



MEIERIJSTAD

**Rapportage individuele grondcomplexen
Jaarrekening 2016
(v.m. gemeente Veghel)**

Inhoudsopgave

Inleiding	3
02 Veghel – 't Ven	8
07 Veghel – Veghels Buiten	14
10 Veghel – Rembrandtboulevard	20
20 Eerde – D'Eerdse Erven	26
31 Zijtaart – Edith Stein	32
32 Zijtaart – Zuid	38
41 Mariaheide – Steenoven II	44
42 Mariaheide – Mariahof	50
50 Erp – Bolst	56
60 Boerdonk – Korstenhof	62
70 Keldonk – Keldonkse Morgen	68
75 Veghel – D'n Dubbelen	74
77 Veghel – Doornhoek	80
78 Veghel – De Kempkens	86
85 Erp – Molenakker II	92
Veghel -- Versnellingsopgave	98

Inleiding

Als onderdeel van de jaarrekening wordt verslaglegging gedaan over de status van de individuele grondcomplexen. Gezien de omvang van deze verslaglegging is er voor gekozen om deze als afzonderlijke bijlage bij de jaarrekening bij te voegen. Per complex zal op uniforme wijze verslaglegging worden gedaan. Op navolgende pagina's wordt als eerste een toelichting gegeven op verschillende onderdelen waarover verslaglegging wordt gedaan. Daarna wordt op deze wijze per grondexploitatie gerapporteerd.

1 Schriftelijke toelichting

Plan naam _____

Het plan en de voortgang

Omschrijving van het
programma, opgave en
werkzaamheden

De ramingen

Toelichten welke
bedragen geraamd zijn

2 Samenvatting

Ruimtegebruik

	Oppervlakte in m ²		Percentages		
	Onderdeel	Totaal	Onderdeel		
Uitgeefbaar		142.834			
Woningbouw	142.834		100%		
Bedrijven	0		0%		
Kantoren			0%		
Winkels			0%		
Horeca			0%		
Commercieel			0%		
Niet - commercieel			0%		
Verhardingen			11%		
Groenaanleg		83.793	27%		
Vijvers en waterpartijen		50.375	16%		
Totaal		311.124	100%		

Hier staan de oppervlaktes van de projecten weergegeven

Nominaal: zonder rekening te houden met toekomstige inflatie, rente en tussentijdse winstnemingen en bijdrage

Looptijd in jaren

Peildatum

1-1-2016

Resultaat

Gedifferentieerd

Gedifferentieerd

Gedifferentieerd

2011

2019

9

€ 30.097.153

€ 1.726.603

€ 1.534.065

Kosten/Batenbalans

Kosten	Begroot	Geboekt	Te realiseren	
	Bedrag	Bedrag	Bedrag	
Inbrengwaarde (6.2.3)	€ 14.443.102	€ 14.443.102	€ -	
Bijkomende kosten inbrengwaarde (6.2.4.f)	€ -	€ -	€ -	
Plankosten (6.2.4.a, d, h t/m j)	€ 1.038.27		€ 2.572	
Plankosten (6.2.4.g)	€ 103.34		€ 3.770	
Sanering en grondwerk (6.2.4.b)	€ 15.534.74		€ -	
Voorziening bouwrijp maken (6.2.4.c)	€ -		€ -	
Voorziening woonrijp maken (6.2.4.c)	€ 5.070.88		€ 6.014	
Overige kosten	€ 9.426.239	€ 9.360.345	€ 65.894	
Rente	€ 2.672.195	€ 2.672.195	€ -	
Totale kosten excl. inflatie	€ 48.288.777	€ 47.965.527	€ 323.250	
Totale kosten incl. inflatie	€ 48.294.581			

Totale Kosten uit de exploitatie op hoofdposten

Baten	Begroot	Geboekt	Te realiseren	
	Bedrag	Bedrag	Bedrag	
Verkoop woningbouw	€ 75.385.930		€ 1.751.871	
Verkoop niet-woningbouw	€ 6		€ 217.750	
Overige opbrengsten	€ 2.40		€ 610.879	
Totale opbrengsten excl. ontwikkeling	€ 78.385.930	€ 75.805.430	€ 2.580.500	
Totale opbrengsten incl. ontwikkeling	€ 78.429.199			

Totale Opbrengsten uit de exploitatie op hoofdposten

Eindwaarde: rekening houdend met inflatie en rente . Prijsniveau van einddatum

Saldo opbrengsten - kosten

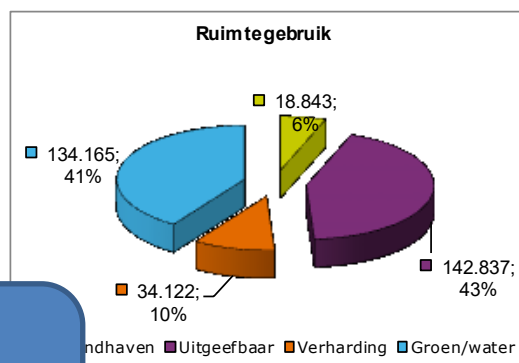
Ingecalculeerde rente	€ 68.111	
Tussentijdse winstnemingen/bijdragen	€ 28.476.126	-/-
Grondexploitatie saldo per 31 december 2019 (E)	€ 1.726.603	
Grondexploitatie saldo per 1 januari 2016 (NCW)	€ 1.534.065	

Netto contante waarde (NCW): de eindwaarde is op toekomstig prijspeil (van einddatum). Dit wordt 'contant' gemaakt: teruggerekend naar prijspeil van nu (met de rentefactor).

3 Ruimtegebruik plangebied

Ruimtegebruik verdeling

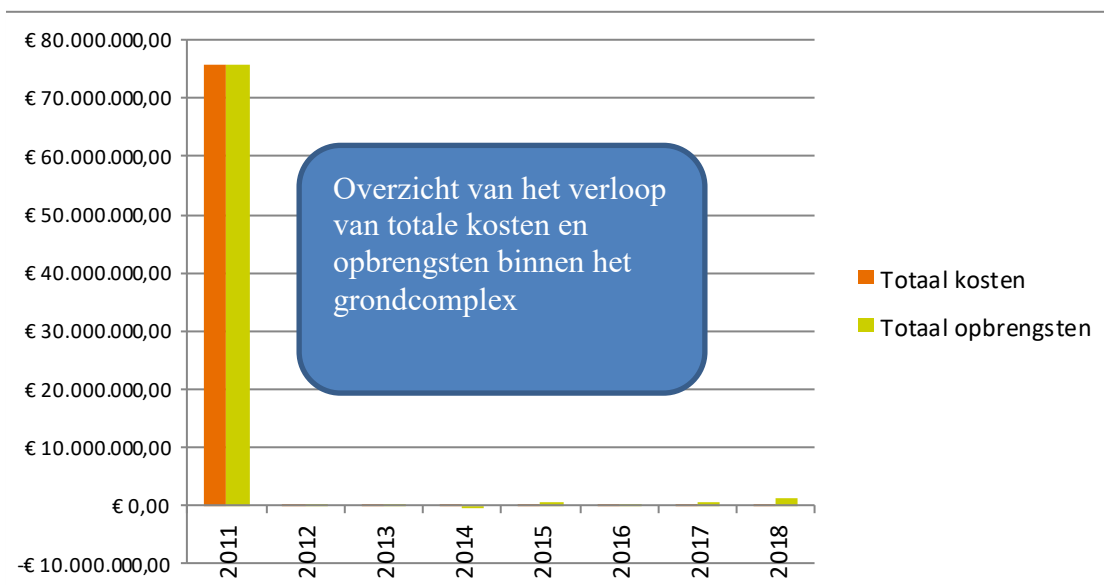
	m2	procentueel	procentueel
Plangebied	332.799		100%
Te handhaven	18.843		6%
Exploitatiegebied	313.956		94%
Hoofdstructuur			
Verharding	34.122	20%	10%
Groen			
Water			
Subtotaal Hoofdstructuur			
Woningbouw			
Uitgeefbaar			
Verharding			
Groen/water			
Subtotaal Woningbouw	142.838		43%
Niet-woningbouw			
Uitgeefbaar	0	0%	0%
Verharding	0	0%	0%
Groen/water	0	0%	0%
Subtotaal niet-woningbouw	0		0%



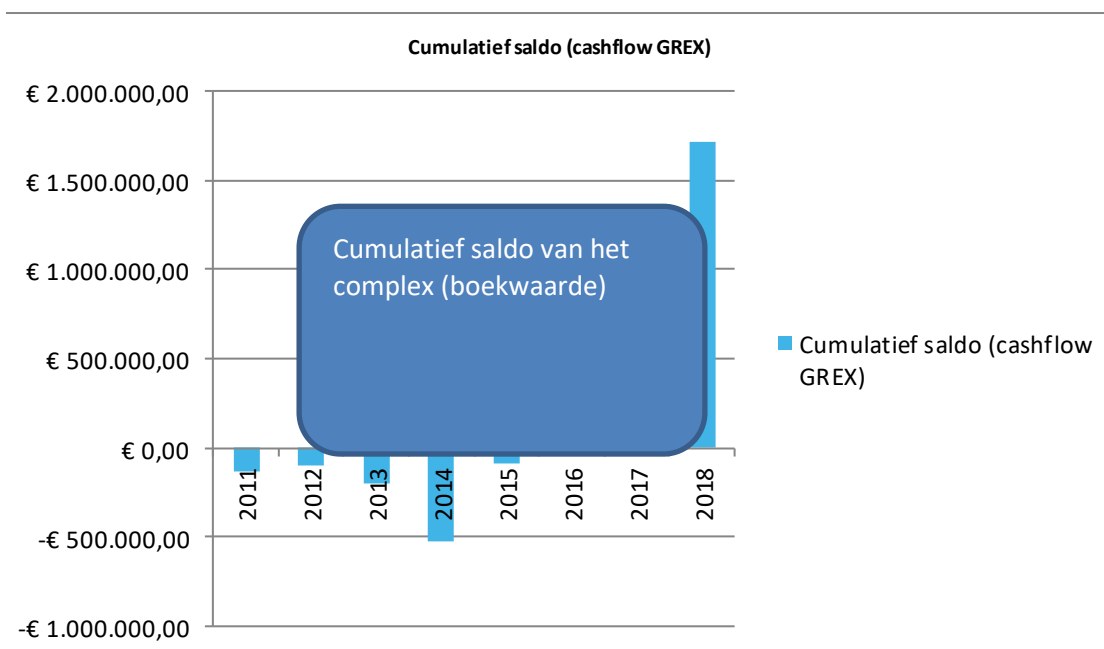
Opgave van het
ruimtegebruik van het
grondcomplex

4 Financieel overzicht

Totale kosten en opbrengsten



Cashflow



02 Veghel – 't Ven



1 Schriftelijke toelichting

Veghel - 't Ven

Het plan en de voortgang

Plan 't Ven is de afgelopen jaren in verschillende fasen gerealiseerd. Inmiddels is het totale plan nagenoeg geheel afgerond. Binnen het plangebied zijn woningtypen in verschillende verschijningsvorm gerealiseerd. Hierbij is een mix ontstaan van grondgebonden woningen en appartementen in zowel koop als in de sociale huursector. Daarnaast zijn diverse voorzieningen binnen de wijk gerealiseerd.

Momenteel resteren nog een acht bouwkavels die door de gemeente worden uitgegeven als particulier bouwkavel.

Het betreffen bouwkavels bestemd voor vrijstaande woningen met een kaveloppervlakte variërend tussen ca. 500 en 1.200 m². Naast deze gemeentelijk bouwkavels zijn een aantal te ontwikkelen gronden in bezit van een VOF. Op deze gronden kunnen projectmatige woningen worden gerealiseerd en mogelijk een woontoren.

Het openbare gebied en bijbehorende stadspark zijn geheel aangelegd.

De ramingen

In de grondexploitatie zijn de inkomsten geraamd voor de nog uit te geven kavels. Deze uitgifte wordt voorzien binnen een termijn van drie jaar, waardoor de grondexploitatie eind 2019 kan worden afgesloten. Als kosten zijn slechts opgenomen de kosten verbonden aan de begeleiding van het project, laatste aanpassing en beheer van de openbare inrichting en de begeleiding van deze werken.

2 Samenvatting

Ruimtegebruik

	Oppervlakte in m ²		Percentages	
	Onderdeel	Totaal	Onderdeel	Totaal
Uitgeefbaar		142.834		46%
Woningbouw	142.834		100%	
Bedrijven	0		0%	
Kantoren	0		0%	
Winkels	0		0%	
Horeca	0		0%	
Commercieel	0		0%	
Niet - commercieel	0		0%	
Verhardingen		34.122		11%
Groenaanleg		83.793		27%
Vijvers en waterpartijen		50.375		16%
Totaal		311.124		100%

Parameters

Rekenrente	Gedifferentieerd
Inflatiecijfer	Gedifferentieerd
Opbrengstontwikkeling	Gedifferentieerd
Startjaar exploitatie	2011
Eindjaar exploitatie	2019
Looptijd in jaren	9

Resultaat

Peildatum	1-1-2017
Nominaal	€ 29.540.973
Eindwaarde	€ 1.112.091
Netto contante waarde	€ 1.047.948

Kosten/Batenbalans

Kosten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Inbrengwaarde (6.2.3)	€ 14.443.102	€ 14.443.102	€ -	
Bijkomende kosten inbrengwaarde (6.2.4.f)	€ -	€ -	€ -	
Plankosten (6.2.4.a, d, h t/m j)	€ 1.008.545	€ 995.613	€ 12.932	
Plankosten (6.2.4.g)	€ 104.585	€ 95.537	€ 9.048	
Sanering en grondwerk (6.2.4.b)	€ 15.534.741	€ 15.534.741	€ -	
Voorziening bouwrijp maken (6.2.4.c)	€ -	€ -	€ -	
Voorziening woonrijp maken (6.2.4.c)	€ 5.108.064	€ 5.053.064	€ 55.000	
Overige kosten	€ 9.367.668	€ 9.362.668	€ 5.000	
Rente	€ 2.685.294	€ 2.685.294	€ -	
Totale kosten excl. inflatie	€ 48.251.999	€ 48.170.019	€ 81.980	
Totale kosten incl. inflatie	€ 48.253.872			

Baten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Verkoop woningbouw	€ 75.377.770	€ 73.608.122	€ 1.769.648	
Verkoop niet-woningbouw	€ 617.150	€ 617.150	€ -	
Overige opbrengsten	€ 1.798.053	€ 1.798.053	€ -	
Totale opbrengsten excl. ontwikkeling	€ 77.792.972	€ 76.023.324	€ 1.769.648	
Totale opbrengsten incl. ontwikkeling	€ 77.845.171			

Saldo opbrengsten - kosten

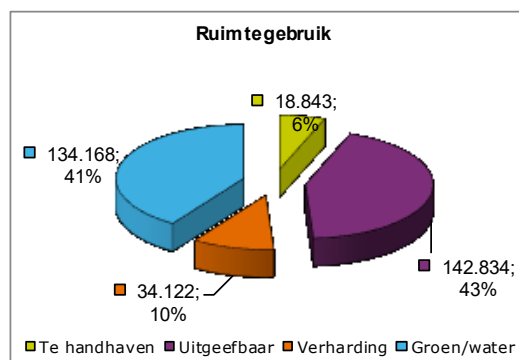
Ingecalculeerde rente	€ 3.082-
Tussentijdse winstnemingen/bijdragen	€ 28.476.126 -/-

Grondexploitatie saldo per 31 december 2019 (Eindwaarde)	€ 1.112.091
Grondexploitatie saldo per 1 januari 2017 (NCW)	€ 1.047.948

3 Ruimtegebruik plangebied

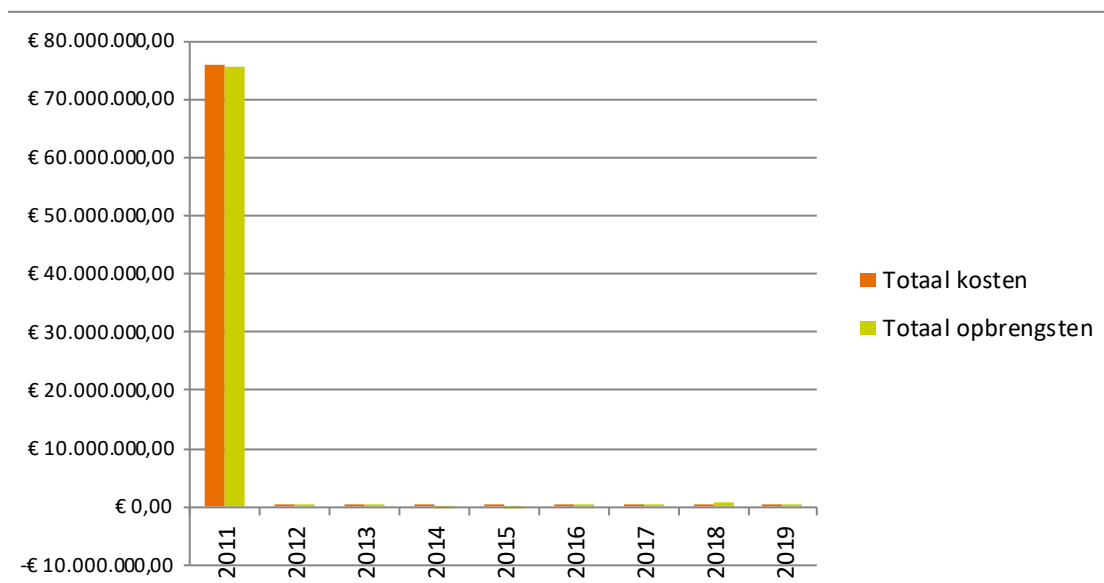
Ruimtegebruik verdeling

	m2	procentueel	procentueel
Plangebied	332.799		100%
Te handhaven	18.843		6%
Exploitatiegebied	313.956		94%
<i>Hoofdstructuur</i>			
Verharding	34.122	20%	10%
Groen	83.789	50%	25%
Water	50.375	30%	15%
<i>Subtotaal Hoofdstructuur</i>	168.286		51%
<i>Woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	142.834	0%	43%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	4	0%	0%
<i>Subtotaal Woningbouw</i>	142.838		43%
<i>Niet-woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	0	0%	0%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal niet-woningbouw</i>	0		0%

