

Grondexploitatie - P83.908 Connexxionterrein**Uitgangspunten**

Blad OK!

TOTAAL OK!

Projectgegevens

Projectnaam	Connexxionterrein	Datum grondexploitatie	01-02-14
Deelgebied		Wijzigingsdatum	31-01-19
Projectnummer	83.908	Versie	C-001
Projectleider	Mark Bosman	Status	Concept
Gebiedseconoom	B. Derksen	Contract?	ja

Parameters

Startdatum	01-01-19			Prijspeildatum	01-01-19	
Datum eindwaarde	31-12-21			Datum netto-contante waarde	01-01-19	
Kostenindex, jaar 1 t/m 3	2,50%	2,50%	2,50%	Rente	3,13%	
Kostenindex, vanaf jaar 4	2,00%			Disconteringsvoet	2,00%	
Opbrengstenindex, jaar 1 t/m 3	0,00%	0,00%	0,00%			
Opbrengstenindex, vanaf jaar 4	0,00%					

Samenvatting**KOSTENBEGROTING****EXCL. BTW**

	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
100 Grondaankopen en tijdelijk beheer	€ 1.774.774	€ 10.724	56%	€ 1.785.498
200 Slopen	€ 11.810	€ -	0%	€ 11.810
300 Sanering, archeologie en grondwerk	€ 60.709	€ -	2%	€ 60.709
400 Bouwrijp maken	€ 269.249	€ 97.776	12%	€ 367.025
500 Woonrijp maken	€ -	€ -	0%	€ -
600 Bovenwijken, planschade en bijdragen aan derden	€ -	€ -	0%	€ -
700 Plankosten	€ 264.123	€ 182.630	14%	€ 446.753
800 Onvoorzien	€ -	€ 28.041	1%	€ 28.041
900 Rente	€ 464.917	€ -	15%	€ 464.917
TOTALE KOSTEN	€ 2.845.581	€ 319.171	100%	€ 3.164.753

OPBRENGSTENBEGROTING**EXCL. BTW**

	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
1.000 Opbrengst verkopen	€ -	€ 1.204.365	41%	€ 1.204.365
2.000 Overige baten	€ 1.755.155	€ 0	59%	€ 1.755.155
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 1.755.155	€ 1.204.365	100%	€ 2.959.520

NOMINAAL SALDO

	€ 1.090.426-	€ 885.194		€ 205.233-
Kostenindex		€ 10.774-		€ 10.774-
Opbrengstenindex		€ -		€ -
Rente		€ 85.071-		€ 85.071-

EINDWAARDE € **301.077-****NETTO-CONTANT saldo** € **283.712-**

Grondexploitatie - P83.908 Connexxionterrein

Saldoberekening

Blad OK!

TOTAAL OK!

Versie: C-001 d.d.: 31-01-19

KOSTENBEGROTING			Prijspeildatum:		01-01-19	
code	omschrijving	hoeveelheid	prijs per eenheid	Totaal budget incl. boekwaarde		
100 Grondaankopen en tijdelijk beheer						
4.310.000	Aankoop gronden	1 po	€ 1.727.221	€	1.727.221	
4.332.002	Beeindiging persoonlijke rechten/lasten	0 po	€ -	€	-	
4.380.016	Tijdelijk beheer	1 po	€ 10.724	€	10.724	
4.343.311	Onderhoud algemeen	1 po	€ 32.538	€	32.538	
4.343.550	Assurantie	1 po	€ 2.333	€	2.333	
4.341.001	Onroerende-zaakbelastingen	1 po	€ 12.683	€	12.683	
4.341.003	Waterschapslasten	0 po	€ -	€	-	
4.343.210	Waternutverbruik	0 po	€ -	€	-	
4.310.010	Gas en elektra	0 po	€ -	€	-	
TOTAAL				€	1.785.498	
200 Slopen						
4.333.600	Slopen algemeen	0 po	€ -	€	-	
4.333.601	Slopen opstellen	1 po	€ 11.810	€	11.810	
4.333.602	Slopen obstakels	0 po	€ -	€	-	
4.333.603	Slopen kabels en leidingen	0 po	€ -	€	-	
TOTAAL				€	11.810	
300 Sanering, archeologie en grondwerk						
4.343.771	Onderzoekskosten (grondexploitatie)	0 po	€ -	€	-	
4.343.772	Archeologie (grondexploitatie)	0 po	€ -	€	-	
4.333.500	Bodemsanering	1 po	€ 57.870	€	57.870	
4.333.210	Grondwerk	1 po	€ 2.839	€	2.839	
TOTAAL				€	60.709	
400 Bouwrijp maken						
4.320.000	Bouwrijp maken	1 po	€ 367.025	€	367.025	
4.333.201	Amoveren bestaande OR	0 po	€ -	€	-	
TOTAAL				€	367.025	
500 Woonrijp maken						
4.320.001	Woonrijp maken	0 po	€ -	€	-	
TOTAAL				€	-	
600 Bovenwijken, planschade en bijdragen aan derden						
4.320.003	Bovenwijken algemeen	0 po	€ -	€	-	
TOTAAL				€	-	
700 Plankosten						
4.380.010	Plankosten algemeen CONNEXXION	1 po	€ 230.983	€	230.983	
4.622.000	Doorbelasting van kostenplaatsen	1 po	€ 28.412	€	28.412	
4.380.011	Plankosten juridisch advies	0 po	€ -	€	-	
4.380.012	Plankosten planeconomie	1 po	€ 4.134	€	4.134	
4.380.013	Plankosten projectleiding	1 po	€ 75.727	€	75.727	
4.333.034	Plankosten stedenbouw	0 po	€ -	€	-	
4.380.014	Plankosten specialisme overig	0 po	€ -	€	-	
4.380.015	VTU	1 po	€ 74.701	€	74.701	
4.333.030	Plankosten algemeen N207	1 po	€ 32.557	€	32.557	
4110000	Salarissen (CMG)	1 po	€ 240	€	240	
TOTAAL				€	446.753	

