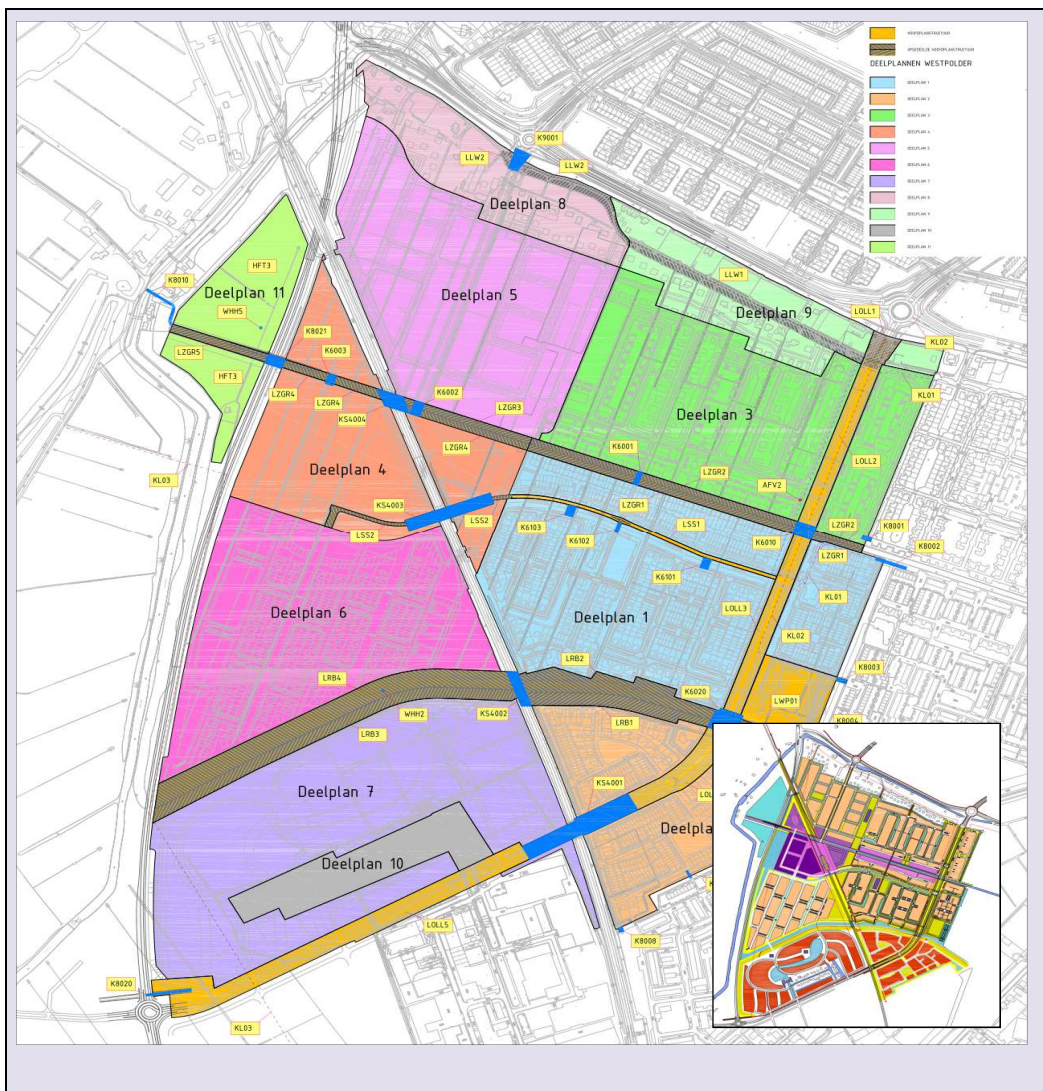


## PROJECT

|                    |                                           |
|--------------------|-------------------------------------------|
| Versie rekenmodel: | 2012.1                                    |
| Opdrachtgever:     | Gemeente Lansingerland                    |
| Plannaam:          | Westpolder-Bolwerk                        |
| Deellocatie:       | Overall Grondexploitatie WPBW             |
| Variant:           | Overall Grondexploitatie bij Allonge 2016 |
| Versie:            | 52.02                                     |
| Projectleider:     | Pierre de Kock                            |
| Modelversie        | 2                                         |
| Auteur(s):         | BO en WvL                                 |
| Datum aanmaken:    | 1-1-2016                                  |
| Laatst bewerkt:    | 13-10-2016                                |
| Status:            | DEFINITIEF                                |
|                    |                                           |