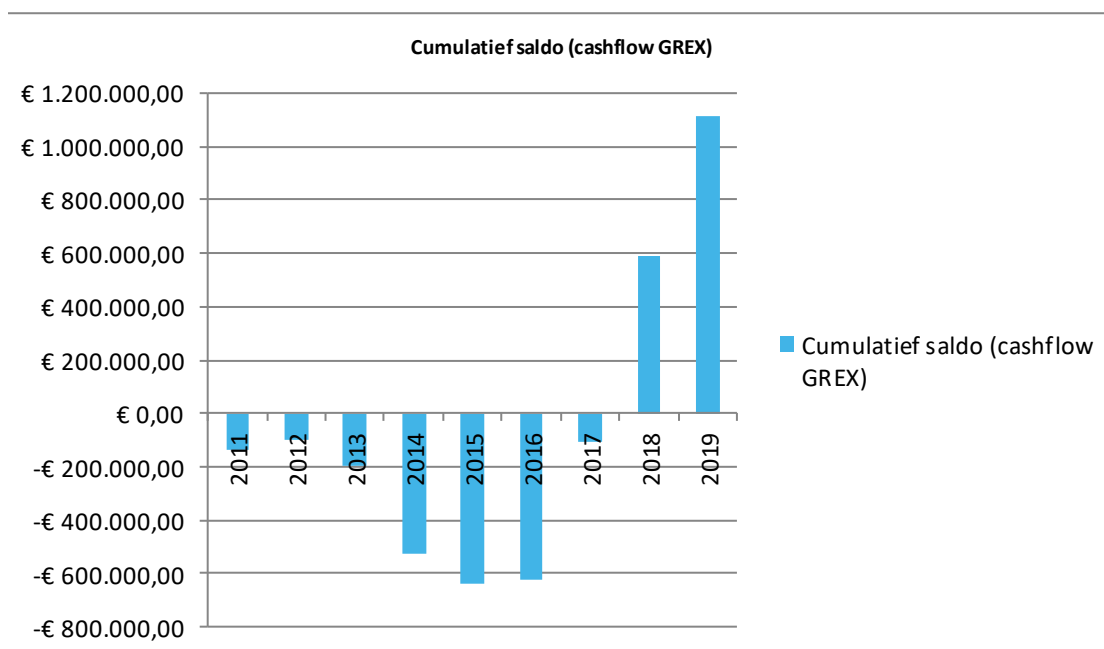


4 Financieel overzicht

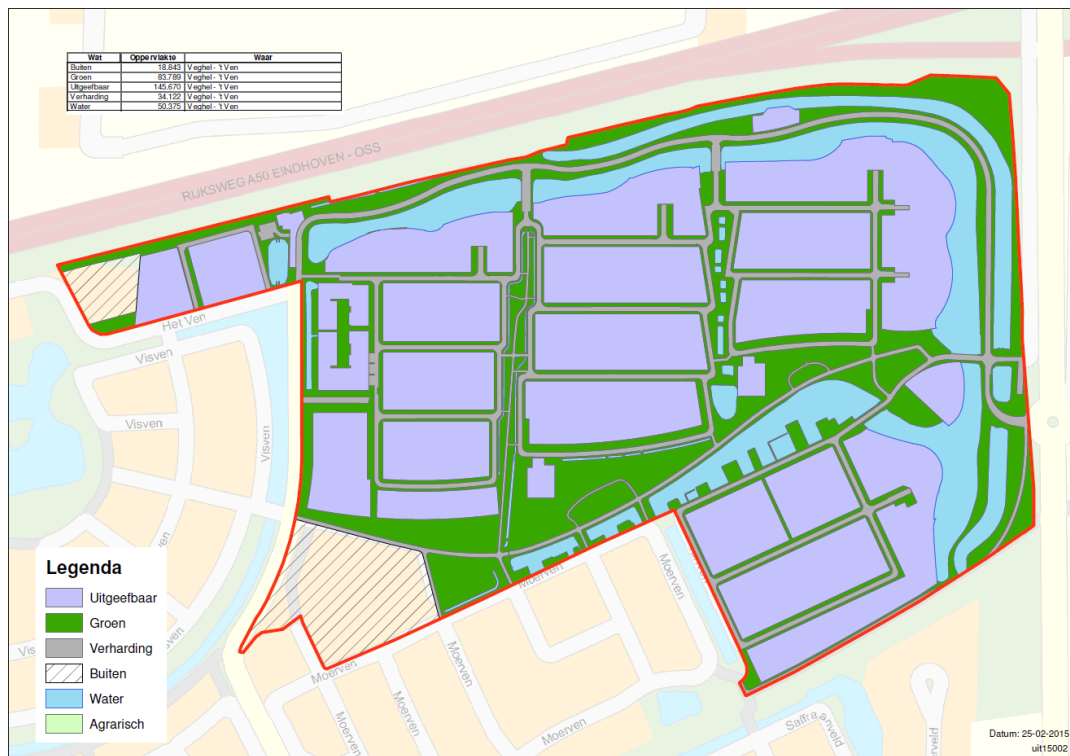
Totale kosten en opbrengsten



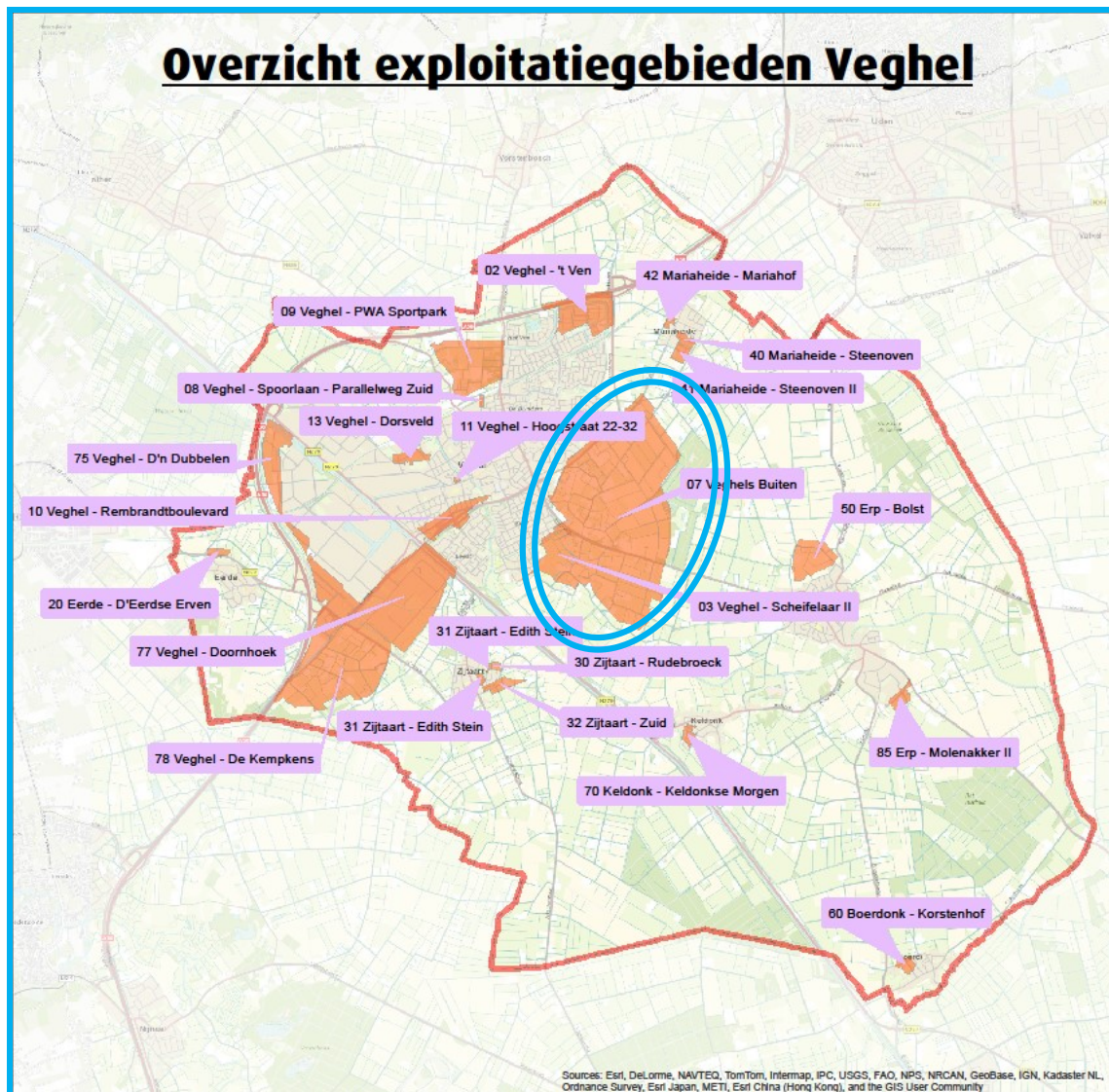
Cashflow



5 Exploitatiegebied



07 Veghel – Veghels Buiten



1 Schriftelijke toelichting

Het plan

Sinds 2005 wordt door de gemeente gewerkt aan de plannen voor 'Veghels Buiten'. Het gaat daarbij om de realisatie van een uniek groen woongebied, aan de zuidoost kant van de kern Veghel. Verspreid over het plangebied, met een totale omvang van ruim 280 hectare, worden gefaseerd in de tijd in totaal ruim 1.700 woningen gebouwd. Deze woningen worden gegroepeerd in kleine clusters of buurtschappen, waarbij elk buurtschap een eigen gezicht en sfeer krijgt. Een sfeer die past bij het Brabantse platteland. Bij de start van het project Veghels Buiten (2005) is een Plan van Aanpak Opgesteld. Achtereenvolgens zijn in de loop der jaren diverse producten afgerond. De laatste hiervan zijn de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oude Ontginning' begin 2011 en herziening van het bestemmingsplan 'Erpseweg Zuid' in 2016.

Stand van zaken

De werkzaamheden voor Veghels Buiten zijn het afgelopen jaar vooral gericht geweest op het verkopen van grond (deelplannen Oude Ontginning en Erpseweg Zuid), bouwrijp maken van SBA 3000 een aantal erven in de Oude Ontginning, het bewaken van de kwaliteit en het verder optimaliseren van de projectorganisatie.

In het deelgebied Oude Ontginning wordt vooral door particulieren gebouwd. Hier worden door de gemeente losse kavels op kleine erven verkocht. In dit deelgebied resteren nog zo'n 18 te verkopen kavels door de gemeente.

In het deelgebied Erpseweg Zuid is, gezien de omvang van de woonvlekken, vooral sprake van projectmatige ontwikkelingen. Tot eind 2013 was er bij ontwikkelaars, vanwege de economische crisis, nauwelijks tot geen animo om te bouwen in Veghel. Inmiddels is de crisis achter ons en zijn er voor ruim 300 woningen overeenkomsten gesloten.

Ook is een nieuwe categorie woningen voor Veghel in beeld gekomen, te weten beleggershuurwoningen in het middel dure segment. In de loop van 2017 zal daadwerkelijk wordt gestart de bouw. De voorbereidingen hiervoor (o.a. aanvragen vergunningen, explosievenonderzoek, aanleg infrastructuur, bouwrijp maken) zijn in 2016 gestart.

In het deelgebied Erpseweg Zuid is, gezien de omvang van de woonvlekken, vooral sprake van projectmatige ontwikkelingen. Tot eind 2013 was er bij ontwikkelaars, vanwege de economische crisis, nauwelijks tot geen animo om te bouwen in Veghel. Inmiddels is de crisis achter ons en zijn er voor ruim 300 woningen overeenkomsten gesloten. Ook is een nieuwe categorie woningen voor Veghel in beeld gekomen, te weten beleggershuurwoningen in het middel dure segment.

In de loop van 2017 zal daadwerkelijk wordt gestart de bouw. De voorbereidingen hiervoor (o.a. aanvragen vergunningen, explosievenonderzoek, aanleg infrastructuur, bouwrijp maken) zijn in 2016 gestart.

De werkzaamheden van de gemeente blijven de komende jaren gericht op het zoeken naar marktpartijen die willen bouwen in Veghels Buiten, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de gemeentelijke woningbouwopgave. Daarnaast richten wij ons op het actief faciliteren, ondersteunen en begeleiden van potentiële kopers, het tijdig leveren van bouwrijpe gronden en het onderzoeken van nieuwe verkoopmiddelen. Ook streven wij naar verdere professionalisering van het gemeentelijke verkoopapparaat. Ook wordt in 2017 gewerkt aan meer flexibiliteit in de plannen, zodat optimaal tegemoet kan worden gekomen aan de wensen van marktpartijen. Een klantgerichte houding staat daarbij centraal.

Om het zorgvuldig opbouwde imago van Veghels Buiten (buiten wonen in het groen) vast te houden is tevens een start gemaakt met een geleidelijke invulling van de Groene Mal (o.a. wandel- en fietspaden, beeldentuin, verhuur van gronden).

Actueel

In de herziene grondexploitatie wordt gerekend met de uitgifte van respectievelijk 18, 705 en 1.080 woningen in achtereenvolgens de deelgebieden: 'Oude Ontginning', 'Erpseweg Zuid' en 'Noordoost'. De nieuwe regels vanuit het BBV zijn toegepast op de grondexploitatie, zoals het achterwege laten van de post 'onvoorzien', het aanpassen van de rente op basis van de WACC en de correctie m.b.t. de kosten/opbrengsten van het faciliterend grondbeleid. Als beheersmaatregel voor de deexploitatie 'Noordoost' is de indexering na 10 jaar achterwege gelaten.

Naast de aanpassingen vanuit het BBV zijn voor de 'Oude Ontginning' en 'Erpseweg Zuid' de plannen herzien m.b.t. de civieltechnische kosten. Deze herziening geeft een verslechtering te zien ten opzichte van vorig jaar. Voor deze verslechtering is een voorziening getroffen. De verslechtering wordt voornamelijk veroorzaakt door de aanpassingen van de grondexploitatie in 'Erpseweg Zuid' m.b.t. de categorie beleggers huurwoningen en de versnellingsopgave van Area.

2 Samenvatting

Ruimtegebruik

	Oppervlakte in m ²		Percentages	
	Onderdeel	Totaal	Onderdeel	Totaal
Uitgeefbaar		431.979		34%
Woningbouw	431.979		100%	
Bedrijven	0		0%	
Kantoren	0		0%	
Winkels	0		0%	
Horeca	0		0%	
Commercieel	0		0%	
Niet - commercieel	0		0%	
Verhardingen		284.212		22%
Groenaanleg		502.463		39%
Vijvers en waterpartijen		56.285		4%
Totaal		1.274.939		100%

Parameters

Rekenrente	Gedifferentieerd
Inflatiecijfer	Gedifferentieerd
Opbrengstontwikkeling	Gedifferentieerd
Startjaar exploitatie	2011
Eindjaar exploitatie	2028
Looptijd in jaren	18

Resultaat

Peildatum	1-1-2017
Nominaal	€ 1.803.223
Eindwaarde	€ 286.362
Netto contante waarde	€ 225.794

Kosten/Batenbalans

Kosten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag		
Inbrengwaarde (6.2.3)	€ 48.028.140	€ 46.335.838	€ 1.692.302		
Bijkomende kosten inbrengwaarde (6.2.4.f)	€ 16.119.268	€ 16.047.630	€ 71.638		
Plankosten (6.2.4.a, d, h t/m j)	€ 9.430.581	€ 4.598.256	€ 4.832.325		
Plankosten (6.2.4.g)	€ 13.710.949	€ 9.318.679	€ 4.392.270		
Sanering en grondwerk (6.2.4.b)	€ 607.255	€ 162.855	€ 444.400		
Voorziening bouwrijp maken (6.2.4.c)	€ 13.543.117	€ 1.617.648	€ 11.925.469		
Voorziening woonrijp maken (6.2.4.c)	€ 12.631.713	€ 63.660	€ 12.568.053		
Overige kosten	€ 1.915.643	€ 1.272.057	€ 643.586		
Rente	€ 19.777.326	€ 19.777.326	€ -		
Totale kosten excl. inflatie	€ 135.763.990	€ 99.193.949	€ 36.570.042		
Totale kosten incl. inflatie	€ 139.765.858				

Baten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag		
Verkoop woningbouw	€ 96.285.853	€ 4.018.394	€ 92.267.459		
Verkoop niet-woningbouw	€ 581.187	€ -	€ 581.187		
Overige opbrengsten	€ 4.376.448	€ 4.115.127	€ 261.322		
Totale opbrengsten excl. ontwikkeling	€ 101.243.488	€ 8.133.521	€ 93.109.968		
Totale opbrengsten incl. ontwikkeling	€ 111.099.965				

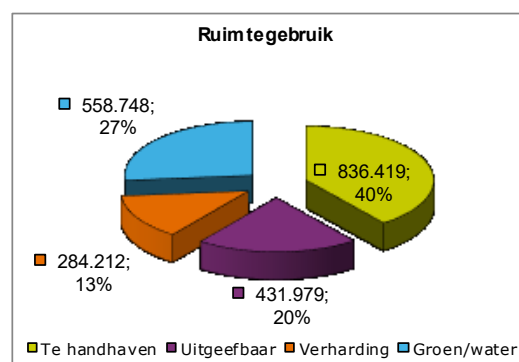
Saldo opbrengsten - kosten	€ 28.665.894-	
Ingecalculeerde rente	€ 7.371.469-	
Tussentijdse winstnemingen/bijdragen	€ 36.323.725-	-/-

Grondexploitatie saldo per 31 december 2028 (Eindwaarde)	€ 286.362
Grondexploitatie saldo per 1 januari 2017 (NCW)	€ 225.794

3 Ruimtegebruik plangebied

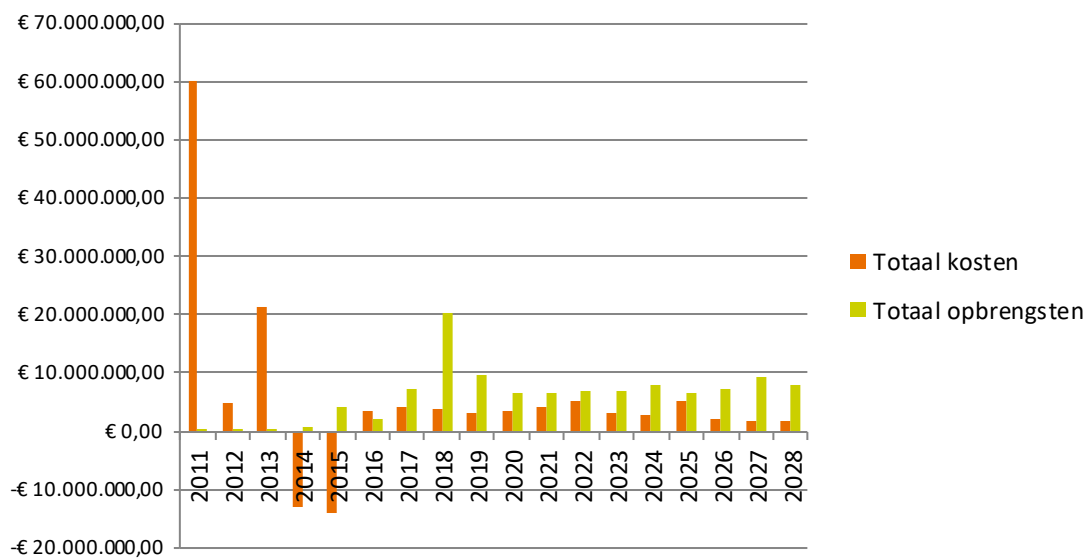
Ruimtegebruik verdeling

	m2	procentueel	procentueel
Plangebied	2.013.595		100%
Te handhaven	836.419		40%
Exploitatiegebied	1.177.176		60%
<i>Hoofdstructuur</i>			
Verharding	256.443	34%	12%
Groen	436.837	58%	21%
Water	56.285	8%	3%
<i>Subtotaal Hoofdstructuur</i>	749.565		36%
<i>Woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	431.979	0%	20%
Verharding	27.769	0%	1%
Groen/w ater	65.626	0%	3%
<i>Subtotaal Woningbouw</i>	525.374		25%
<i>Niet-woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	0	0%	0%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal niet-woningbouw</i>	0		0%