FASERING NOMINAAL						
fasering in € (nominaal)						
boekw.	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL
1-1-2019						
€ 1.727.221	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.727.221
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ 5.362	€ 5.362	€ -	€ -	€ -	€ 10.724
€ 32.538	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 32.538
€ 2.333	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.333
€ 12.683	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 12.683
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 1.774.774	€ 5.362	€ 5.362	€ -	€ -	€ -	€ 1.785.498
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 11.810	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.810
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 11.810	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.810
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 57.870	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 57.870
€ 2.839	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.839
€ 60.709	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 60.709
€ 269.249	€ 8.951	€ 88.825	€ -	€ -	€ -	€ 367.025
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 269.249	€ 8.951	€ 88.825	€ -	€ -	€ -	€ 367.025
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 113.321	€ 39.221	€ 39.221	€ 39.221	€ -	€ -	€ 230.983
€ 28.412	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 28.412
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 4.134	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.134
€ 75.727	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 75.727
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 42.291	€ 16.205	€ 16.205	€ -	€ -	€ -	€ 74.701
€ -	€ 16.278	€ 16.278	€ -	€ -	€ -	€ 32.557
€ 240	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 240
€ 264.123	€ 71.705	€ 71.705	€ 39.221	€ -	€ -	€ 446.753

Grondexploitatie - P83.908 Connexxionterrein

Saldoberekening

Blad OK!TOTAAL OK!

Versie: C-001 d.d.: 31-01-19

KOSTENBEGROTING			Prijspeildatum:			01-01-19	
code	omschrijving		hoeveelheid	prijs per eenheid		Totaal budget	
							incl. boekwaarde
800 Onvoorzien							
4.000.000	Onvoorzien algemeen		10,00	%	€ 280.406	€ 28.041	
4.380.000	Risicodekking		0	po	€ -	€ -	
TOTAAL						€ 28.041	
900 Rente							
4.210.005	Rente over kortlopende leningen		1	po	€ 1.804	€ 1.804	
4.740.000	Rentelasten		1	po	€ 463.113	€ 463.113	
TOTAAL						€ 464.917	

Totaal kostenbegroting	€ 3.164.753
------------------------	-------------

OPBRENGSTENBEGROTING		Prijspeildatum:			01-01-19
code	omschrijving	hoeveelheid	prijs per eenheid		Totaal budget
					incl. boekwaarde
1.000 Opbrengst verkopen					
8.310.000	Gronduitgifte	0	po	€ -	€ -
8.320.001	Woningbouw	0	po	€ -	€ -
5.331.012	Voorzieningen	0	po	€ -	€ -
5.331.013	Kantoren	0	po	€ -	€ -
5.331.014	Niet-commerciële voorzieningen	0	po	€ -	€ -
8.320.002	Bedrijventerreinen	4.723	po	€ 255	€ 1.204.365
8.320.004	Verkoop onroerende zaken	0	po	€ -	€ -
TOTAAL					€ 1.204.365
2.000 Overige baten					
8.438.002	Bijdragen van derden	0	po	€ -	€ -
5.423.001	Subsidies van derden	1	po	€ 140.215	€ 140.215
5.422.000	Bijdragen van provincies	1	po	€ 992.640	€ 992.640
8.360.000	Verhuur van gebouwen	1	po	€ 622.300	€ 622.300
8.330.000	Verhuur gronden, erfpacht	0	po	€ -	€ -
TOTAAL					€ 1.755.155

Totaal opbrengstenbegroting	€ 2.959.520
-----------------------------	-------------

SALDO	€ 205.233-
-------	------------

BANKSIMULATIE / CASHFLOW					
	Kosten		0	€	3.164.753-
	Opbrengsten		0	€	2.959.520
	Nominaal saldo	01-01-19	0	€	205.233-
	Kostenindex		0	€	10.774-
	Opbrengstenindex		0	€	-
	Geïndexeerd saldo (reële waarde)		0	€	216.007-
	Rente		0	€	85.071-
	Saldo op eindwaarde (cumulatief)	31-12-21	0	€	301.077-
	Netto-contant saldo	01-01-19	0	€	283.712-