## PROJECTGEBIED



**OPBRENGSTEN**

| Opbrengsten elementen                           | Gerealiseerde opbrengsten | Prognose          | Subtotaal<br>(alle bedragen zijn exclusief BTW) | Totaal             |
|-------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|--------------------|
| <b>OPBRENGST UIT GRONDUITGIFTE</b>              |                           |                   |                                                 | <b>155.840.000</b> |
| TOTAAL DEELPLANNEN 1, 2, 3 EN 4 OOST (ROK'S)    | 45.520.000                | 1.660.000         | 47.180.000                                      |                    |
| <b>DEELPLAN 4 WEST t/m DEELPLAN 7 (Targets)</b> | <b>1.200.000</b>          | <b>88.650.000</b> | <b>89.850.000</b>                               |                    |
| COMPENSATIE VERWERVING (ROK DP3)                | 130.000                   | 2.360.000         | 2.490.000                                       |                    |
| OVERIGE INKOMSTEN                               | 6.710.000                 | 2.840.000         | 9.550.000                                       |                    |
| ONTWIKKELFEE WPBW-W EN OVERIGE OPBRENGST DP     | 3.170.000                 | 3.600.000         | 6.770.000                                       |                    |
| <b>LUMPSUM I EN II</b>                          | <b>28.530.000</b>         | -                 |                                                 | <b>28.530.000</b>  |
| <b>TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN</b>              | <b>85.260.000</b>         | <b>99.110.000</b> |                                                 | <b>184.370.000</b> |
| <b>TOTALE REËLE OPBRENGSTEN</b>                 |                           |                   |                                                 | <b>192.400.000</b> |

**KOSTEN**

| Kosten elementen                                             | Gerealiseerde kosten | Prognose          | Subtotaal<br>(alle bedragen zijn exclusief BTW) | Totaal             |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------------------------|--------------------|
| <b>INBRENGWAARDE GROND EN/OF OPSTALLEN</b>                   |                      |                   |                                                 | <b>70.520.000</b>  |
| VERWERVINGSKOSTEN                                            | 53.280.000           | 1.990.000         | 55.270.000                                      |                    |
| AANKOOP OCW GRONDEN (prijsspeil moment van inbreng 1-1-2017) | -                    | 13.740.000        | 13.740.000                                      |                    |
| SLOOP                                                        | 1.370.000            | 140.000           | 1.510.000                                       |                    |
| <b>BODEMSANERING</b>                                         | <b>2.190.000</b>     | <b>230.000</b>    |                                                 | <b>2.420.000</b>   |
| <b>AANLEG VOORZIENING IN EXPLOITATIEGEBIED</b>               |                      |                   |                                                 | <b>37.550.000</b>  |
| HOOFDPLANSTRUCTUUR                                           | 10.390.000           | 1.980.000         | 12.370.000                                      |                    |
| KUNSTWERKEN EN OVERIG                                        | 22.180.000           | 3.000.000         | 25.180.000                                      |                    |
| <b>PLANKOSTEN</b>                                            | <b>18.260.000</b>    | <b>3.040.000</b>  |                                                 | <b>21.300.000</b>  |
| <b>VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING</b>                  | <b>7.290.000</b>     | <b>1.230.000</b>  |                                                 | <b>8.520.000</b>   |
| <b>RISICO EN ONVOORZIEN</b>                                  | <b>90.000</b>        | <b>1.910.000</b>  |                                                 | <b>2.000.000</b>   |
| <b>TIJDELIJK BEHEER</b>                                      | <b>810.000</b>       | <b>450.000</b>    |                                                 | <b>1.260.000</b>   |
| <b>FONDSEN EN AFDRACHTEN</b>                                 | <b>10.170.000</b>    | <b>410.000</b>    |                                                 | <b>10.580.000</b>  |
| <b>PLANSCHADE EN OVERIGE SCHADEVERGOEDINGEN</b>              | <b>20.000</b>        | <b>90.000</b>     |                                                 | <b>110.000</b>     |
| <b>HISTORISCHE RENTE KOSTEN</b>                              | <b>38.690.000</b>    | -                 |                                                 | <b>38.690.000</b>  |
| <b>TOTALE NOMINALE KOSTEN</b>                                | <b>164.740.000</b>   | <b>28.210.000</b> |                                                 | <b>192.950.000</b> |
| <b>NIET TERUGVORDERBARE BTW</b>                              | -                    | -                 |                                                 | -                  |
| <b>TOTALE NOMINALE KOSTEN INCLUSIEF FISCALE KOSTEN</b>       |                      |                   |                                                 | <b>192.950.000</b> |
| <b>TOTALE REËLE KOSTEN</b>                                   |                      |                   |                                                 | <b>193.680.000</b> |