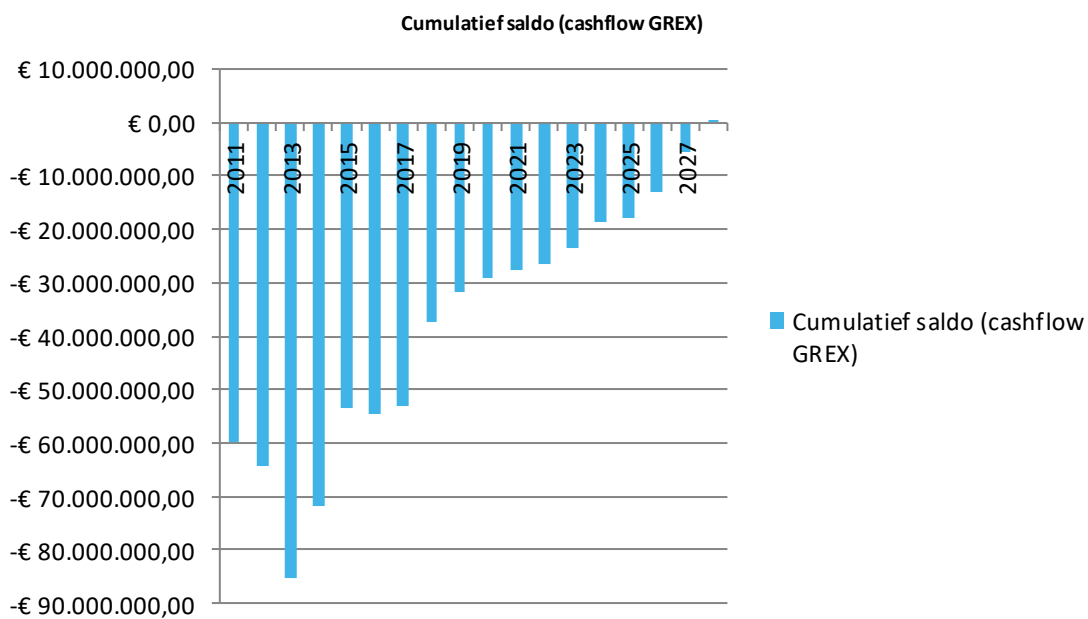


4 Financieel overzicht

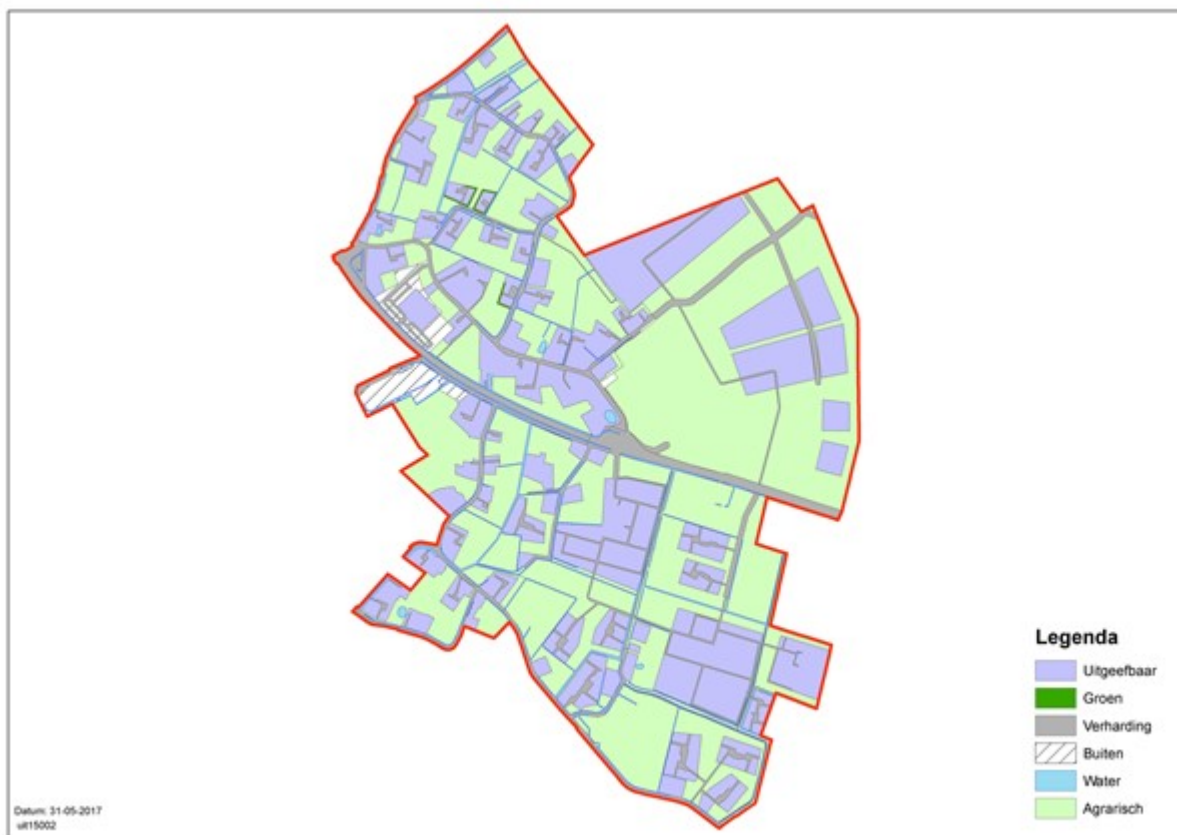
Totale kosten en opbrengsten



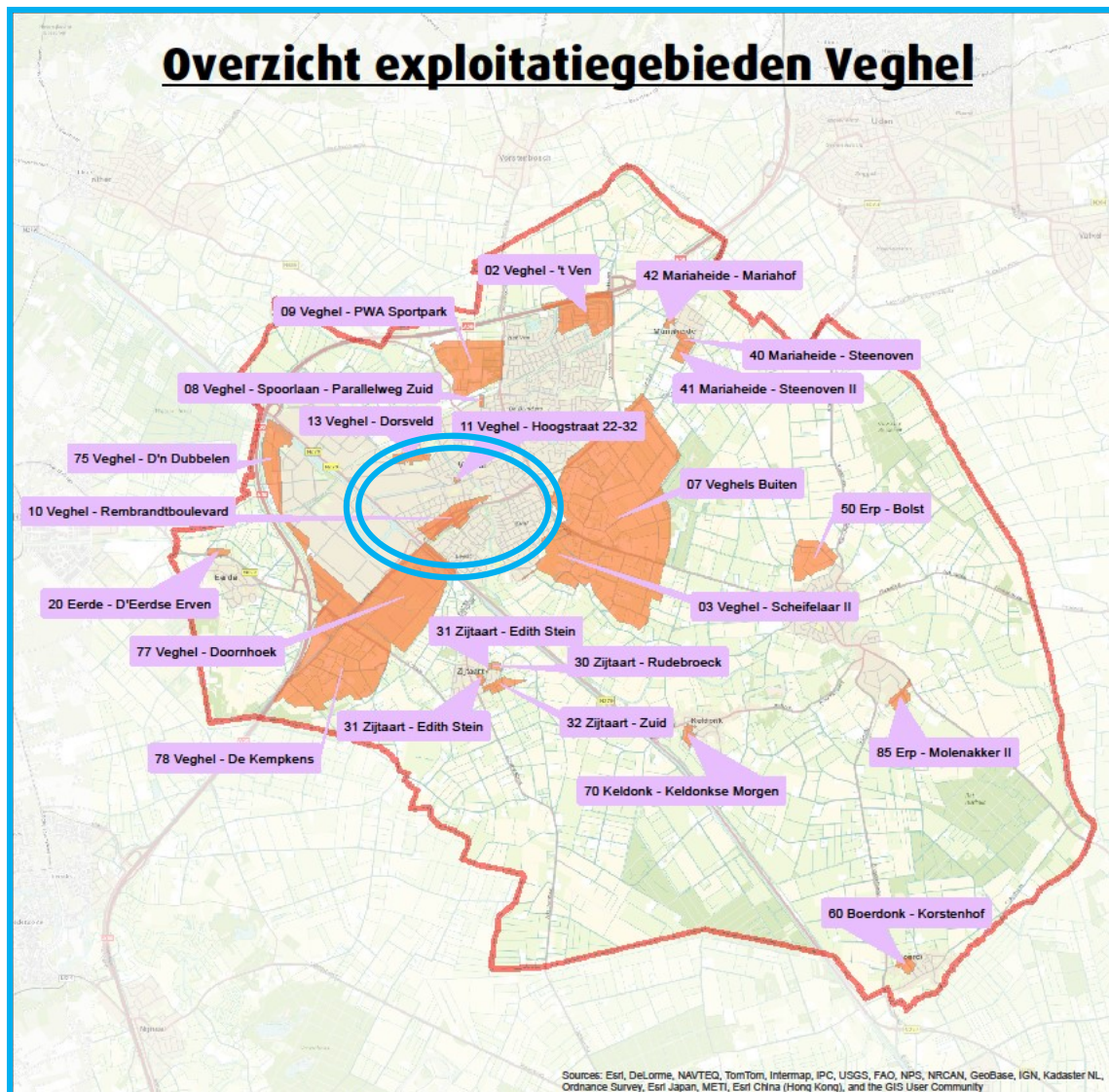
Cashflow



5 Exploitatiegebied



10 Veghel – Rembrandtboulevard



1 Schriftelijke toelichting

Veghel - Rembrandtboulevard

Het plan en de voortgang

Door de voorgenomen verlegging van de Rembrandtlaan ontstaat een braakliggend gebied dat getransformeerd wordt naar woonwijken. Met Heijmans NV is een overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat zij voor de wijziging van de bestemming zullen zorgen om deze woningbouw mogelijk te maken. Nadat de Rembrandtlaan is verlegd en de bestemming is gewijzigd zullen de gemeentelijke gronden als bouwterrein aan Heijmans worden geleverd. Zij zullen voor eigen rekening en risico de gronden verder bouw- en woonrijp maken en de projectmatige woningen verkopen. Na realisatie zal het openbare gebied door Heijmans worden terug geleverd aan de gemeente. In totaliteit wordt verwacht dat er 224 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het zullen grondgebonden woningen zijn in verschillende prijsklasse en type.

De ramingen

Aangezien zowel de wijziging van het bestemmingsplan als de civiele werkzaamheden door Heijmans worden uitgevoerd bevat de raming in de gemeentelijke grondexploitatie met name het begeleiden en toetsen van deze werkzaamheden.

2 Samenvatting

Ruimtegebruik

	Oppervlakte in m ²		Percentages	
	Onderdeel	Totaal	Onderdeel	Totaal
Uitgeefbaar		33.069		22%
Woningbouw	33.069		100%	
Bedrijven	0		0%	
Kantoren	0		0%	
Winkels	0		0%	
Horeca	0		0%	
Commercieel	0		0%	
Niet - commercieel	0		0%	
Verhardingen		38.845		25%
Groenaanleg		70.143		46%
Vijvers en waterpartijen		10.728		7%
Totaal		152.785		100%

Parameters

Rekenrente	Gedifferentieerd
Inflatiecijfer	Gedifferentieerd
Opbrengstontwikkeling	Gedifferentieerd
Startjaar exploitatie	2011
Eindjaar exploitatie	2024
Looptijd in jaren	14

Resultaat

Peildatum	1-1-2017
Nominaal	€ 2.993.162
Eindwaarde	€ 4.263.122
Netto contante waarde	€ 3.638.534

Kosten/Batenbalans

Kosten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Inbrengwaarde (6.2.3)	€ 7.415.963	€ 7.415.963	€ -	
Bijkomende kosten inbrengwaarde (6.2.4.f)	€ -	€ -	€ -	
Plankosten (6.2.4.a, d, h t/m j)	€ 2.345.070	€ 2.146.195	€ 198.875	
Plankosten (6.2.4.g)	€ 154.252	€ 60.951	€ 93.301	
Sanering en grondwerk (6.2.4.b)	€ 619.140	€ 619.140	€ -	
Voorziening bouwrijp maken (6.2.4.c)	€ 918	€ 918	€ -	
Voorziening woonrijp maken (6.2.4.c)	€ 465.284	€ 465.284	€ -	
Overige kosten	€ 178.164	€ 178.164	€ -	
Rente	€ 3.079.631	€ 3.079.631	€ -	
Totale kosten excl. inflatie	€ 14.258.421	€ 13.966.245	€ 292.176	
Totale kosten incl. inflatie	€ 14.279.732			

Baten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Verkoop woningbouw	€ -	€ -	€ -	
Verkoop niet-woningbouw	€ -	€ -	€ -	
Overige opbrengsten	€ 15.055.668	€ 7.929.160	€ 7.126.508	
Totale opbrengsten excl. ontwikkeling	€ 15.055.668	€ 7.929.160	€ 7.126.508	
Totale opbrengsten incl. ontwikkeling	€ 16.446.414			

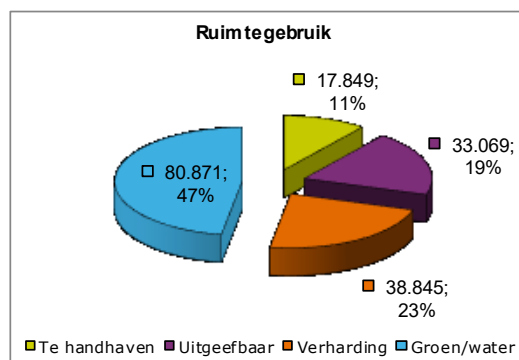
Saldo opbrengsten - kosten	€ 2.166.682	
Ingecalculeerde rente	€ 99.475-	
Tussentijdse winstnemingen/bijdragen	€ 2.195.915-	-/-

Grondexploitatie saldo per 31 december 2024 (Eindwaarde)	€ 4.263.122
Grondexploitatie saldo per 1 januari 2017 (NCW)	€ 3.638.534

3 Ruimtegebruik plangebied

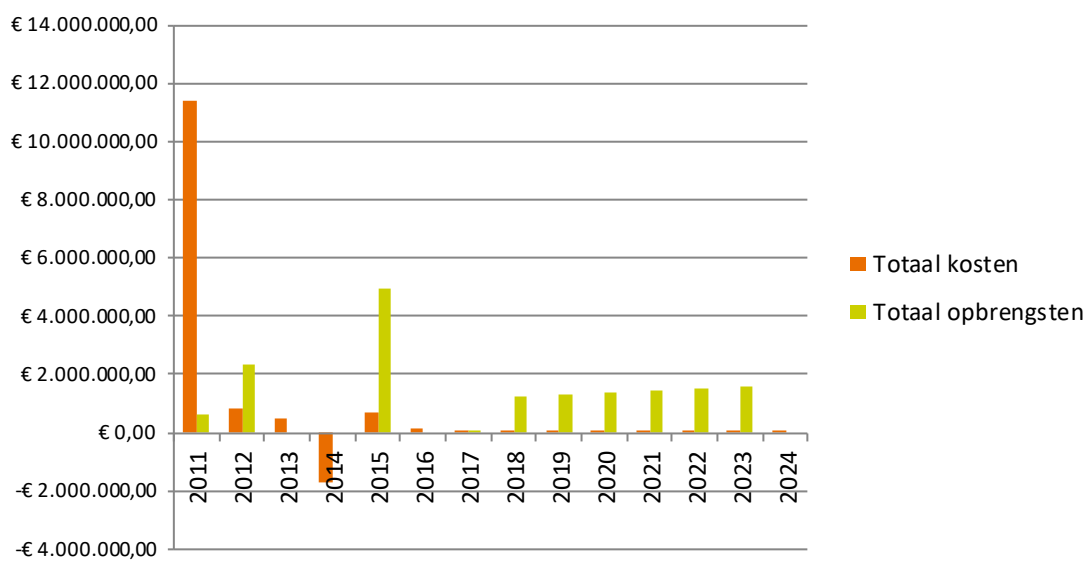
Ruimtegebruik verdeling

	m2	procentueel	procentueel
Plangebied	171.549		100%
Te handhaven	17.849		10%
Exploitatiegebied	153.700		90%
<i>Hoofdstructuur</i>			
Verharding	38.845	32%	23%
Groen	70.143	59%	41%
Water	10.728	9%	6%
<i>Subtotaal Hoofdstructuur</i>	119.716		70%
<i>Woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	33.069	0%	19%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal Woningbouw</i>	33.069		19%
<i>Niet-woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	0	0%	0%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal niet-woningbouw</i>	0		0%

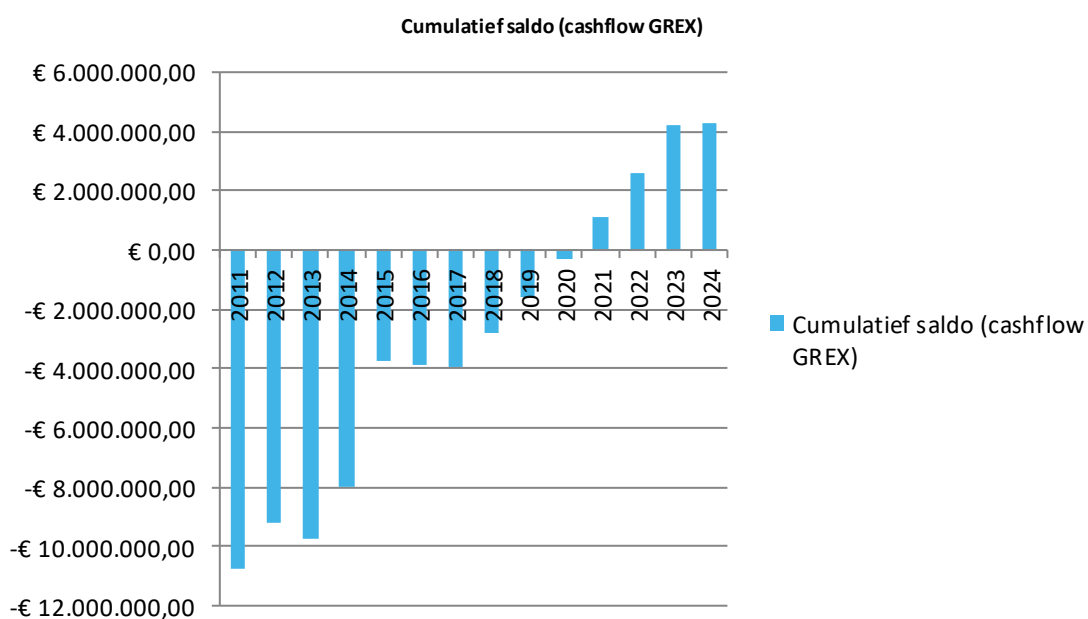


4 Financieel overzicht

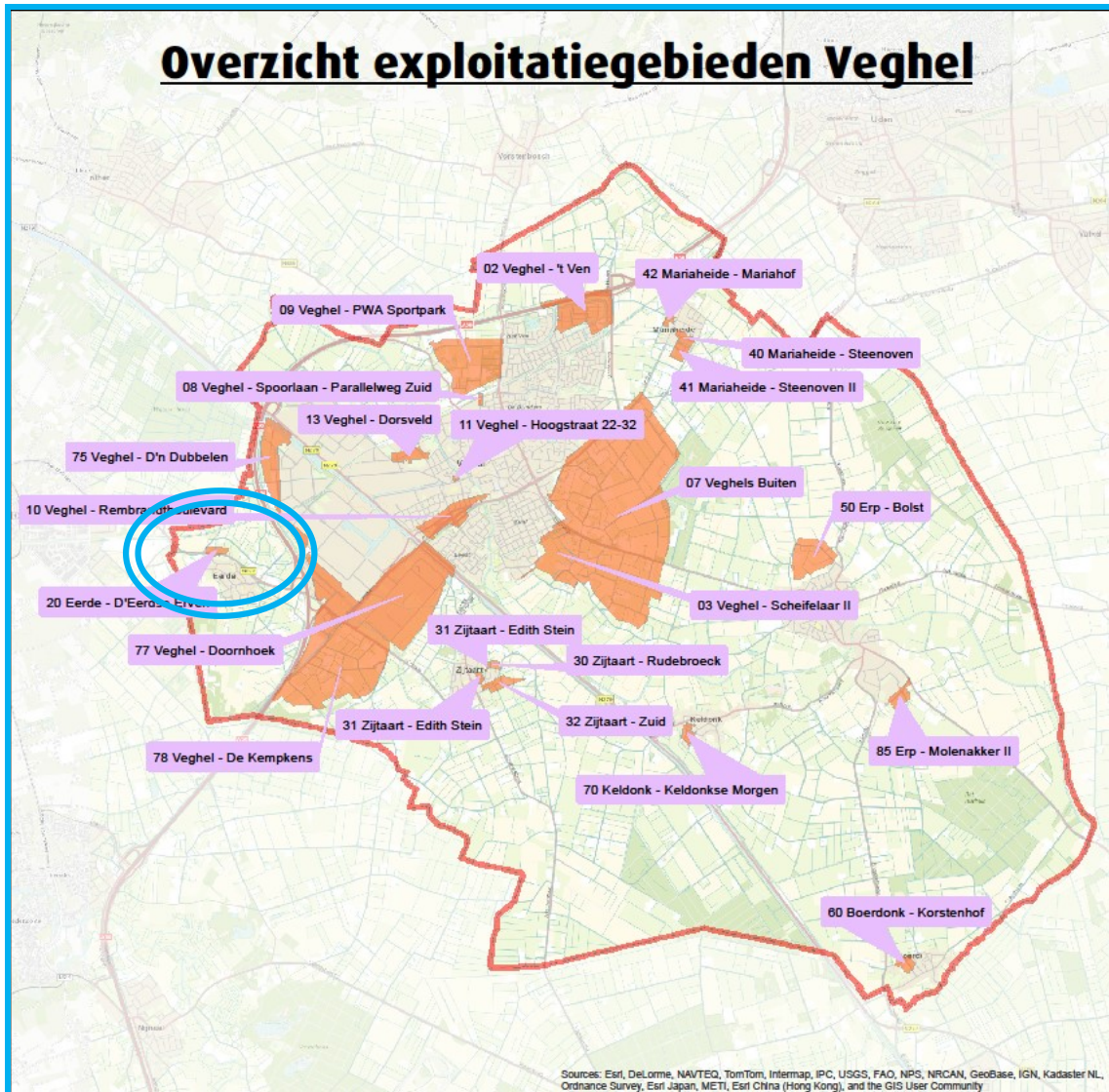
Totale kosten en opbrengsten



Cashflow



20 Eerde – D'Eerdse Erven



1 Schriftelijke toelichting

Eerde - D'Eerdse Erven

Het plan en de voortgang

In 2008 is met een externe partij een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk gelegen aan de noordzijde van Eerde. Deze partij had inmiddels gronden binnen het plangebied verworven en met aanwonenden overeenstemming bereikt over de realisatie van woningbouw op eigen gronden. In 2010 is de grondpositie en samenwerkingsovereenkomst overgedragen aan Borchdijk projectontwikkeling. Het bestemmingsplan om de woningbouw mogelijk te maken is in 2011 onherroepelijk geworden en toen is begonnen met de ontwikkeling van het gebied. Hierbij draagt de ontwikkelaar zorg voor het bouw- en woonrijp maken. Inmiddels is het gebied geheel bouwrijp gemaakt en ook al gedeeltelijk woonrijp. De ontwikkelaar realiseert binnen het gebied projectmatige woningbouw. Dit zijn geschakelde- en 2 onder 1 kapwoningen. De gemeente geeft binnen het gebied een aantal particulieren bouw kavels uit. Dit betreffen kavels bestemd voor 2 onder 1 kap- en vrijstaande woningen. Inmiddels resteert voor de gemeente nog de uitgifte van drie bouw kavels voor vrijstaande woningen.

De ramingen

Aangezien de gemeente zelf geen civiele werkzaamheden verricht, zijn in de raming met name de kosten opgenomen voor de begeleiding van het project en de uitgifte van de gronden.

2 Samenvatting

Ruimtegebruik

	Oppervlakte in m ²		Percentages	
	Onderdeel	Totaal	Onderdeel	Totaal
Uitgeefbaar		22.524		83%
Woningbouw	22.524		100%	
Bedrijven	0		0%	
Kantoren	0		0%	
Winkels	0		0%	
Horeca	0		0%	
Commercieel	0		0%	
Niet - commercieel	0		0%	
Verhardingen		4.278		16%
Groenaanleg		280		1%
Vijvers en waterpartijen		0		0%
Totaal		27.082		100%

Parameters

Rekenrente	Gedifferentieerd
Inflatiecijfer	Gedifferentieerd
Opbrengstontwikkeling	Gedifferentieerd
Startjaar exploitatie	2011
Eindjaar exploitatie	2019
Looptijd in jaren	9

Resultaat

Peildatum	1-1-2017
Nominaal	€ 146.226
Eindwaarde	€ 341.777
Netto contante waarde	€ 322.064

Kosten/Batenbalans

Kosten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Inbrengwaarde (6.2.3)	€ 731.046	€ 731.046	€ -	
Bijkomende kosten inbrengwaarde (6.2.4.f)	€ -	€ -	€ -	
Plankosten (6.2.4.a, d, h t/m j)	€ 31.559	€ 19.199	€ 12.360	
Plankosten (6.2.4.g)	€ 91.773	€ 40.293	€ 51.480	
Sanering en grondwerk (6.2.4.b)	€ 10.875	€ 10.875	€ -	
Voorziening bouwrijp maken (6.2.4.c)	€ 9.840	€ 9.840	€ -	
Voorziening woonrijp maken (6.2.4.c)	€ 521	€ 521	€ -	
Overige kosten	€ 69.606	€ 61.006	€ 8.600	
Rente	€ 136.420	€ 136.420	€ -	
Totale kosten excl. inflatie	€ 1.081.640	€ 1.009.200	€ 72.440	
Totale kosten incl. inflatie	€ 1.083.833			

Baten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Verkoop woningbouw	€ 1.175.538	€ 815.401	€ 360.137	
Verkoop niet-woningbouw	€ -	€ -	€ -	
Overige opbrengsten	€ 52.328	€ 52.328	€ -	
Totale opbrengsten excl. ontwikkeling	€ 1.227.866	€ 867.729	€ 360.137	
Totale opbrengsten incl. ontwikkeling	€ 1.415.721			

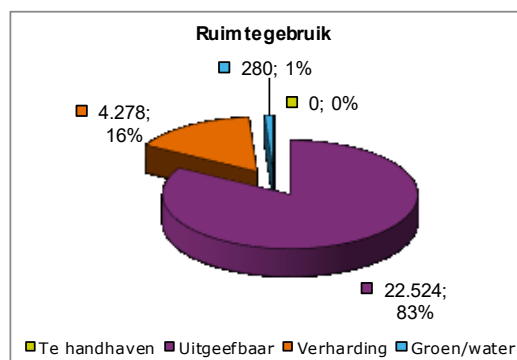
Saldo opbrengsten - kosten	€ 331.888
Ingecalculeerde rente	€ 9.889
Tussentijdse winstnemingen/bijdragen	€ - -/-

Grondexploitatie saldo per 31 december 2019 (Eindwaarde)	€ 341.777
Grondexploitatie saldo per 1 januari 2017 (NCW)	€ 322.064