FASERING NOMINAAL						
fasering in € (nominaal)						
boekw.	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL
1-1-2019						
€ -	€ 8.285	€ 15.978	€ 3.778	€ -	€ -	€ 28.041
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ 8.285	€ 15.978	€ 3.778	€ -	€ -	€ 28.041
€ 1.804	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.804
€ 463.113	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 463.113
€ 464.917	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 464.917

€ 2.845.581	€ 94.303	€ 181.870	€ 42.999	€ -	€ -	€ 3.164.753
-------------	----------	-----------	----------	-----	-----	-------------

FASERING NOMINAAL						
fasering in € (nominaal)						
boekw.	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL
1-1-2019						
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ 602.183	€ 602.183	€ -	€ -	€ 1.204.365
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ 602.183	€ 602.183	€ -	€ -	€ 1.204.365

€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 140.215	€ -	€ 0	€ -	€ -	€ -	€ 140.215
€ 992.640	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 992.640
€ 622.300	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 622.300
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 1.755.155	€ -	€ 0	€ -	€ -	€ -	€ 1.755.155

€ 1.755.155	€ -	€ 602.183	€ 602.183	€ -	€ -	€ 2.959.520
-------------	-----	-----------	-----------	-----	-----	-------------

€ 1.090.426-	€ 94.303-	€ 420.313	€ 559.184	€ -	€ -	€ 205.233-
--------------	-----------	-----------	-----------	-----	-----	------------

boekw.	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL
€ 2.845.581-	€ 94.303-	€ 181.870-	€ 42.999-	€ -	€ -	€ 3.164.753-
€ 1.755.155	€ -	€ 602.183	€ 602.183	€ -	€ -	€ 2.959.520
€ 1.090.426-	€ 94.303-	€ 420.313	€ 559.184	€ -	€ -	€ 205.233-
€ -	€ 1.174-	€ 6.863-	€ 2.738-	€ -	€ -	€ 10.774-
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 1.090.426-	€ 95.477-	€ 413.450	€ 556.446	€ -	€ -	€ 216.007-
€ -	€ 35.611-	€ 31.813-	€ 17.647-	€ -	€ -	€ 85.071-
€ 1.090.426-	€ 1.221.514-	€ 839.877-	€ 301.077-	€ -	€ -	€ 301.077-

Risiko's				
Nr.	Omschrijving van de risico's	Omschrijving oorzaak	Omschrijving van de gevolgen	Indicatie effect (€)
Omgevingsrisico's				
1	Ramingen voor civiele kosten vallen hoger uit	door gefaseerde verkoop in kleinere kavels meer inrichting openbaar gebied door gemeente	hogere kosten voor GREX (20% meer kosten)	€ 17.000-
2	Grondopbrengsten vallen lager uit	Passage Leimuiden N207 gaat niet door waardoor positionering van het terrein anders wordt of er wordt gekozen voor een alternatieve functie	Lagere grondwaarde voor GREX (€ 150 perm2 ipv € 255 per m2)	€ 495.915-
3	Uitgifte van de bedrijfsterreinen heeft 1,5 jaar vertraging	Door gefaseerde afzet	Grondinkomsten vertragen waardoor renteverlies optreedt	€ 75.000-
4	Minder grondopbrengsten	Ontsluitingsweg op terrein kan niet uitgegeven worden ivm 3 kavels ipv 1-2	Minder opbrengsten voor GREX	€ 63.750-
TOTAAL RISICO'S				

Indicatie financieel effect		
Kans x Geld	%	Totaal
	30%	€ 5.000-
	50%	€ 248.000-
	50%	€ 38.000-
	30%	€ 19.000-
0		€ 310.000-

Beheersmaatregel	Verantwoordelijke

Top 5 - kansen en optimalisaties				
Nr.	Omschrijving van de kansen / optimalisaties	Omschrijving oorzaak	Omschrijving van de gevolgen	Indicatie effect (€)
1	Plankosten vallen lager uit	Door onderhandse verkoop (geen aanbesteding)	Minder plankosten voor GREX	€ 15.000
2	Tijdelijke verhuur van het uitgeefbaar terrein (aan bijv de provincie tbv de aanleg van de ontsluiting)	terrein wordt tijdelijk gebeikt voor andere doeleinden tot verkoop (ketenpark, tijdelijke voorzieningen etc)	extra huurinkomsten GREX	€ 50.000
3				
TOTAAL KANSEN				

Indicatie financieel effect		
Kans x Geld	%	Totaal
	10%	€ 2.000
	10%	€ 5.000
	0%	€ -
0		€ 7.000

Beheersmaatregel	Verantwoordelijke

TOTAAL RISICO'S +/- KANSEN				
----------------------------	--	--	--	--

0	€	303.000-
---	---	----------

--	--