**SALDI GRONDEXPLOITATIE**

|                                                             |                                               |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN                                 | 184.370.000                                   |
| TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW) | 192.950.000                                   |
| <b>NOMINAAL SALDO</b>                                       | <b>op prijspeildatum: 1-1-2016 8.580.000-</b> |
| (GROND)OPBRENGSTENSTIJGING                                  | 8.030.000                                     |
| (GROND)KOSTENSTIJGING                                       | 730.000-                                      |
| RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)                 | 130.000                                       |
| RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)                      | 7.660.000-                                    |
| <b>EINDWAARDE SALDO</b>                                     | <b>op datum: 31-12-2023 8.810.000-</b>        |
| <b>SALDO CONTANTE WAARDE</b>                                | <b>op datum: 1-1-2016 7.530.000-</b>          |

**PARAMETERS**
**Data Overall grondexploitatie**

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Nominale prijspeildatum: | 1-1-2016   |
| Startdatum exploitatie:  | 1-1-2016   |
| Contante waarde datum:   | 1-1-2016   |
| Einddatum exploitatie:   | 31-12-2023 |

| Inflatie parameters                 | 2016-2017 | > 2017 | > 2022 |
|-------------------------------------|-----------|--------|--------|
| (Grond)opbrengstenstijging overig*: | 0,00%     | 1,00%  | 2,00%  |
| (Grond)kostenstijging (HPS) :       | 2,25%     | 2,25%  | 2,25%  |

| Renteparameters                        | 2016  | > 2016 |
|----------------------------------------|-------|--------|
| Rente over positieve kasstroom:        | 2,15% | 2,15%  |
| Rente over negatieve kasstroom:        | 2,15% | 2,15%  |
| Financiering aan te kopen gronden OCW: | 1,00% | 1,00%  |

|                                                                       |       |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|
| Rente contant maken (discontovoet) Overall grex alle jaren (cf. BBV): | 2,00% |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|

**Data Deelplan / Opstalexploitatie (Deelplannen 4-West, 5, 6 en 7)**

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Nominale prijspeildatum: | 1-1-2014   |
| Startdatum exploitatie:  | 1-1-2014   |
| Contante waarde datum:   | 1-1-2016   |
| Einddatum exploitatie:   | 31-12-2023 |

| Inflatie parameters*                        | 2014  | 2015  | 2016  | > 2016 |
|---------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|
| VON-prijsstijging:                          | 0,00% | 1,00% | 2,00% | 2,00%  |
| Stichtingskostenstijging:                   | 0,00% | 1,00% | 2,00% | 2,00%  |
| (Grond)opbrengstenstijging huurwoningen:    | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00%  |
| (Grond)kostenstijging (DP):                 | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00%  |
| Rentebijbeschrijving in te brengen gronden: | 6,00% | 6,00% | 6,00% | 2,15%  |

| Renteparameters                 | 2016  | > 2016 |
|---------------------------------|-------|--------|
| Rente over positieve kasstroom: | 2,15% | 2,15%  |
| Rente over negatieve kasstroom: | 2,15% | 2,15%  |

|                                                 |       |
|-------------------------------------------------|-------|
| Rente contant maken (discontovoet) Deelplannen: | 2,15% |
|-------------------------------------------------|-------|

\* In eerder gesloten ROK's kunnen afwijkende parameters zijn afgesproken, deze gelden onverminderd.