3 Ruimtegebruik plangebied

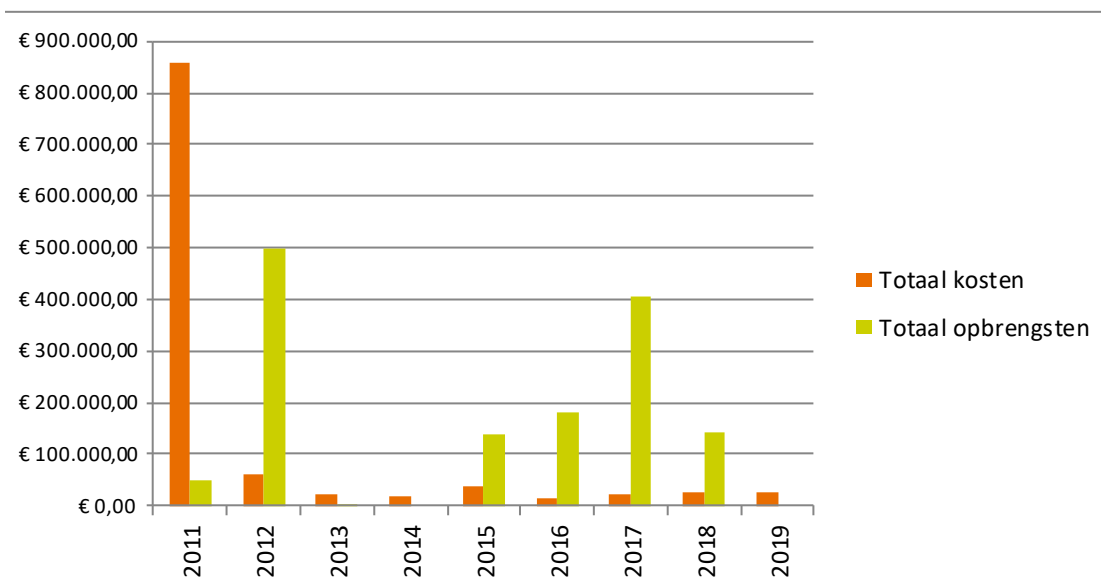
Ruimtegebruik verdeling

	m2	procentueel	procentueel
Plangebied	27.082		100%
Te handhaven	0		0%
Exploitatiegebied	27.082		100%
<i>Hoofdstructuur</i>			
Verharding	4.278	94%	16%
Groen	280	6%	1%
Water	0	0%	0%
<i>Subtotaal Hoofdstructuur</i>	4.558		17%
<i>Woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	22.524	0%	83%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal Woningbouw</i>	22.524		83%
<i>Niet-woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	0	0%	0%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal niet-woningbouw</i>	0		0%

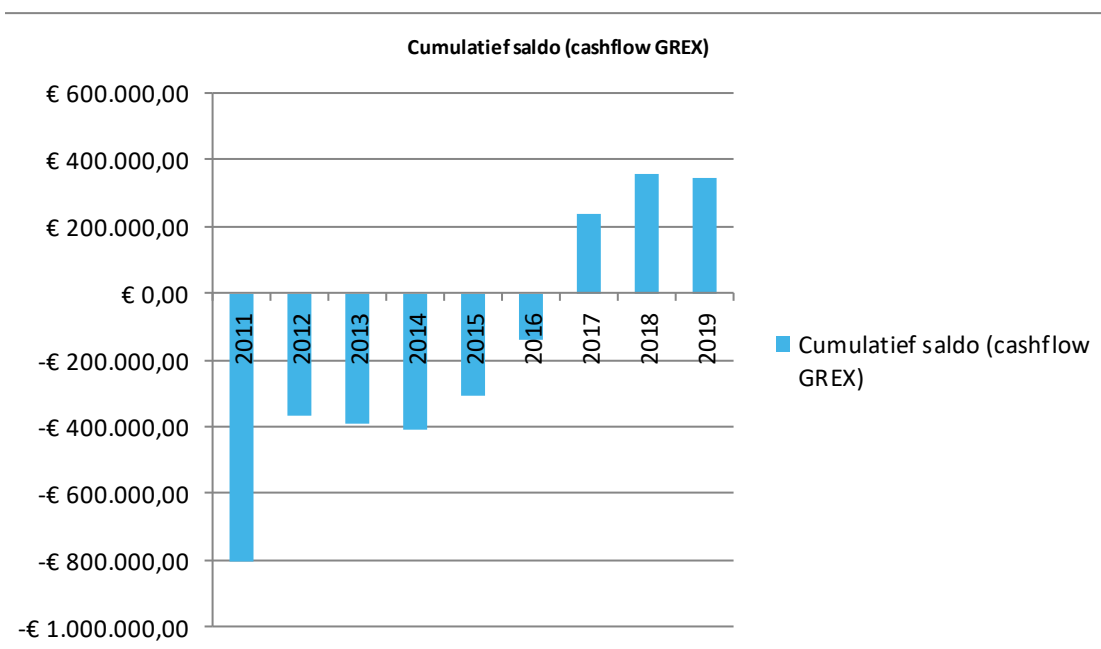


4 Financieel overzicht

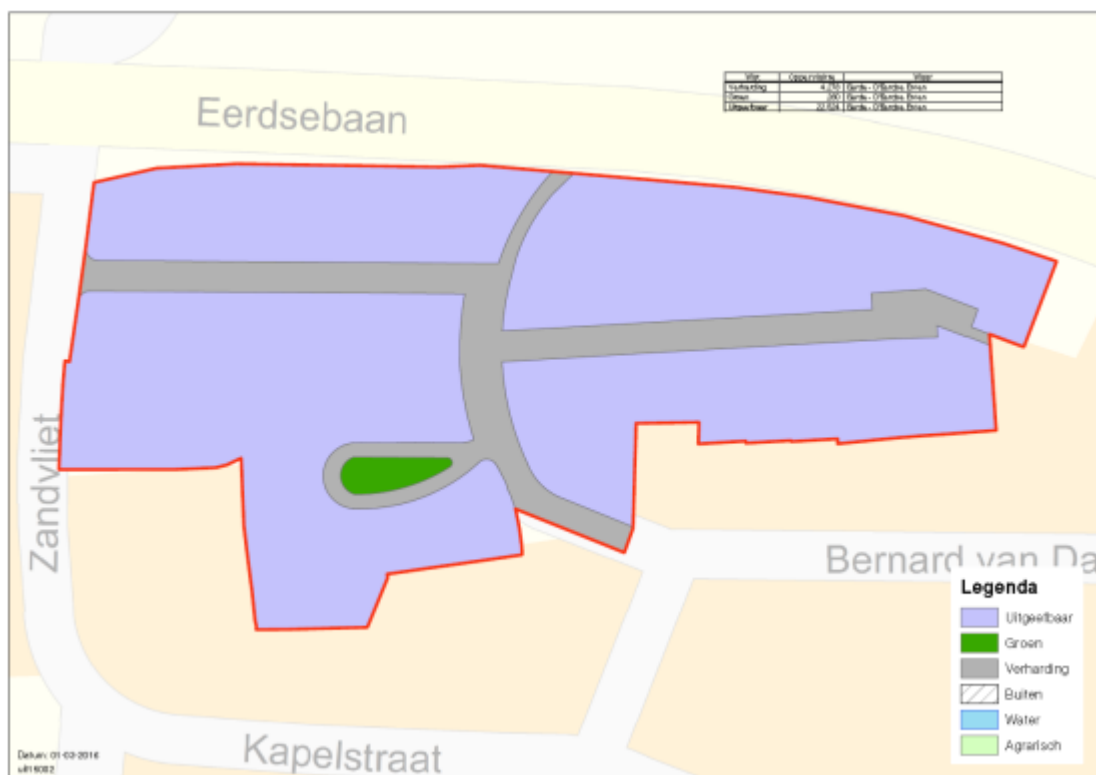
Totale kosten en opbrengsten

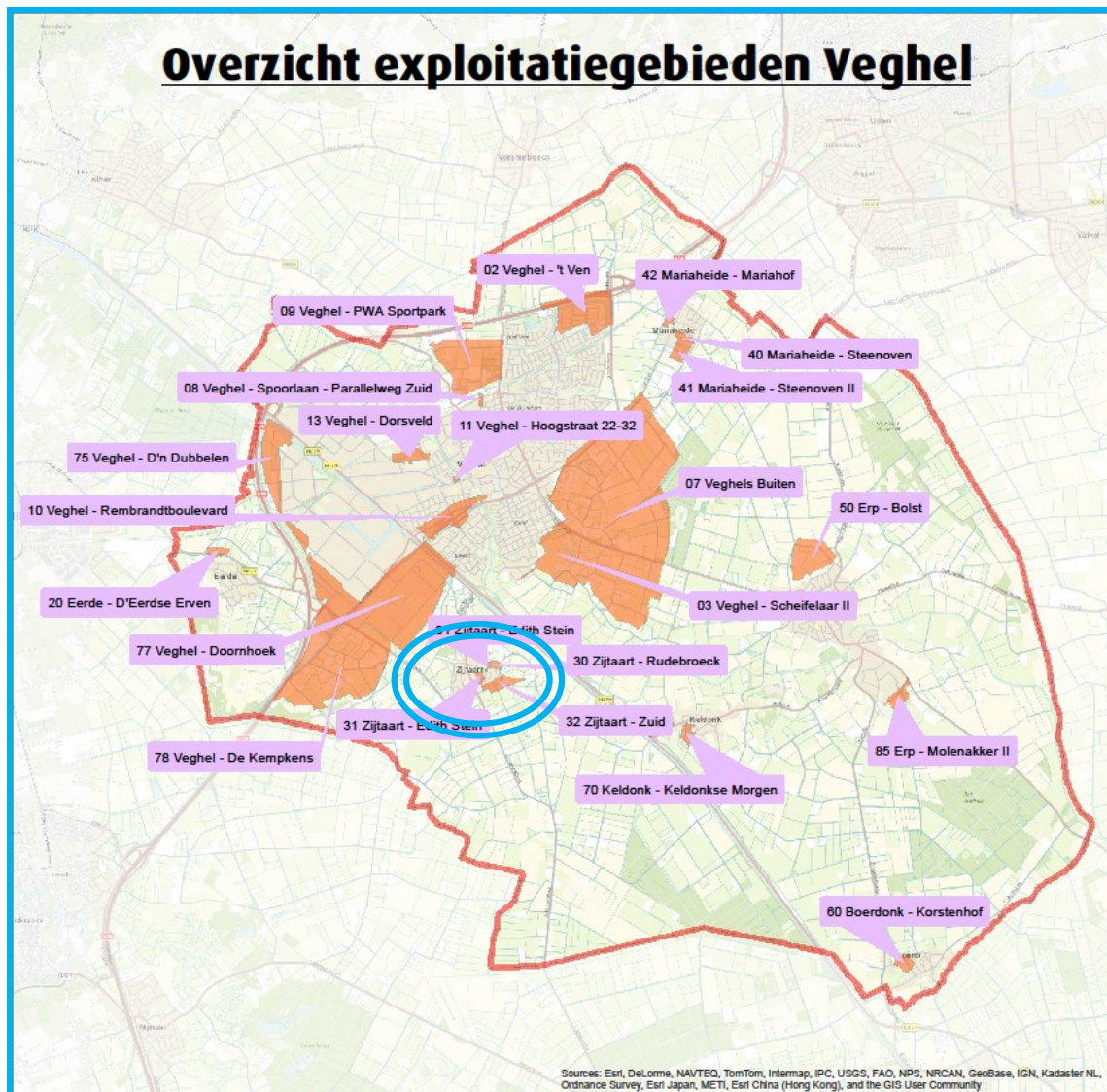


Cashflow



5 Exploitatiegebied





1 Schriftelijke toelichting

Zijtaart - Edith Stein

Het plan en de voortgang

De voormalige locatie van de Edith Stein school is vrijgekomen door een verhuizing naar het klooster. Samen met de dorpsraad is in de periode 2009-2010 tot een stedenbouwkundige opzet gekomen om op de beschikbare gronden woningbouw mogelijk te maken. Hierbij is een verdere samenwerking met de dorpsraad gevonden in de vorm dat zij zullen zorg dragen voor de inrichting van het nieuwe plein. In 2011 is het bestemmingsplan "Kom Zijtaart, herziening dorpskern" vastgesteld waardoor woningbouw mogelijk is gemaakt. In hetzelfde jaar zijn de eerste 10 kavels geleverd aan Area. Ook zijn een aantal particuliere kavels in de tuin van het klooster verkocht. Inmiddels is een groot gedeelte van het plangebied gerealiseerd. De nog uit te geven bouw kavels zijn bedoeld voor de realisatie van 2 onder 1 kap- en vrijstaande woningen. In totaliteit resteren nog 11 kavels om uit te geven.

De ramingen

De te realiseren kosten en opbrengsten zijn verbonden aan de uitgifte van de laatste bouw kavels. Nadat deze kavels zijn verkocht kan de bestaande structuur worden aangesloten op de nieuwbouw. De raming voorziet in het aanhelen van de bestrating en het aanleggen van een beperkte nieuwe structuur aan de westzijde van het project.

2 Samenvatting

Ruimtegebruik

	Oppervlakte in m ²		Percentages	
	Onderdeel	Totaal	Onderdeel	Totaal
Uitgeefbaar		11.867		84%
Woningbouw	11.867		100%	
Bedrijven	0		0%	
Kantoren	0		0%	
Winkels	0		0%	
Horeca	0		0%	
Commercieel	0		0%	
Niet - commercieel	0		0%	
Verhardingen		1.777		13%
Groenaanleg		442		3%
Vijvers en waterpartijen		0		0%
Totaal		14.086		100%

Parameters

Rekenrente	Gedifferentieerd
Inflatiecijfer	Gedifferentieerd
Opbrengstontwikkeling	Gedifferentieerd
Startjaar exploitatie	2011
Eindjaar exploitatie	2019
Looptijd in jaren	9

Resultaat

Peildatum	1-1-2017
Nominaal	€ 657.869-
Eindwaarde	€ 258.644
Netto contante waarde	€ 243.726

Kosten/Batenbalans

Kosten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Inbrengwaarde (6.2.3)	€ 1.918.433	€ 1.918.433	€ -	
Bijkomende kosten inbrengwaarde (6.2.4.f)	€ -	€ -	€ -	
Plankosten (6.2.4.a, d, h t/m j)	€ 99.329	€ 73.367	€ 25.962	
Plankosten (6.2.4.g)	€ 293.598	€ 269.810	€ 23.788	
Sanering en grondwerk (6.2.4.b)	€ 8.604	€ 8.604	€ -	
Voorziening bouwrijp maken (6.2.4.c)	€ 168.982	€ 168.982	€ -	
Voorziening woonrijp maken (6.2.4.c)	€ 158.228	€ 73.228	€ 85.000	
Overige kosten	€ 253.481	€ 247.901	€ 5.580	
Rente	€ 979.892	€ 979.892	€ -	
Totale kosten excl. inflatie	€ 3.880.547	€ 3.740.217	€ 140.330	
Totale kosten incl. inflatie	€ 3.883.328			

Baten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Verkoop woningbouw	€ 2.803.188	€ 1.557.695	€ 1.245.493	
Verkoop niet-woningbouw	€ -	€ -	€ -	
Overige opbrengsten	€ 419.490	€ 419.490	€ -	
Totale opbrengsten excl. ontwikkeling	€ 3.222.678	€ 1.977.185	€ 1.245.493	
Totale opbrengsten incl. ontwikkeling	€ 3.253.491			

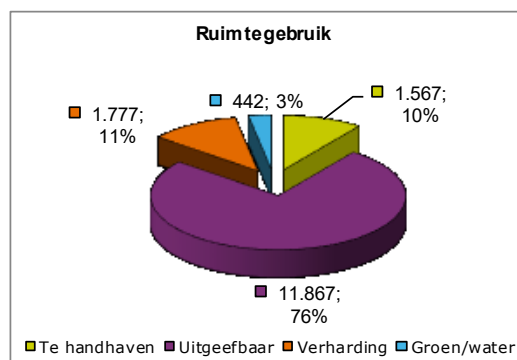
Saldo opbrengsten - kosten	€ 629.837-	
Ingecalculeerde rente	€ 25.990-	
Tussentijdse winstnemingen/bijdragen	€ 914.471-	-/-

Grondexploitatie saldo per 31 december 2019 (Eindwaarde)	€ 258.644
Grondexploitatie saldo per 1 januari 2017 (NCW)	€ 243.726

3 Ruimtegebruik plangebied

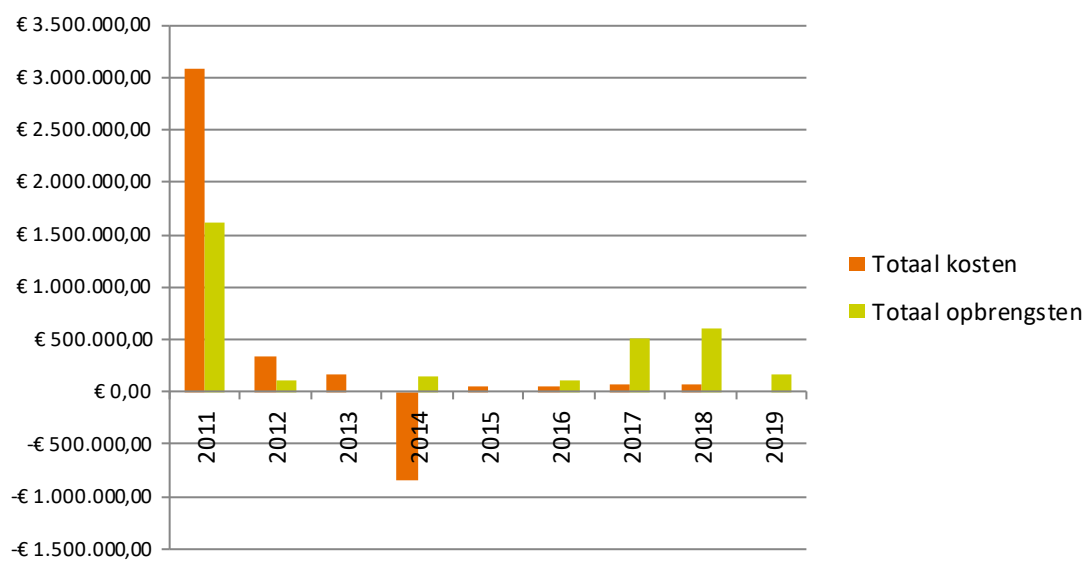
Ruimtegebruik verdeling

	m2	procentueel	procentueel
Plangebied	15.154		100%
Te handhaven	1.567		10%
Exploitatiegebied	13.587		90%
<i>Hoofdstructuur</i>			
Verharding	1.777	80%	11%
Groen	442	20%	3%
Water	0	0%	0%
<i>Subtotaal Hoofdstructuur</i>	2.219		14%
<i>Woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	11.867	0%	76%
Verharding	0	0%	0%
Groen/water	0	0%	0%
<i>Subtotaal Woningbouw</i>	11.867		76%
<i>Niet-woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	0	0%	0%
Verharding	0	0%	0%
Groen/water	0	0%	0%
<i>Subtotaal niet-woningbouw</i>	0		0%

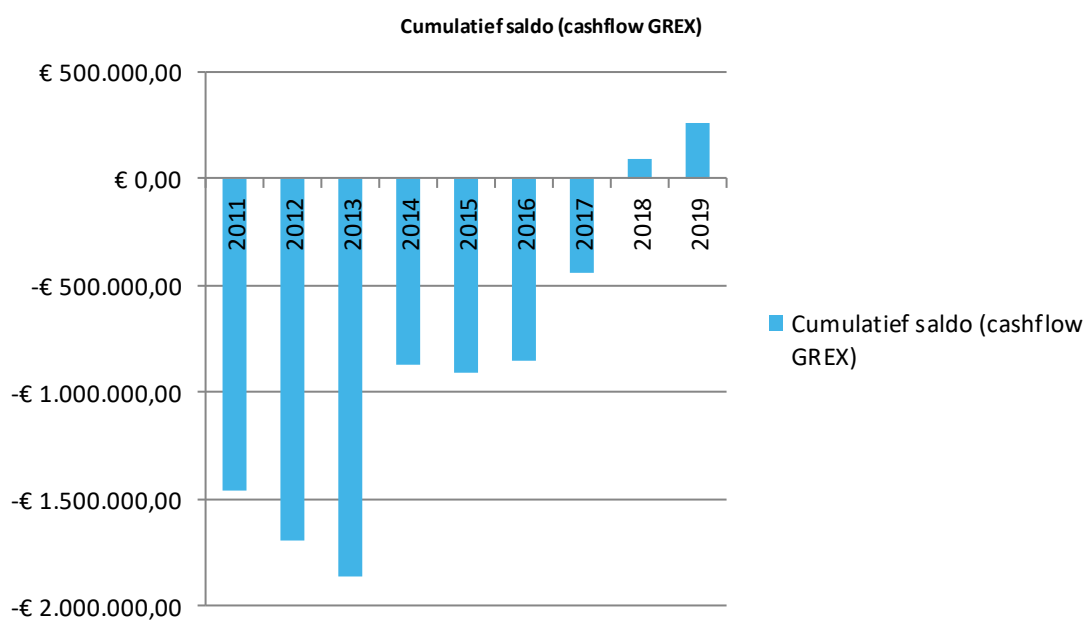


4 Financieel overzicht

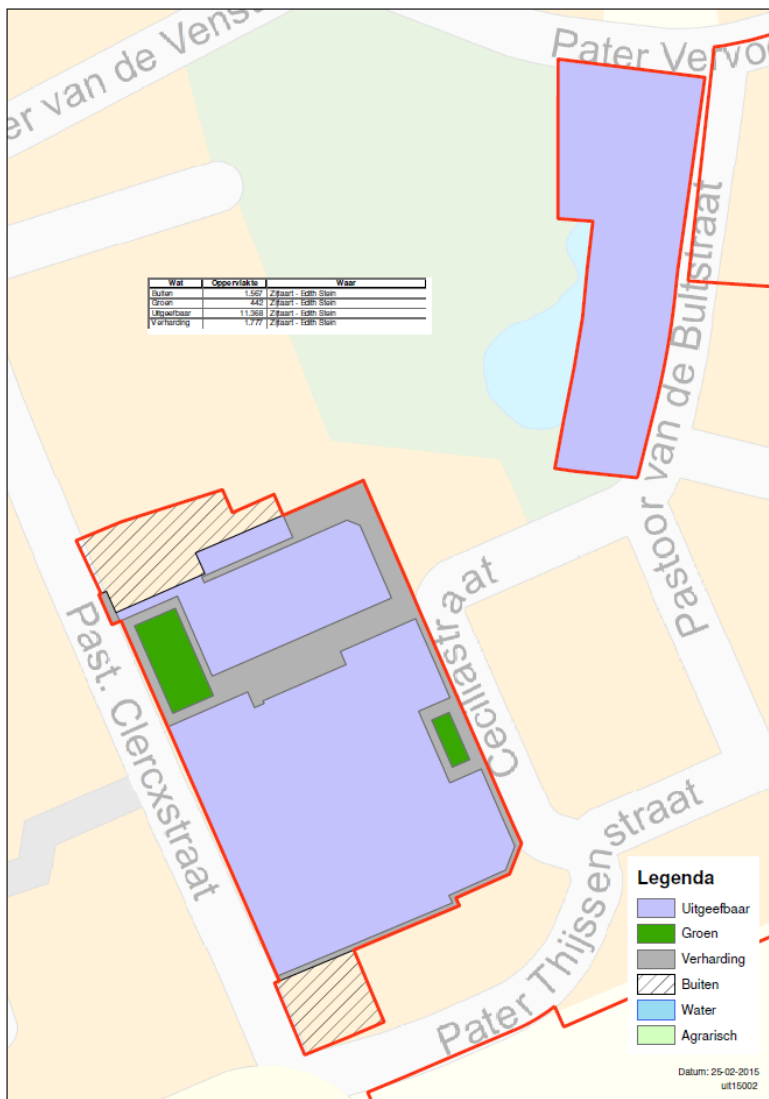
Totale kosten en opbrengsten



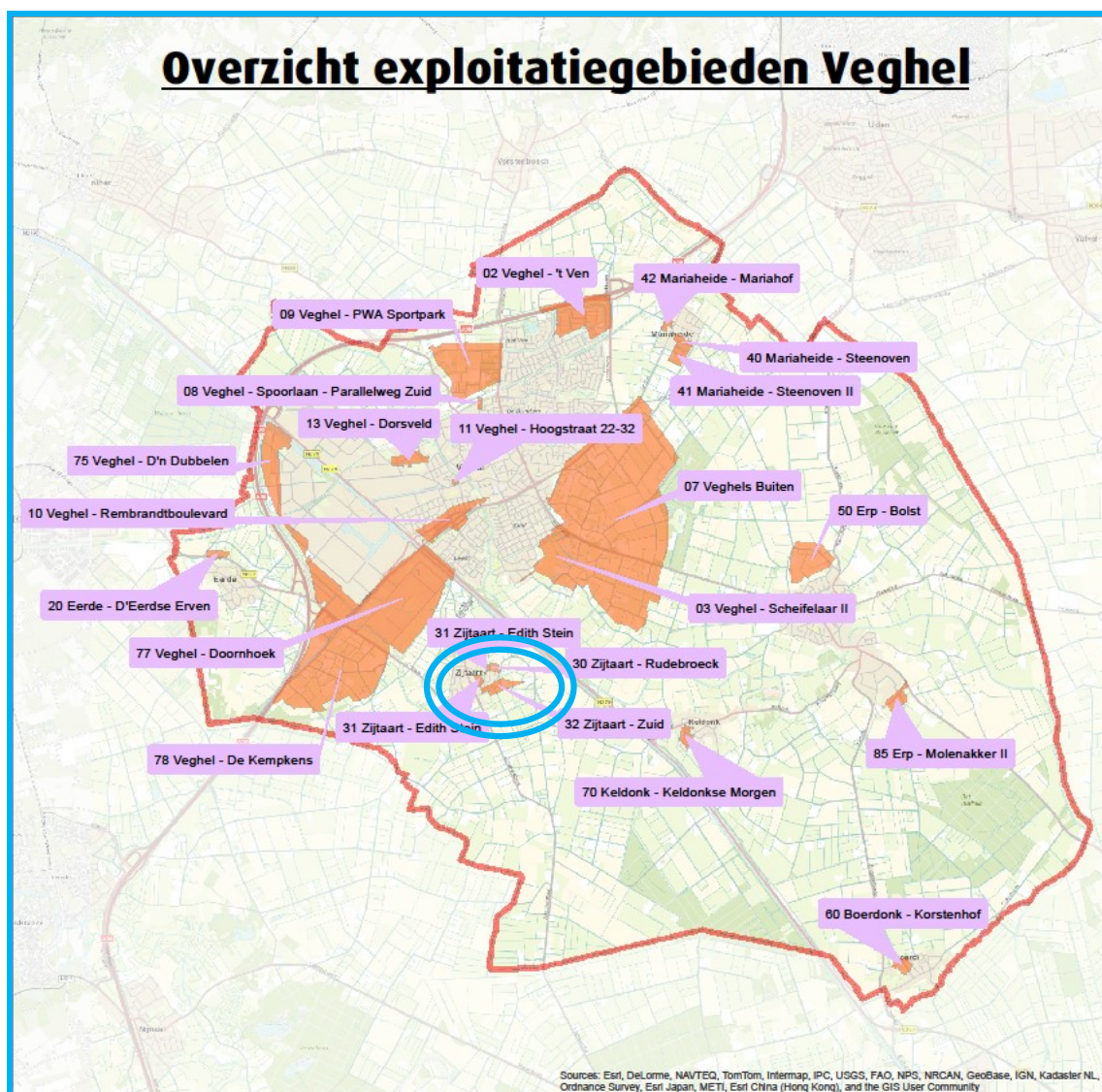
Cashflow



5 Exploitatiegebied



32 Zijtaart – Zuid



1 Schriftelijke toelichting

Zijtaart - Zuid

Het plan en de voortgang

In 2006 is overeenstemming bereikt over de aankoop van gronden gelegen ten zuiden van Zijtaart om te voorzien in de toekomstige woningbouw behoefte. De gronden zijn momenteel in eigendom van de gemeente en voorzien om te ontwikkelen opvolgend aan de locatie Edith Stein. De formele procedure om te komen tot het bestemmingsplan zal binnen afzienbare tijd worden opgestart gelet op de resterende beschikbare bouwkavels. Aangezien het bestemmingsplan nog niet is opgesteld is er ook nog geen definitieve verkaveling. Wel is de verwachting dat binnen het plangebied diverse type woningbouw worden gefaciliteerd. Het zou dan gaan om grondgebonden woningen in zowel, rij, 2 onder 1 kap als vrijstaande vorm. In het eerste opgestelde schetsplan wordt uitgegaan van 34 woningen.

De ramingen

In de civiele raming zijn de kosten opgenomen voor het aanleggen van de onder- en bovengrondse infrastructuur. Daarnaast zullen de bouwkavels bouwrijp worden gemaakt en worden aangesloten op het bestaande wegennetwerk. Voor de planbegeleiding en opstellen van het bestemmingsplan is de plankostenregeling gehanteerd.

2 Samenvatting

Ruimtegebruik

	Oppervlakte in m ²		Percentages	
	Onderdeel	Totaal	Onderdeel	Totaal
Uitgeefbaar		17.149		35%
Woningbouw	17.149		100%	
Bedrijven	0		0%	
Kantoren	0		0%	
Winkels	0		0%	
Horeca	0		0%	
Commercieel	0		0%	
Niet - commercieel	0		0%	
Verhardingen		3.772		8%
Groenaanleg		27.400		57%
Vijvers en waterpartijen		0		0%
Totaal		48.321		100%

Parameters

Rekenrente	Gedifferentieerd
Inflatiecijfer	Gedifferentieerd
Opbrengstontwikkeling	Gedifferentieerd
Startjaar exploitatie	2011
Eindjaar exploitatie	2025
Looptijd in jaren	15

Resultaat

Peildatum	1-1-2017
Nominaal	€ 455.611-
Eindwaarde	€ 325.363
Netto contante waarde	€ 272.249

Kosten/Batenbalans

Kosten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag		
Inbrengwaarde (6.2.3)	€ 2.141.324	€ 2.134.624	€ 6.700		
Bijkomende kosten inbrengwaarde (6.2.4.f)	€ 2.832	€ -	€ 2.832		
Plankosten (6.2.4.a, d, h t/m j)	€ 252.962	€ 16.054	€ 236.908		
Plankosten (6.2.4.g)	€ 297.837	€ 57.894	€ 239.943		
Sanering en grondwerk (6.2.4.b)	€ 27.235	€ -	€ 27.235		
Voorziening bouwrijp maken (6.2.4.c)	€ 122.786	€ 4.146	€ 118.640		
Voorziening woonrijp maken (6.2.4.c)	€ 137.138	€ -	€ 137.138		
Overige kosten	€ 215.235	€ 72.735	€ 142.500		
Rente	€ 1.097.149	€ 1.097.149	€ -		
Totale kosten excl. inflatie	€ 4.294.499	€ 3.382.603	€ 911.896		
Totale kosten incl. inflatie	€ 4.384.129				

Baten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag		
Verkoop woningbouw	€ 3.823.245	€ -	€ 3.823.245		
Verkoop niet-woningbouw	€ -	€ -	€ -		
Overige opbrengsten	€ 15.643	€ 13.015	€ 2.628		
Totale opbrengsten excl. ontwikkeling	€ 3.838.888	€ 13.015	€ 3.825.873		
Totale opbrengsten incl. ontwikkeling	€ 4.224.125				

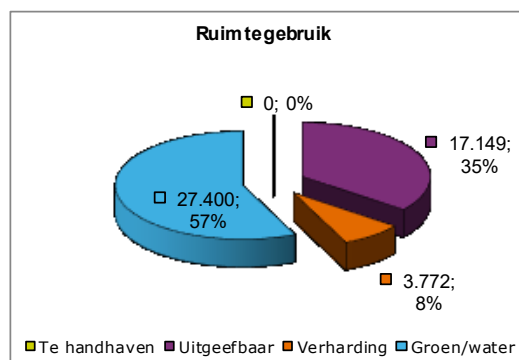
Saldo opbrengsten - kosten	€ 160.004-	
Ingecalculeerde rente	€ 292.769-	
Tussentijdse winstnemingen/bijdragen	€ 778.136-	-/-

Grondexploitatie saldo per 31 december 2025 (Eindwaarde)	€ 325.363
Grondexploitatie saldo per 1 januari 2017 (NCW)	€ 272.249

3 Ruimtegebruik plangebied

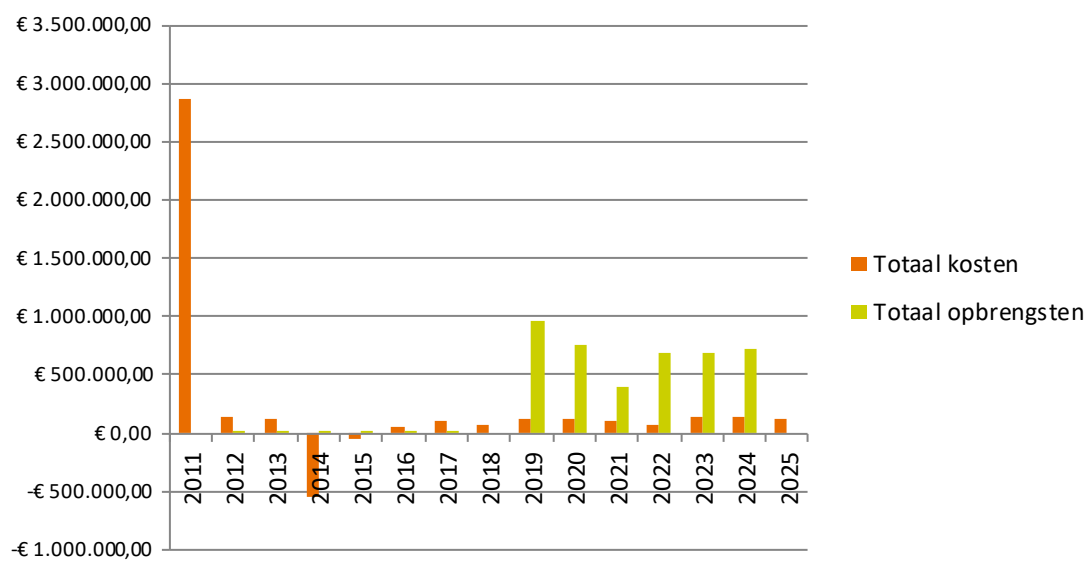
Ruimtegebruik verdeling

	m2	procentueel	procentueel
Plangebied	51.497		100%
Te handhaven	0		0%
Exploitatiegebied	51.497		100%
<i>Hoofdstructuur</i>			
Verharding	3.772	21%	8%
Groen	14.029	79%	29%
Water	0	0%	0%
<i>Subtotaal Hoofdstructuur</i>	17.801		37%
<i>Woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	17.149	0%	35%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	13.371	0%	28%
<i>Subtotaal Woningbouw</i>	30.520		63%
<i>Niet-woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	0	0%	0%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal niet-woningbouw</i>	0		0%

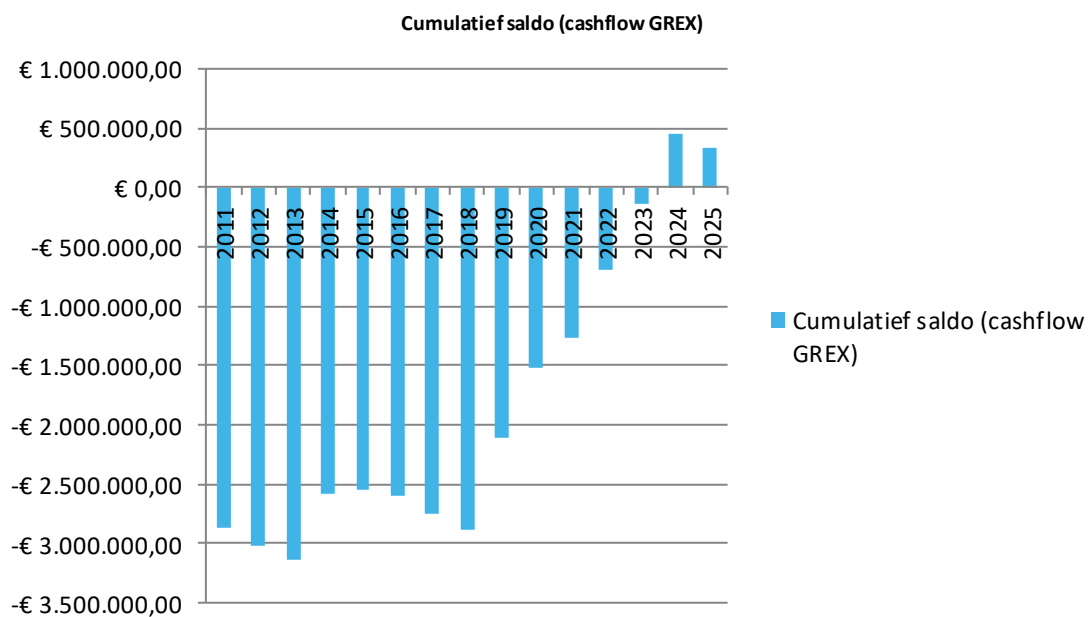


4 Financieel overzicht

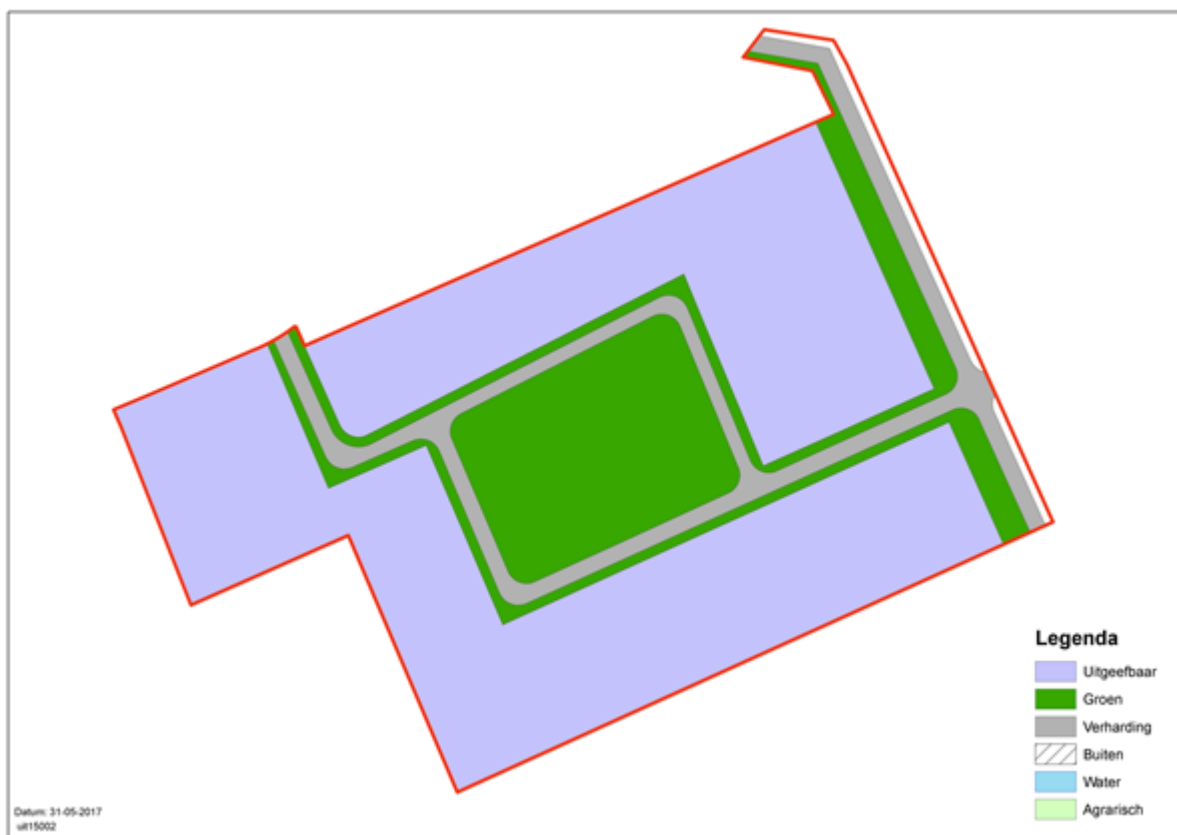
Totale kosten en opbrengsten

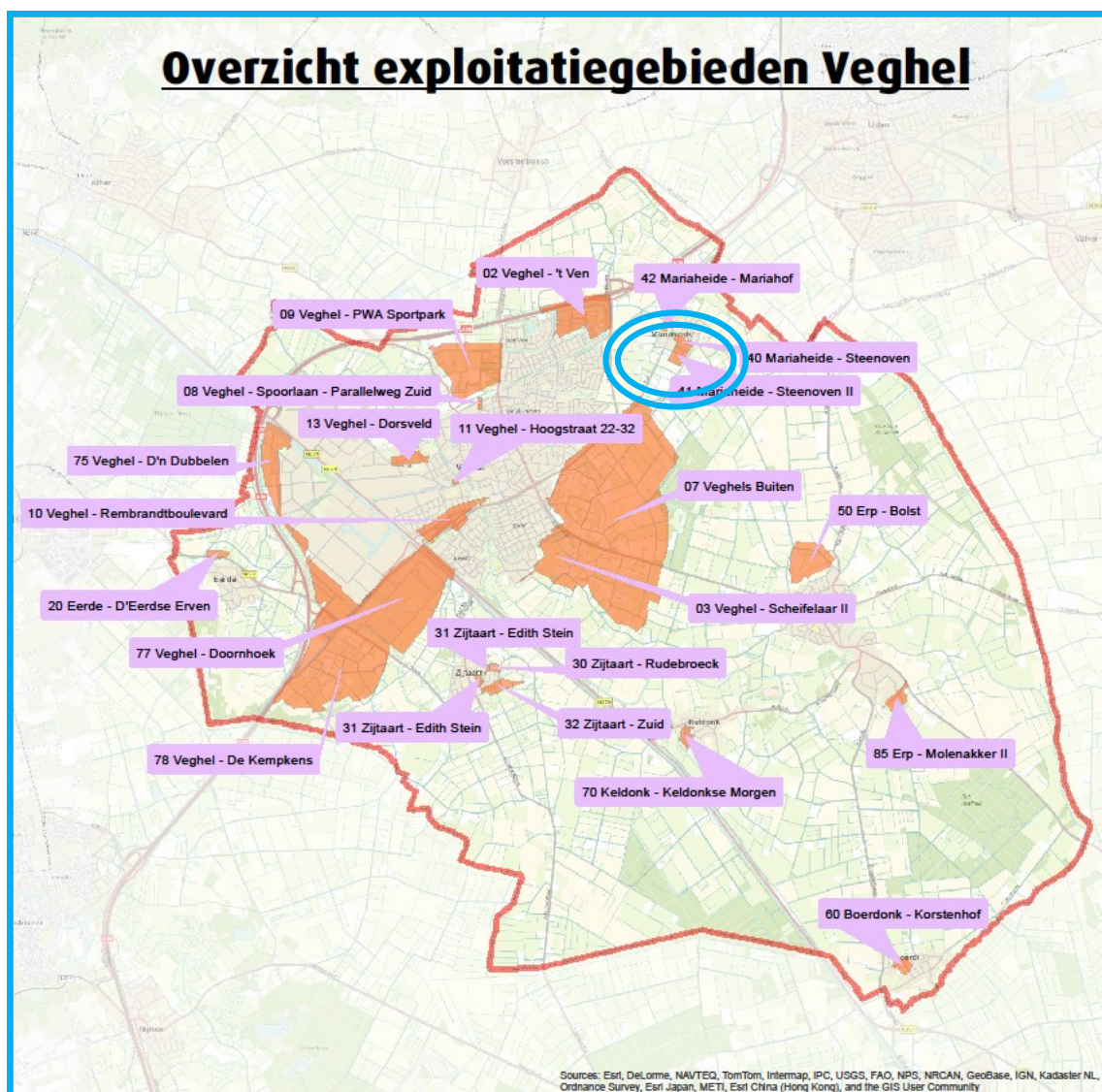


Cashflow



5 Exploitatiegebied





1 Schriftelijke toelichting

Steenoven II

Het plan

Heb bestemmingsplan Mariaheide, Steenoven II is in oktober jl. door de Raad vastgesteld en eind 2016 onherroepelijk geworden. Het betreft hier de eerste fase van Steenoven II. Nadat de eerste fase volledig is uitgegeven zal de tweede fase in ontwikkeling worden genomen. In de eerste fase is een voorlopig woningbouwprogramma opgenomen van 42 woningen. Het betreft een doorsnee programma van vrijstaande woningen, 2-kappers, geschakelde en een rijtje van 3 en 5 woningen.