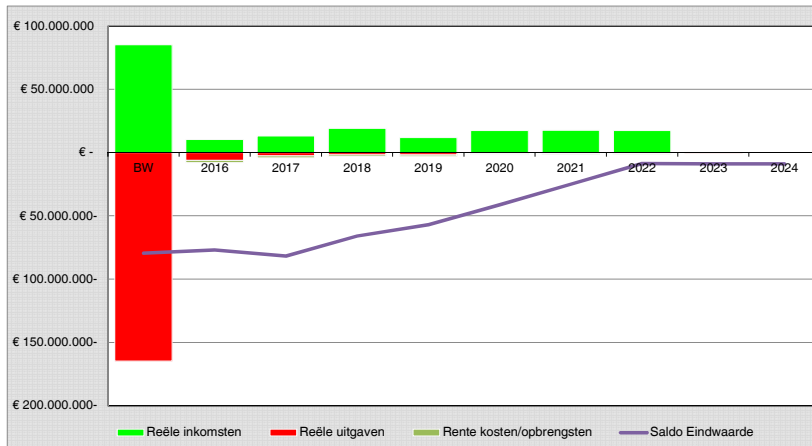
**SALDI & CASHFLOW**
**Afdrachten uit deelplannen 4 west t/m 7**

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Deelplan 4 West                 | 7.903.000         |
| Deelplan 5                      | 25.964.000        |
| Deelplan 6                      | 35.964.000        |
| Deelplan 7                      | 20.019.000        |
| <b>Afdrachten op prijspeil:</b> | <b>89.850.000</b> |

**Saldi Overall grondexploitatie**

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Totale nominale opbrengsten | 184.370.000      |
| Vastgoedopbrengsten         | 155.840.000      |
| Overige opbrengsten         | 28.530.000       |
| Totale nominale kosten      | 192.950.000      |
| Inbreng/verwervingskosten   | 69.010.000       |
| Grondproductiekosten        | 123.940.000      |
| <b>Nominaal saldo</b>       | <b>8.580.000</b> |

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Afschrijving op nominale boekwaarde         | -                |
| (Grond)opbrengstenstijging                  | 8.030.000        |
| Kostenstijging                              | 730.000          |
| Renteopbrengsten (over positieve kasstroom) | 130.000          |
| Rentekosten (over negatieve kasstroom)      | 7.660.000        |
| <b>Eindwaarde saldo</b>                     | <b>8.810.000</b> |
| <b>Saldo contante waarde</b>                | <b>7.530.000</b> |


**DOORGEVOERDE MAATREGELEN**

- Fiscale optimalisatie: minder BTW druk in de exploitatie onderbouwd door ruling belastinginspecteur.**
- Grondaankoop resterende gronden ontwikkelcombinatie door de gemeente waarmee een korting en een rentevoordeel wordt gerealiseerd.**
- Kostenbesparingen en optimalisaties in resterende civieltechnische werken van hoofdplaninfrastructuur én deelplaninfrastructuur.**
- Optimalisatie opstalexploitatie en residuele grondwaarde (o.a. verlaging percentage Winst & Risico)**
- Programma en planoptimalisaties: aanpassing samenstelling programma:**
  - Vervangen deel sociale huurprogramma met sociale koop en huurwoningen tot € 850 huur per maand (prijspeil 1-1-2016)
  - Optimalisatie differentiatie binnen de vrije sector koop
- Gelijkstelling rente in Overall grondexploitatie én deelplanexploitaties die leidt tot lagere financieringskosten.**
- Optimale fasering van kosten en opbrengsten in combinatie met versnelling**