Stand van zaken

In het voorjaar 2017 zal het plangebied in één keer bouwrijp worden gemaakt. Vervolgens kan de kaveluitgifte starten. In verband met in 2007 afgesproken bouwclaim zal een gedeelte van de grond aan een ontwikkelaar worden geleverd. Hiertoe is op 20 december 2016 een koop-/realisatieovereenkomst getekend. Hiernaast worden er gesprekken gevoerd met een andere projectontwikkelaar met betrekking tot een aantal kavel voor de realisatie van 7 woningen. Binnen het plan bevinden zich 13 kavels, bestemd voor de realisatie van een vrijstaande woningen. Deze kavels worden door de gemeente uitgegeven.

Actueel

Naast de aanpassingen vanuit het BBV zijn is het plan herzien m.b.t. de civieltechnische kosten. Per saldo geeft deze herziening een verbetering te zien ten opzichte van vorig jaar. In het vastgestelde bestemmingsplan is de tweede fase van Steenoven buiten beschouwing gelaten. Deze fase overschrijdt de gestelde 10-jaars termijn. Op basis van de BBV-regels is er een bedrag van € 500.000 afgeboekt. De grond in fase 2 is afgewaardeerd naar agrarische waarde ad. € 93.000. Voor het restant van de afboeking ad. € 407.000 is een voorziening getroffen.

2 Samenvatting

Ruimtegebruik

	Oppervlakte in m ²		Percentages	
	Onderdeel	Totaal	Onderdeel	Totaal
Uitgeefbaar		12.553		62%
Woningbouw	12.553		100%	
Bedrijven	0		0%	
Kantoren	0		0%	
Winkels	0		0%	
Horeca	0		0%	
Commercieel	0		0%	
Niet - commercieel	0		0%	
Verhardingen		4.760		23%
Groenaanleg		3.000		15%
Vijvers en waterpartijen		0		0%
Totaal		20.313		100%

Parameters

Rekenrente	Gedifferentieerd
Inflatiecijfer	Gedifferentieerd
Opbrengstontwikkeling	Gedifferentieerd
Startjaar exploitatie	2011
Eindjaar exploitatie	2022
Looptijd in jaren	12

Resultaat

Peildatum	1-1-2017
Nominaal	€ 280.574-
Eindwaarde	€ 203.127
Netto contante waarde	€ 180.371

Kosten/Batenbalans

Kosten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag		
Inbrengwaarde (6.2.3)	€ 1.917.064	€ 1.537.627	€ 379.437		
Bijkomende kosten inbrengwaarde (6.2.4.f)	€ -	€ -	€ -		
Plankosten (6.2.4.a, d, h t/m j)	€ 311.770	€ 60.039	€ 251.731		
Plankosten (6.2.4.g)	€ 222.439	€ 43.299	€ 179.140		
Sanering en grondwerk (6.2.4.b)	€ 98.228	€ -	€ 98.228		
Voorziening bouwrijp maken (6.2.4.c)	€ 231.649	€ 615	€ 231.034		
Voorziening woonrijp maken (6.2.4.c)	€ 144.539	€ 84	€ 144.455		
Overige kosten	€ 39.445	€ 17.045	€ 22.400		
Rente	€ 644.019	€ 644.019	€ -		
Totale kosten excl. inflatie	€ 3.609.154	€ 2.302.728	€ 1.306.426		
Totale kosten incl. inflatie	€ 3.652.299				

Baten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag		
Verkoop woningbouw	€ 3.319.220	€ -	€ 3.319.220		
Verkoop niet-woningbouw	€ -	€ -	€ -		
Overige opbrengsten	€ 9.360	€ 9.360	€ -		
Totale opbrengsten excl. ontwikkeling	€ 3.328.580	€ 9.360	€ 3.319.220		
Totale opbrengsten incl. ontwikkeling	€ 3.469.846				

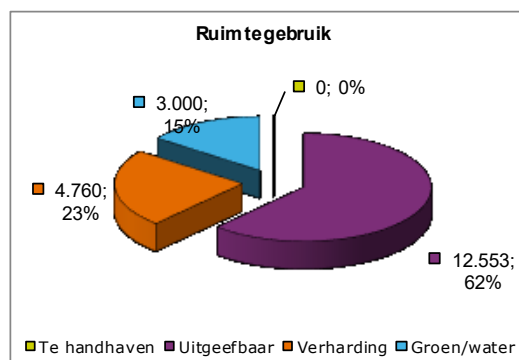
Saldo opbrengsten - kosten	€ 182.453-	
Ingecalculeerde rente	€ 114.421-	
Tussentijdse winstnemingen/bijdragen	€ 500.000-	-/-

Grondexploitatie saldo per 31 december 2022 (Eindwaarde)	€ 203.127
Grondexploitatie saldo per 1 januari 2017 (NCW)	€ 180.371

3 Ruimtegebruik plangebied

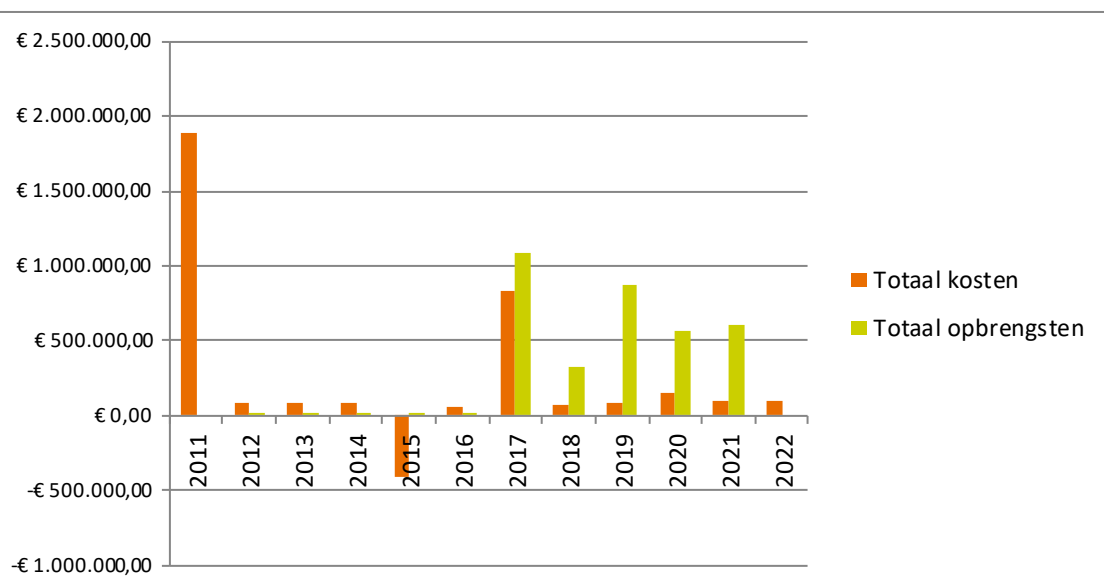
Ruimtegebruik verdeling

	m2	procentueel	procentueel
Plangebied	20.313		100%
Te handhaven	0		0%
Exploitatiegebied	20.313		100%
<i>Hoofdstructuur</i>			
Verharding	4.760	61%	23%
Groen	3.000	39%	15%
Water	0	0%	0%
<i>Subtotaal Hoofdstructuur</i>	7.760		38%
<i>Woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	12.553	0%	62%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal Woningbouw</i>	12.553		62%
<i>Niet-woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	0	0%	0%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal niet-woningbouw</i>	0		0%

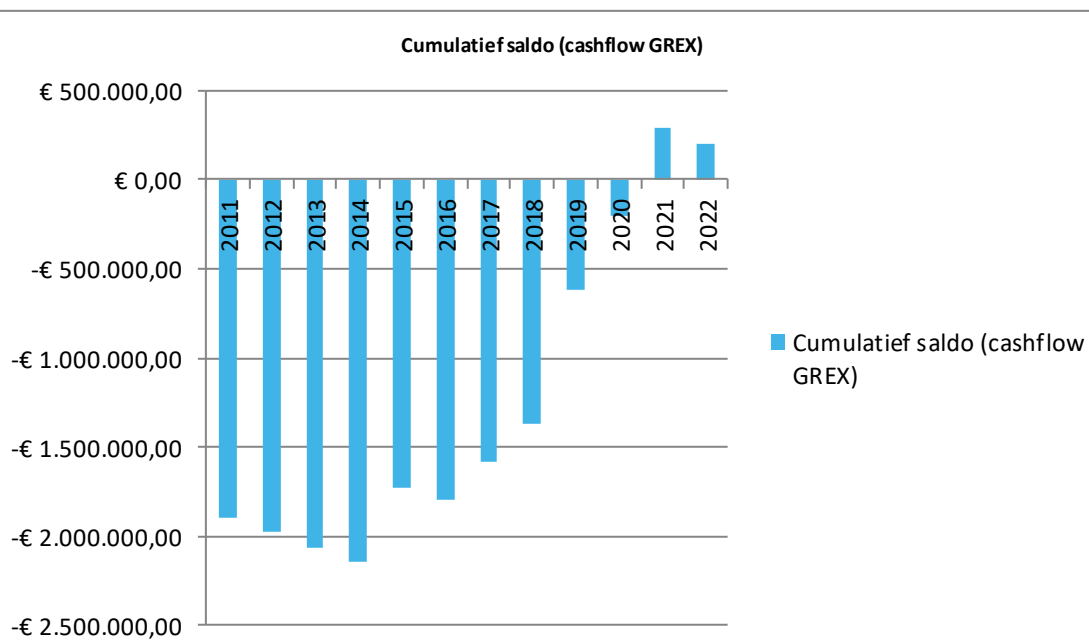


4 Financieel overzicht

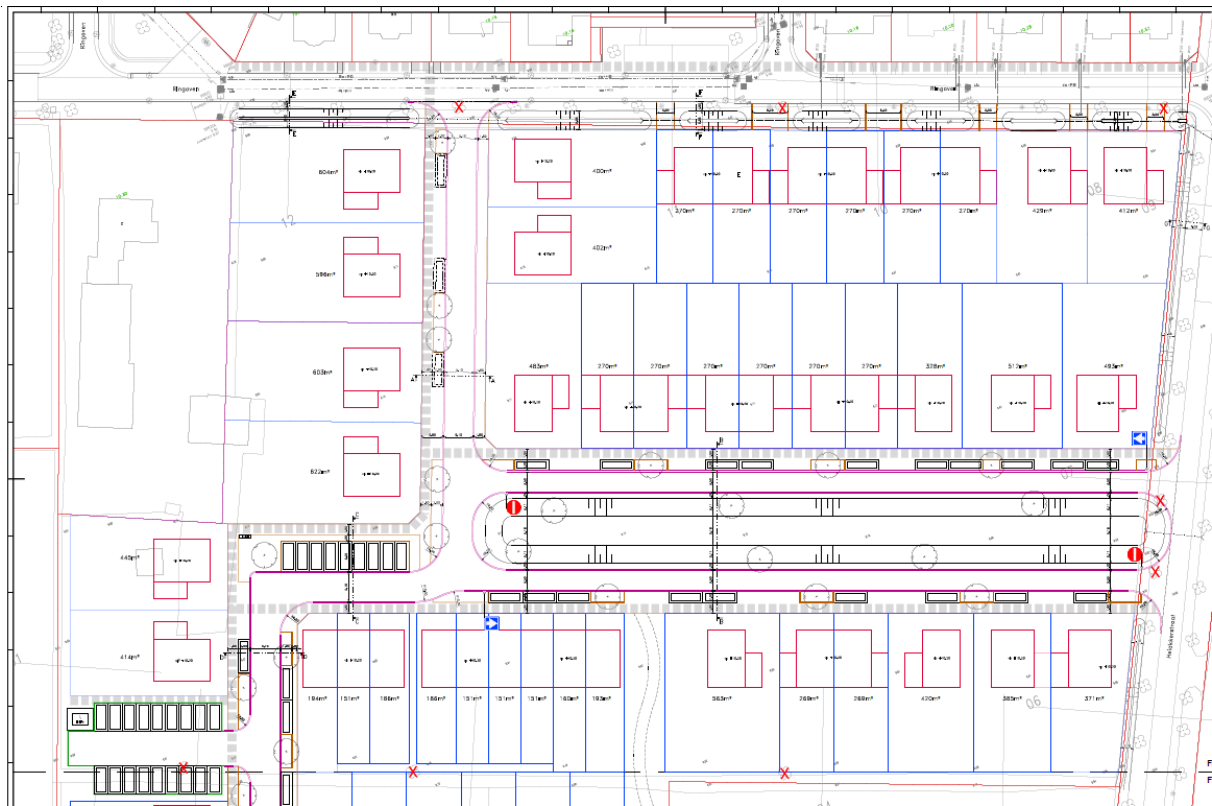
Totale kosten en opbrengsten



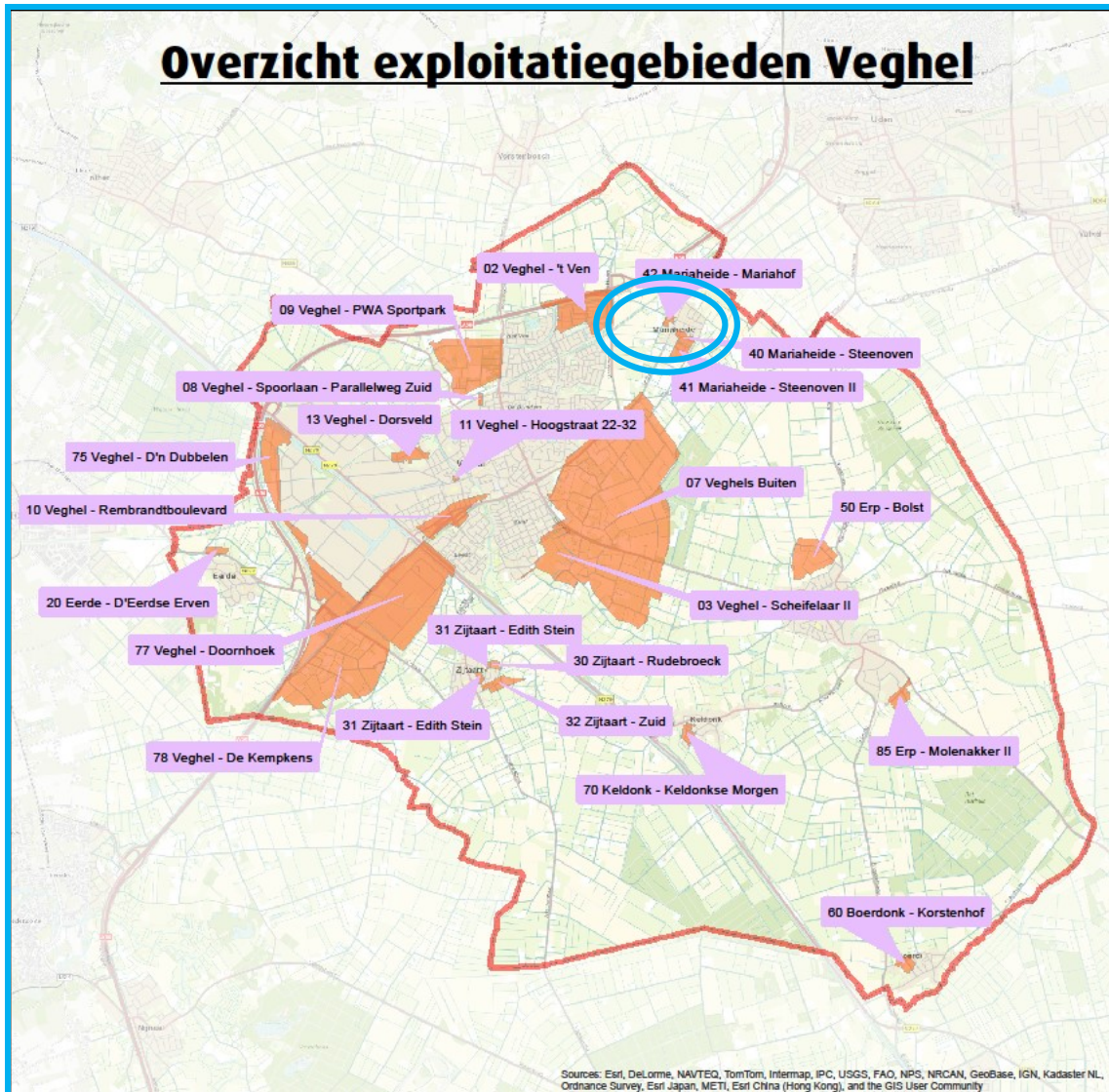
Cashflow



5 Exploitatiegebied



42 Mariaheide – Mariahof



1 Schriftelijke toelichting

Mariaheide - Mariahof

Het plan en de voortgang

In 2006 is met de ontwikkelaar van het plangebied een samenwerkingsovereenkomst gesloten om het gebied waar destijds sociale huurwoningen stonden te her ontwikkelen naar grondgebonden woningen voor zowel koop als sociale huur. Omstreeks 2012 heeft de gemeente een gedeelte van de grondpositie overgenomen om zodoende particuliere bouwkavels te kunnen realiseren. Momenteel bevat het grondcomplex nog twee bouwkavels voor vrijstaande woningen met een kavelomvang van circa 450 m².

De ontsluitingsweg is in bouwrijpe staat en zal na realisatie van de woningen worden afgebouwd. Het achtergelegen gebied is in eigendom van de ontwikkelaar gebleven en daarmee geen onderdeel van de grondexploitatie.

De ramingen

De ramingen in de grondexploitatie voorzien met name op de verkoop van de twee bouwkavels en het woonrijp maken van de ontsluitingsweg.

2 Samenvatting

Ruimtegebruik

	Oppervlakte in m ²		Percentages	
	Onderdeel	Totaal	Onderdeel	Totaal
Uitgeefbaar		4.631		62%
Woningbouw	4.631		100%	
Bedrijven	0		0%	
Kantoren	0		0%	
Winkels	0		0%	
Horeca	0		0%	
Commercieel	0		0%	
Niet - commercieel	0		0%	
Verhardingen		2.795		38%
Groenaanleg		0		0%
Vijvers en waterpartijen		0		0%
Totaal		7.426		100%

Parameters

Rekenrente	Gedifferentieerd
Inflatiecijfer	Gedifferentieerd
Opbrengstontwikkeling	Gedifferentieerd
Startjaar exploitatie	2011
Eindjaar exploitatie	2018
Looptijd in jaren	8

Resultaat

Peildatum	1-1-2017
Nominaal	€ 44.145
Eindwaarde	€ 44.156
Netto contante waarde	€ 42.442

Kosten/Batenbalans

Kosten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Inbrengwaarde (6.2.3)	€ 1.016.590	€ 1.016.590	€ -	
Bijkomende kosten inbrengwaarde (6.2.4.f)	€ -	€ -	€ -	
Plankosten (6.2.4.a, d, h t/m j)	€ 60.780	€ 51.292	€ 9.488	
Plankosten (6.2.4.g)	€ 126.128	€ 103.032	€ 23.096	
Sanering en grondwerk (6.2.4.b)	€ 19.598	€ 19.598	€ -	
Voorziening bouwrijp maken (6.2.4.c)	€ 300.229	€ 300.229	€ -	
Voorziening woonrijp maken (6.2.4.c)	€ 217.645	€ 160.222	€ 57.423	
Overige kosten	€ 64.295	€ 63.864	€ 431	
Rente	€ 199.910	€ 199.910	€ -	
Totale kosten excl. inflatie	€ 2.005.174	€ 1.914.737	€ 90.438	
Totale kosten incl. inflatie	€ 2.006.928			

Baten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Verkoop woningbouw	€ 1.252.838	€ 1.012.375	€ 240.463	
Verkoop niet-woningbouw	€ -	€ -	€ -	
Overige opbrengsten	€ 499.630	€ 499.630	€ -	
Totale opbrengsten excl. ontwikkeling	€ 1.752.467	€ 1.512.004	€ 240.463	
Totale opbrengsten incl. ontwikkeling	€ 1.757.286			

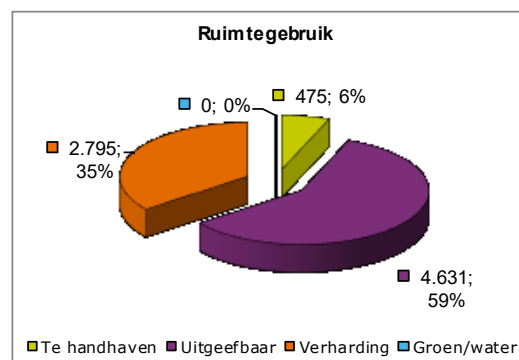
Saldo opbrengsten - kosten	€ 249.643-	
Ingecalculeerde rente	€ 3.052-	
Tussentijdse winstnemingen/bijdragen	€ 296.852-	-/-

Grondexploitatie saldo per 31 december 2018 (Eindwaarde)	€ 44.156
Grondexploitatie saldo per 1 januari 2017 (NCW)	€ 42.442

3 Ruimtegebruik plangebied

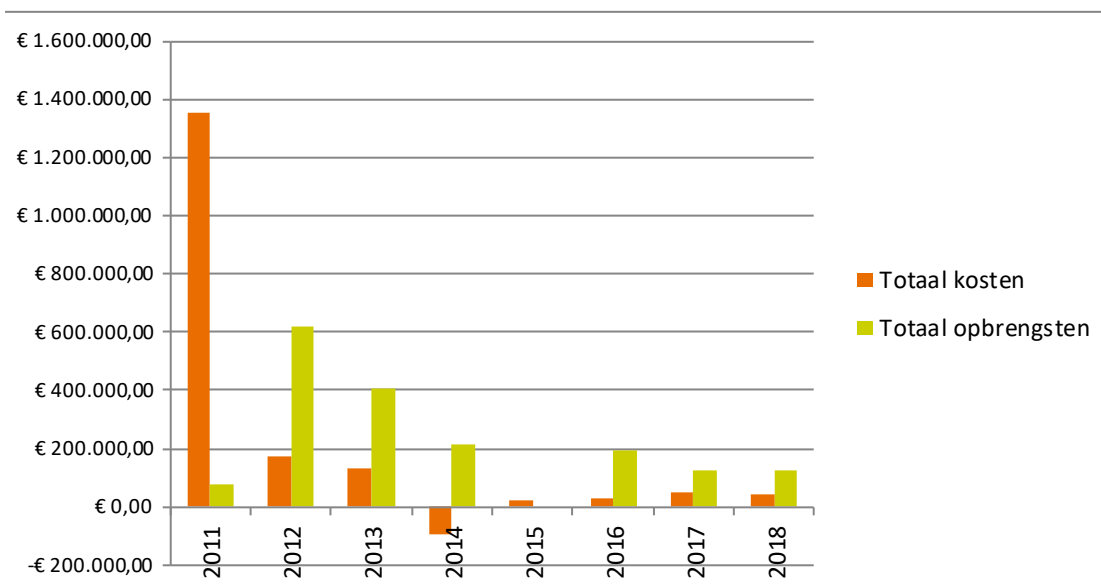
Ruimtegebruik verdeling

	m2	procentueel	procentueel
Plangebied	7.901		100%
Te handhaven	475		6%
Exploitatiegebied	7.426		94%
<i>Hoofdstructuur</i>			
Verharding	2.795	100%	35%
Groen	0	0%	0%
Water	0	0%	0%
<i>Subtotaal Hoofdstructuur</i>	2.795		35%
<i>Woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	4.631	0%	59%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal Woningbouw</i>	4.631		59%
<i>Niet-woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	0	0%	0%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal niet-woningbouw</i>	0		0%

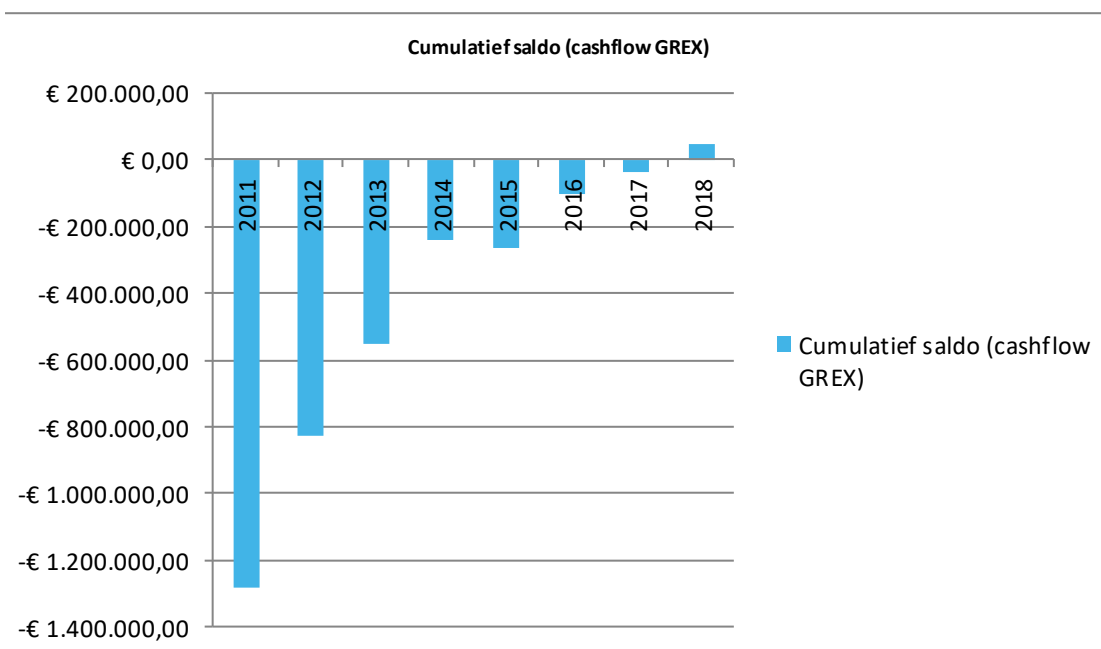


4 Financieel overzicht

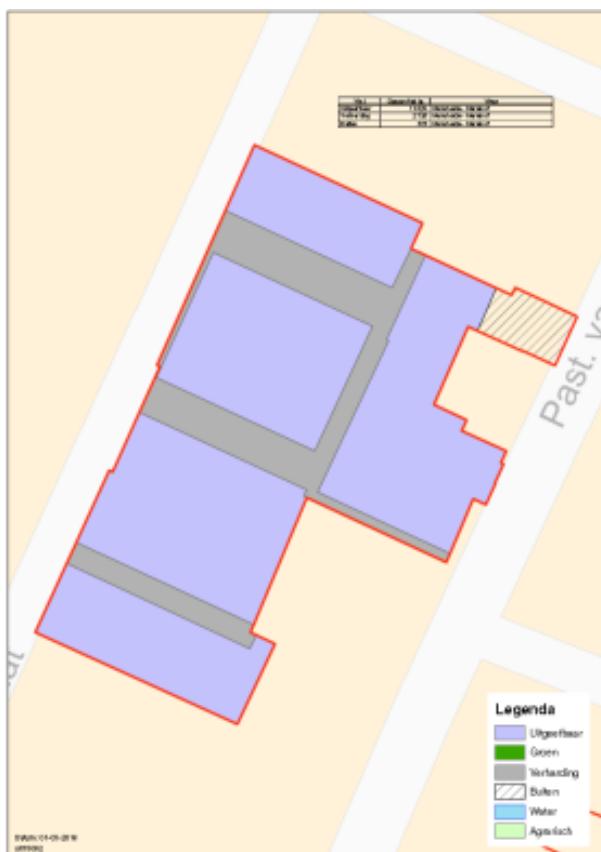
Totale kosten en opbrengsten

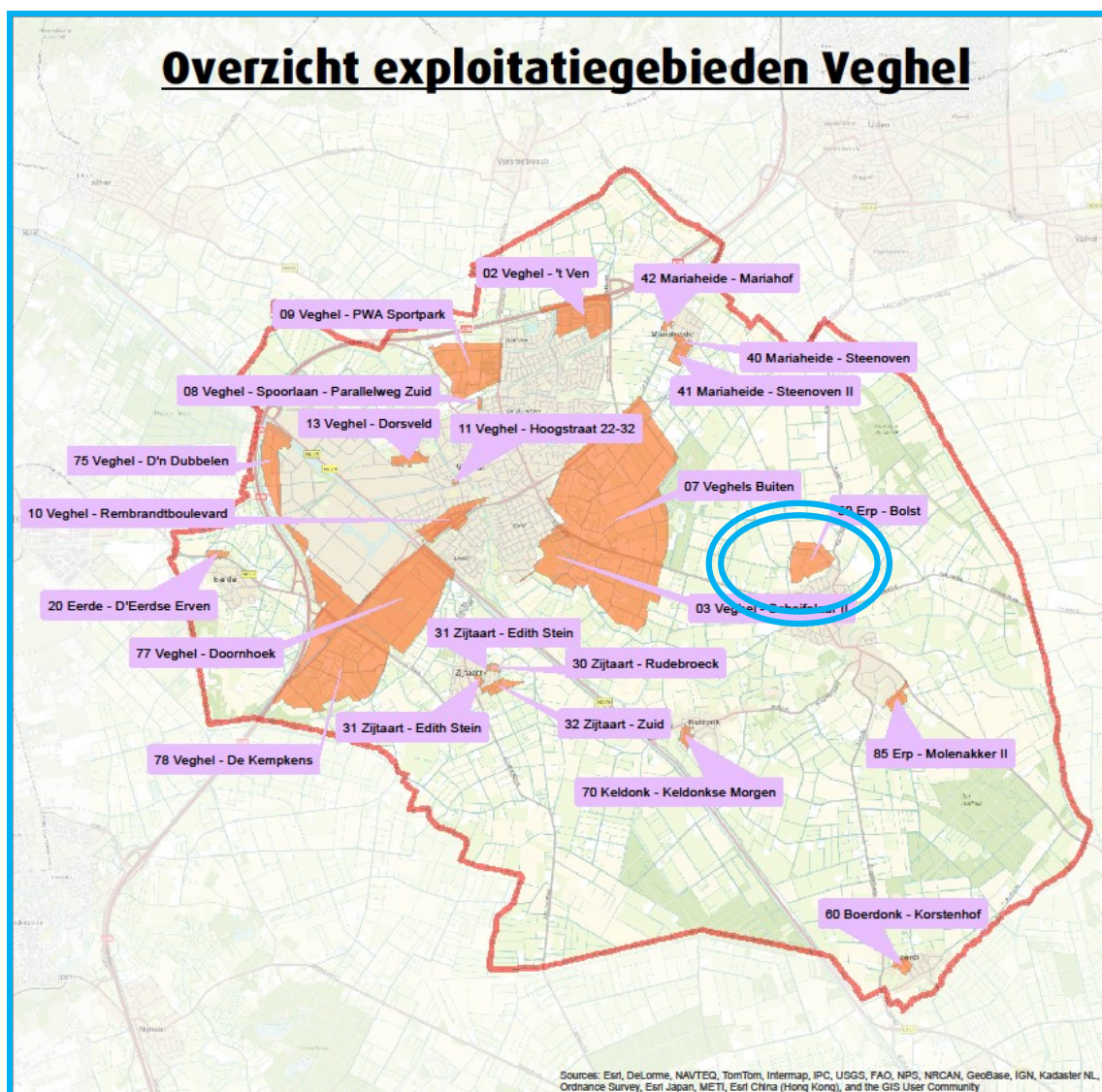


Cashflow



5 Exploitatiegebied





1 Schriftelijke toelichting

De Bolst

Het plan en de voortgang

De Bolst is een nieuwe woonwijk in het noorden van Erp. Er komen in totaal ruim 300 woningen.

Het woningbouwprogramma bevat een mix van rij-, twee-onder-een kap- en vrijstaande woningen. Het plan biedt ruimte voor particuliere en projectmatige bouw. De gemeente sloot in 2005 een samenwerkingsovereenkomst met de VOF (Janssen de Jong Grondbank B.V. en Rabo Vastgoed B.V.). Door fusie zijn de contractspartijen inmiddels BPD en Janssen de Jong geworden.)

In 2016 werkten we samen met de VOF een schetsplan uit dat beter past bij de kern Erp en een hogere kwaliteit heeft en flexibeler is, zodat we goed kunnen inspelen op de toekomstige marktvraag.

Ook maakten we nieuwe afspraken over de samenwerking, zodat beide partijen de gebiedsontwikkeling voortvarend kunnen oppakken. In januari 2017 tekenden de gemeente en de VOF een nieuwe samenwerkingsovereenkomst.

In 2017 gaan we het bestemmingsplan herzien op basis van het nieuwe plan. De uitgifte van particuliere kavels gaat verder (dit kan binnen het bestaande bestemmingsplan) en de VOF is bezig met de bouw van 25 woningen, waarvoor zij in 2016 grond kochten. Als we gemiddeld 15 bouw kavels per jaar verkopen, dan ronden we dit project af 2028.

De resterende looptijd van dit project is dus na verwachting langer dan 10 jaar, namelijk 12 jaar. Gezien de ruimtelijke samenhang (het is een uitbreidingswijk) hanteren we één grondexploitatie voor het gehele gebied.

De ramingen

De grondexploitatie is aangepast op het nieuwe schetsplan en de nieuwe samenwerkingsafspraken. Dit betekent dat het woningbouwprogramma en de bijbehorende grondopbrengsten zijn aangepast, een extern bureau heeft de ramingen voor het bouw- en woonrijp aangepast op het nieuwe plan.

2 Samenvatting

Ruimtegebruik

	Oppervlakte in m ²		Percentages	
	Onderdeel	Totaal	Onderdeel	Totaal
Uitgeefbaar		93.867		47%
Woningbouw	90.190		96%	
Bedrijven	0		0%	
Kantoren	0		0%	
Winkels	0		0%	
Horeca	0		0%	
Commercieel	0		0%	
Niet - commercieel	3.677		4%	
Verhardingen		30.896		15%
Groenaanleg		75.814		38%
Vijvers en waterpartijen		0		0%
Totaal		200.577		100%

Parameters

Rekenrente	Gedifferentieerd
Inflatiecijfer	Gedifferentieerd
Opbrengstontwikkeling	Gedifferentieerd
Startjaar exploitatie	2011
Eindjaar exploitatie	2028
Looptijd in jaren	18

Resultaat

Peildatum	1-1-2017
Nominaal	€ 730.767-
Eindwaarde	€ 2.553.185
Netto contante waarde	€ 2.013.169

Kosten/Batenbalans

Kosten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Inbrengwaarde (6.2.3)	€ 10.609.313	€ 10.609.313	€ -	
Bijkomende kosten inbrengwaarde (6.2.4.f)	€ 12.054	€ 12.054	€ -	
Plankosten (6.2.4.a, d, h t/m j)	€ 1.346.449	€ 292.033	€ 1.054.416	
Plankosten (6.2.4.g)	€ 1.214.598	€ 697.762	€ 516.837	
Sanering en grondwerk (6.2.4.b)	€ 23.383	€ 19.871	€ 3.512	
Voorziening bouwrijp maken (6.2.4.c)	€ 1.671.409	€ 1.655.464	€ 15.945	
Voorziening woonrijp maken (6.2.4.c)	€ 4.696.697	€ 630.787	€ 4.065.911	
Overige kosten	€ 1.668.494	€ 1.405.972	€ 262.522	
Rente	€ 7.628.936	€ 7.628.936	€ -	
Totale kosten excl. inflatie	€ 28.871.334	€ 22.952.191	€ 5.919.143	
Totale kosten incl. inflatie	€ 29.621.637			

Baten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Verkoop woningbouw	€ 26.376.859	€ 8.284.476	€ 18.092.384	
Verkoop niet-woningbouw	€ 724.466	€ 724.466	€ -	
Overige opbrengsten	€ 1.039.242	€ 335.570	€ 703.672	
Totale opbrengsten excl. ontwikkeling	€ 28.140.567	€ 9.344.511	€ 18.796.056	
Totale opbrengsten incl. ontwikkeling	€ 30.300.964			

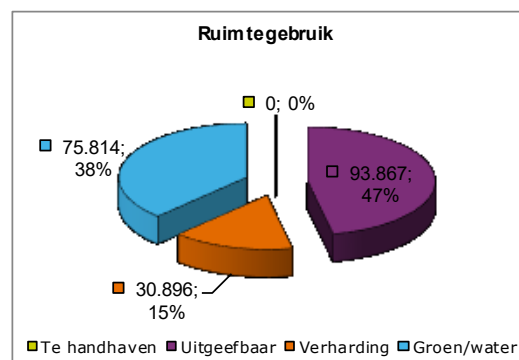
Saldo opbrengsten - kosten	€ 679.327	
Ingecalculeerde rente	€ 1.141.458-	
Tussentijdse winstnemingen/bijdragen	€ 3.015.316-	-/-

Grondexploitatie saldo per 31 december 2028 (Eindwaarde)	€ 2.553.185
Grondexploitatie saldo per 1 januari 2017 (NCW)	€ 2.013.169

3 Ruimtegebruik plangebied

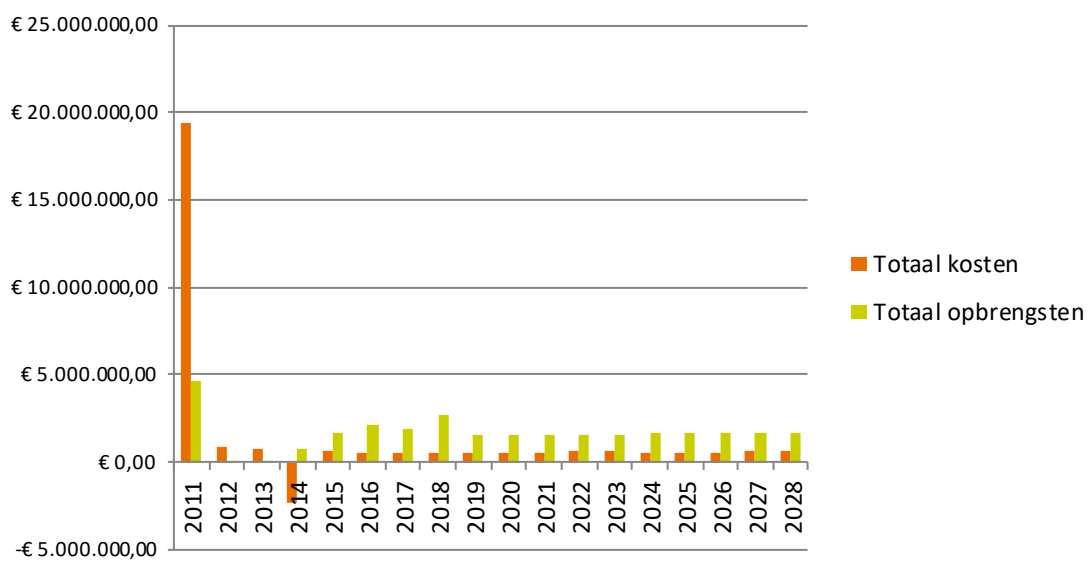
Ruimtegebruik verdeling

	m2	procentueel	procentueel
Plangebied	200.577		100%
Te handhaven			0%
Exploitatiegebied	200.577		100%
<i>Hoofdstructuur</i>			
Verharding	30.896	53%	15%
Groen	27.327	47%	14%
Water	0	0%	0%
<i>Subtotaal Hoofdstructuur</i>	58.223		29%
<i>Woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	90.190	0%	45%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	48.487	0%	24%
<i>Subtotaal Woningbouw</i>	138.677		69%
<i>Niet-woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	3.677	100%	2%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal niet-woningbouw</i>	3.677		2%

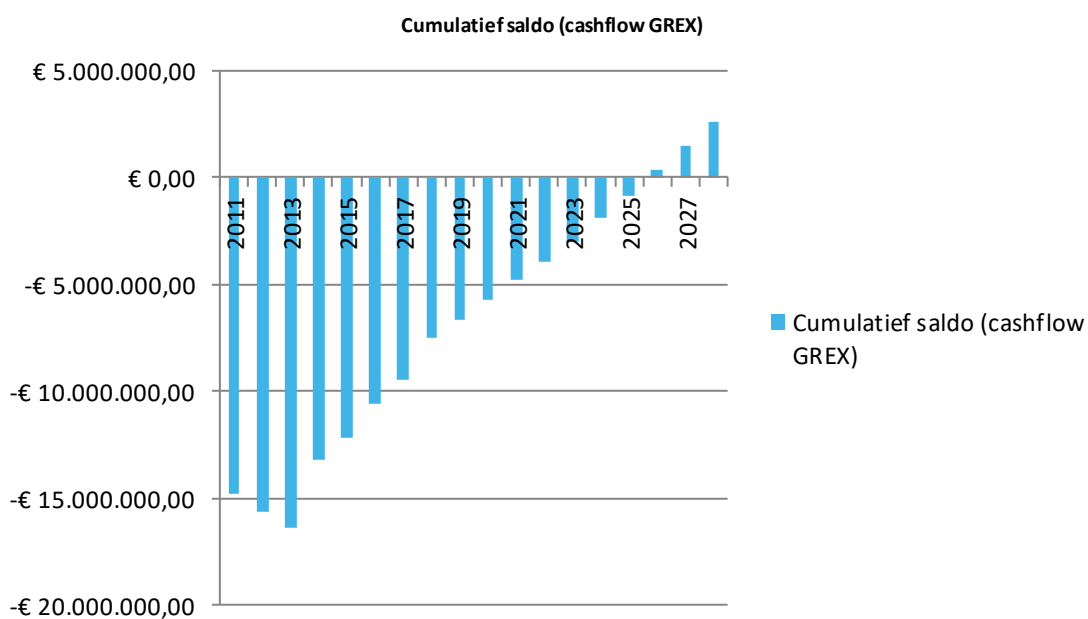


4 Financieel overzicht

Totale kosten en opbrengsten



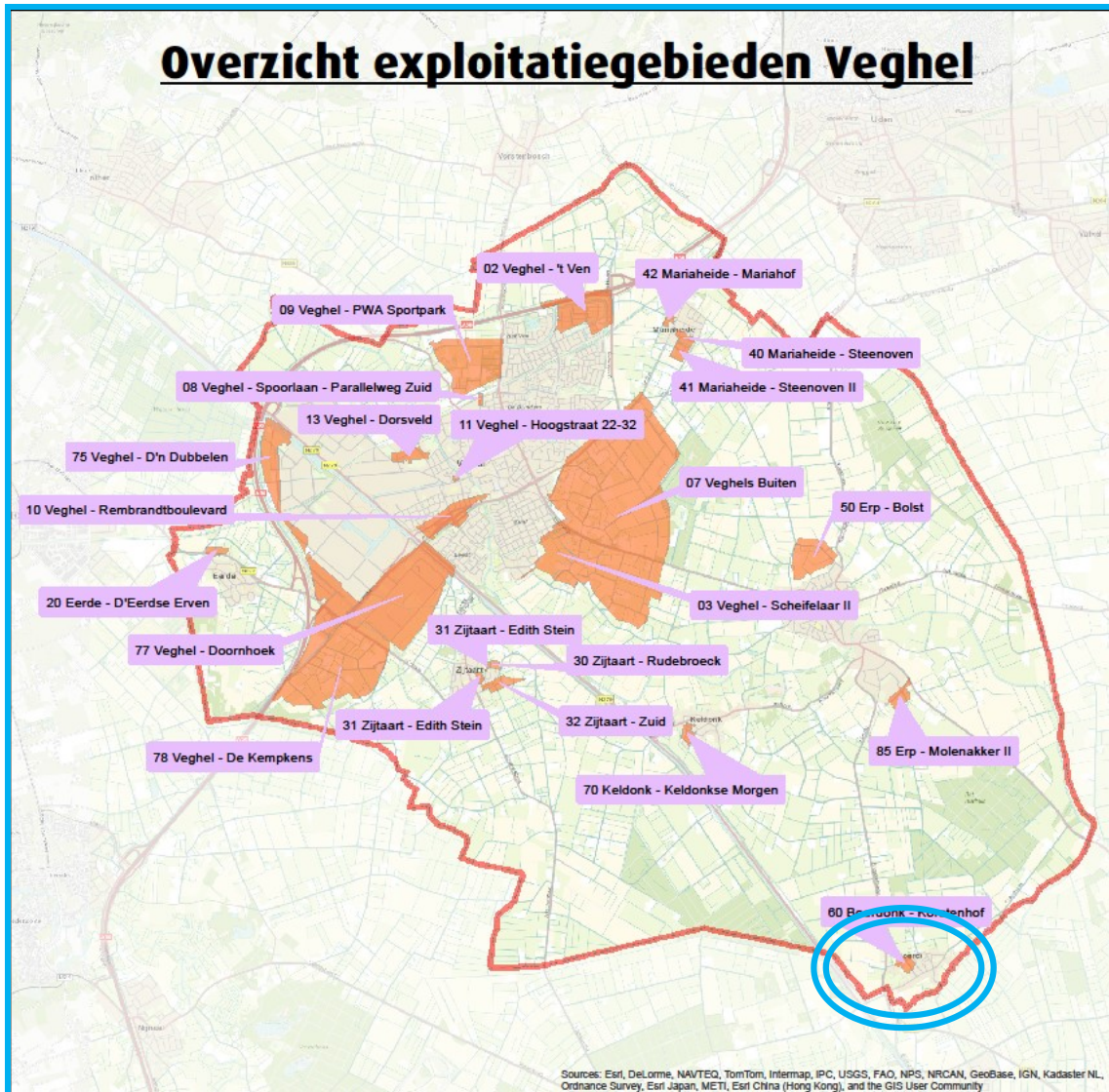
Cashflow



5 Exploitatiegebied



60 Boerdonk – Korstenhof



1 Schriftelijke toelichting

Boerdonk - Korstenhof

Het plan en de voortgang

In 2007 is een overeenkomst gesloten met de grondeigenaar Kanters en ontwikkelaar Hendriks Coppelmans voor de realisatie van 112 woningen aan de westzijde van Boerdonk. De actuele grondexploitatie beslaat de kavels gelegen aan de Geluckweg. Het bestemmingsplan voor deze kavels is onherroepelijk. Hierdoor kunnen de resterende zes bouwkavels voor vrijstaande of 2 onder 1 kapwoningen worden verkocht.

De ramingen

Aangezien de bouwkavels direct grenzen aan de bestaande Geluckweg zijn er nagenoeg geen civiele werkzaamheden nodig. Enkel het realiseren van een huisaansluiting en kleine aanpassingen aan de openbare ruimte moeten gebeuren.

2 Samenvatting

Ruimtegebruik

	Oppervlakte in m ²		Percentages	
	Onderdeel	Totaal	Onderdeel	Totaal
Uitgeefbaar		3.522		100%
Woningbouw	3.522		100%	
Bedrijven	0		0%	
Kantoren	0		0%	
Winkels	0		0%	
Horeca	0		0%	
Commercieel	0		0%	
Niet - commercieel	0		0%	
Verhardingen		0		0%
Groenaanleg		0		0%
Vijvers en waterpartijen		0		0%
Totaal		3.522		100%

Parameters

Rekenrente	Gedifferentieerd
Inflatiecijfer	Gedifferentieerd
Opbrengstontwikkeling	Gedifferentieerd
Startjaar exploitatie	2011
Eindjaar exploitatie	2019
Looptijd in jaren	9

Resultaat

Peildatum	1-1-2017
Nominaal	€ 297.383
Eindwaarde	€ 308.007
Netto contante waarde	€ 290.242

Kosten/Batenbalans

Kosten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Inbrengwaarde (6.2.3)	€ 2.894.632	€ 2.894.632	€ -	
Bijkomende kosten inbrengwaarde (6.2.4.f)	€ 2.396	€ 2.396	€ -	
Plankosten (6.2.4.a, d, h t/m j)	€ 59.067	€ 44.523	€ 14.544	
Plankosten (6.2.4.g)	€ 320.384	€ 296.732	€ 23.652	
Sanering en grondwerk (6.2.4.b)	€ -	€ -	€ -	
Voorziening bouwrijp maken (6.2.4.c)	€ 3.809	€ 3.809	€ -	
Voorziening woonrijp maken (6.2.4.c)	€ 40.000	€ -	€ 40.000	
Overige kosten	€ 68.241	€ 65.841	€ 2.400	
Rente	€ 1.765.616	€ 1.765.616	€ -	
Totale kosten excl. inflatie	€ 5.154.145	€ 5.073.549	€ 80.596	
Totale kosten incl. inflatie	€ 5.156.586			

Baten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Verkoop woningbouw	€ 832.082	€ 97.181	€ 734.901	
Verkoop niet-woningbouw	€ -	€ -	€ -	
Overige opbrengsten	€ 1.767	€ 1.767	€ -	
Totale opbrengsten excl. ontwikkeling	€ 833.849	€ 98.948	€ 734.901	
Totale opbrengsten incl. ontwikkeling	€ 855.936			

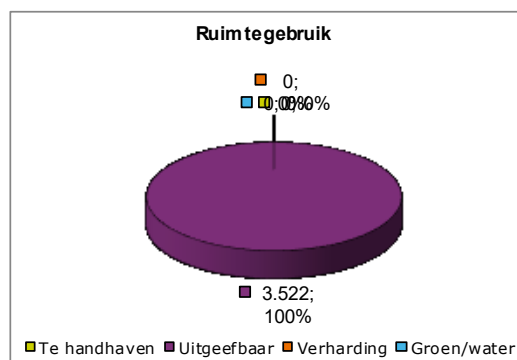
Saldo opbrengsten - kosten	€ 4.300.650-
Ingecalculeerde rente	€ 9.022-
Tussentijdse winstnemingen/bijdragen	€ 4.617.679- -/-

Grondexploitatie saldo per 31 december 2019 (Eindwaarde)	€ 308.007
Grondexploitatie saldo per 1 januari 2017 (NCW)	€ 290.242

3 Ruimtegebruik plangebied

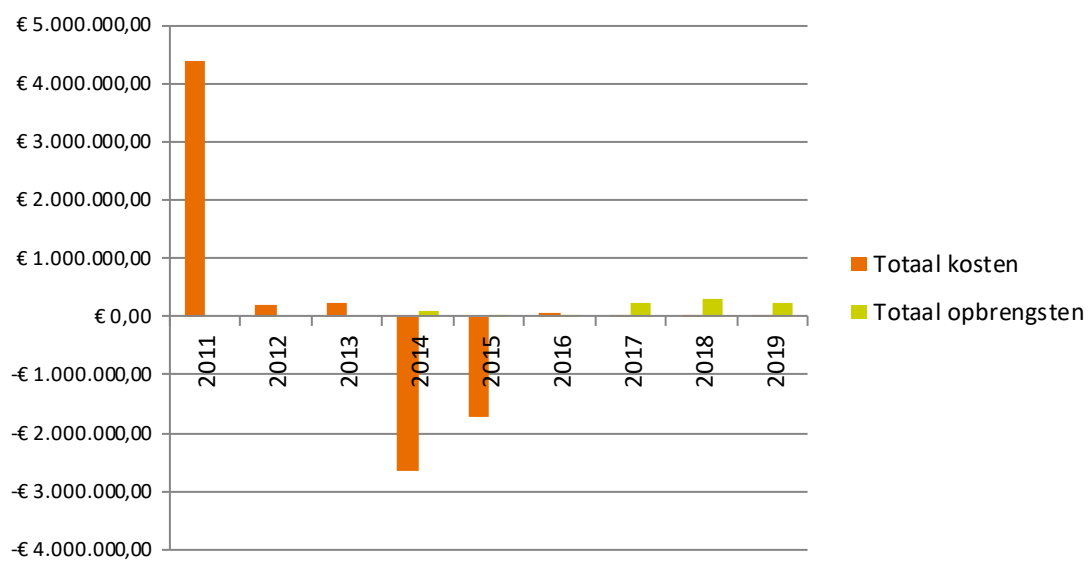
Ruimtegebruik verdeling

	m2	procentueel	procentueel
Plangebied	3.522		100%
Te handhaven	0		0%
Exploitatiegebied	3.522		100%
<i>Hoofdstructuur</i>			
Verharding	0	0%	0%
Groen	0	0%	0%
Water	0	0%	0%
<i>Subtotaal Hoofdstructuur</i>	0		0%
<i>Woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	3.522	0%	100%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal Woningbouw</i>	3.522		100%
<i>Niet-woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	0	0%	0%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%

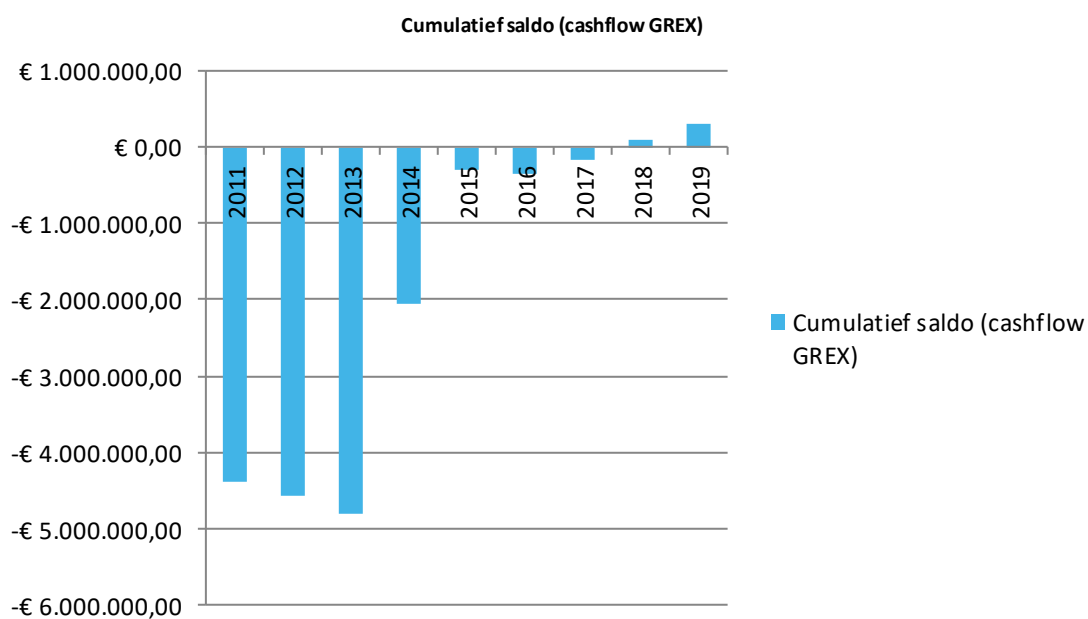


4 Financieel overzicht

Totale kosten en opbrengsten



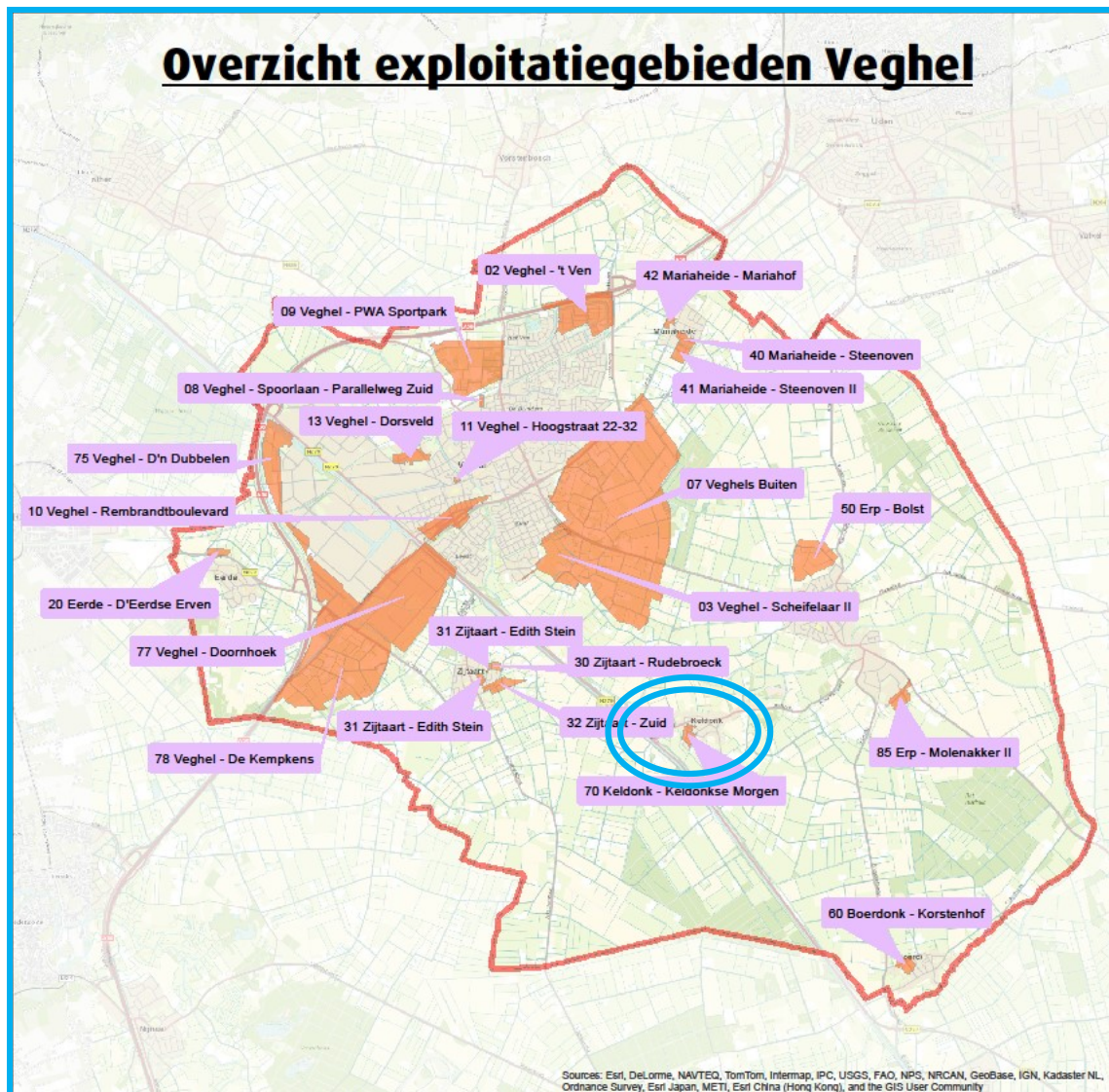
Cashflow



5 Exploitatiegebied



70 Keldonk – Keldonkse Morgen



1 Schriftelijke toelichting

Keldonk - Keldonkse Morgen

Het plan en de voortgang

De gebiedsontwikkeling Keldonkse Morgen is al vanaf 1996 actief en bevindt zich nu in de laatste fase. Het bestemmingsplan is in 2006 onherroepelijk geworden en sindsdien zijn de kavels uitgegeven. Het gehele plangebied is afgebouwd met uitzondering van de straat waar de laatste bouwkavels zijn gelegen. In totaal zijn er nog 6 kavels onverkocht bestemd voor de bouw van een 2 onder 1 kap- of vrijstaande woning.

De ramingen

Aangezien de gebiedsontwikkeling in de afrondende fase verkeerd zijn slechts de kosten verbonden aan de kavelverkoop opgenomen en de civiele kosten om de laatste woonstraat woonrijp te maken.

2 Samenvatting

Ruimtegebruik

	Oppervlakte in m ²		Percentages	
	Onderdeel	Totaal	Onderdeel	Totaal
Uitgeefbaar		17.677		38%
Woningbouw	17.677		100%	
Bedrijven	0		0%	
Kantoren	0		0%	
Winkels	0		0%	
Horeca	0		0%	
Commercieel	0		0%	
Niet - commercieel	0		0%	
Verhardingen		2.802		6%
Groenaanleg		23.915		51%
Vijvers en waterpartijen		2.486		5%
Totaal		46.879		100%

Parameters

Rekenrente	Gedifferentieerd
Inflatiecijfer	Gedifferentieerd
Opbrengstontwikkeling	Gedifferentieerd
Startjaar exploitatie	2011
Eindjaar exploitatie	2017
Looptijd in jaren	7

Resultaat

Peildatum	1-1-2017
Nominaal	€ 1.162.041
Eindwaarde	€ 372.625
Netto contante waarde	€ 365.319

Kosten/Batenbalans

Kosten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Inbrengwaarde (6.2.3)	€ 705.278	€ 705.278	€ -	
Bijkomende kosten inbrengwaarde (6.2.4.f)	€ -	€ -	€ -	
Plankosten (6.2.4.a, d, h t/m j)	€ 39.557	€ 31.381	€ 8.176	
Plankosten (6.2.4.g)	€ 134.524	€ 128.908	€ 5.616	
Sanering en grondwerk (6.2.4.b)	€ -	€ -	€ -	
Voorziening bouwrijp maken (6.2.4.c)	€ 1.005.379	€ 1.005.379	€ -	
Voorziening woonrijp maken (6.2.4.c)	€ 173.279	€ 138.134	€ 35.146	
Overige kosten	€ 934.611	€ 934.361	€ 250	
Rente	€ 450.871	€ 450.871	€ -	
Totale kosten excl. inflatie	€ 3.443.500	€ 3.394.312	€ 49.188	
Totale kosten incl. inflatie	€ 3.443.989			

Baten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Verkoop woningbouw	€ 4.583.242	€ 4.047.962	€ 535.280	
Verkoop niet-woningbouw	€ -	€ -	€ -	
Overige opbrengsten	€ 22.299	€ 22.299	€ -	
Totale opbrengsten excl. ontwikkeling	€ 4.605.541	€ 4.070.261	€ 535.280	
Totale opbrengsten incl. ontwikkeling	€ 4.610.867			

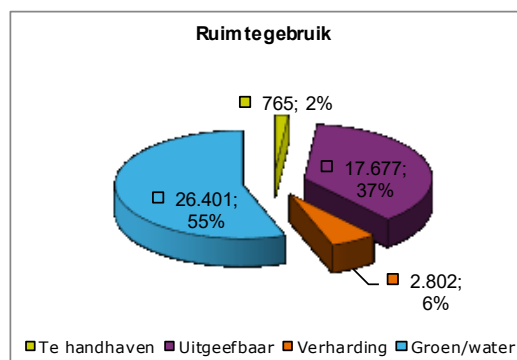
Saldo opbrengsten - kosten	€ 1.166.878	
Ingecalculeerde rente	€ 2.513-	
Tussentijdse winstnemingen/bijdragen	€ 791.740	-/-

Grondexploitatie saldo per 31 december 2017 (Eindwaarde)	€ 372.625
Grondexploitatie saldo per 1 januari 2017 (NCW)	€ 365.319

3 Ruimtegebruik plangebied

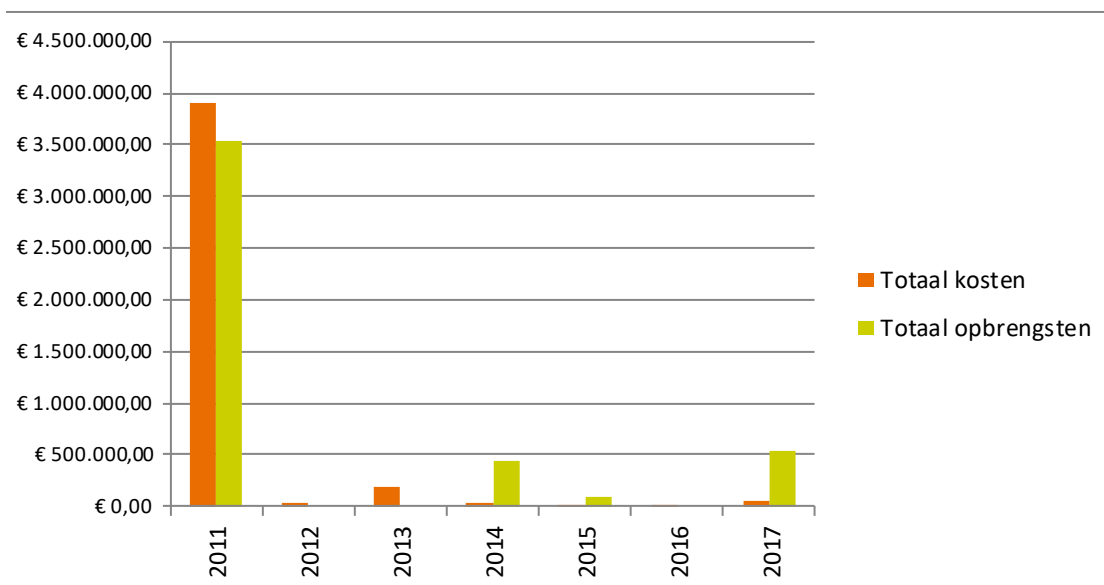
Ruimtegebruik verdeling

	m2	procentueel	procentueel
Plangebied	32.536		100%
Te handhaven	765		2%
Exploitatiegebied	31.771		98%
<i>Hoofdstructuur</i>			
Verharding	2.802	21%	6%
Groen	8.366	61%	18%
Water	2.486	18%	5%
<i>Subtotaal Hoofdstructuur</i>	13.654		29%
<i>Woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	17.677	0%	37%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	15.549	0%	33%
<i>Subtotaal Woningbouw</i>	33.225		70%
<i>Niet-woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	0	0%	0%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal niet-woningbouw</i>	0		0%

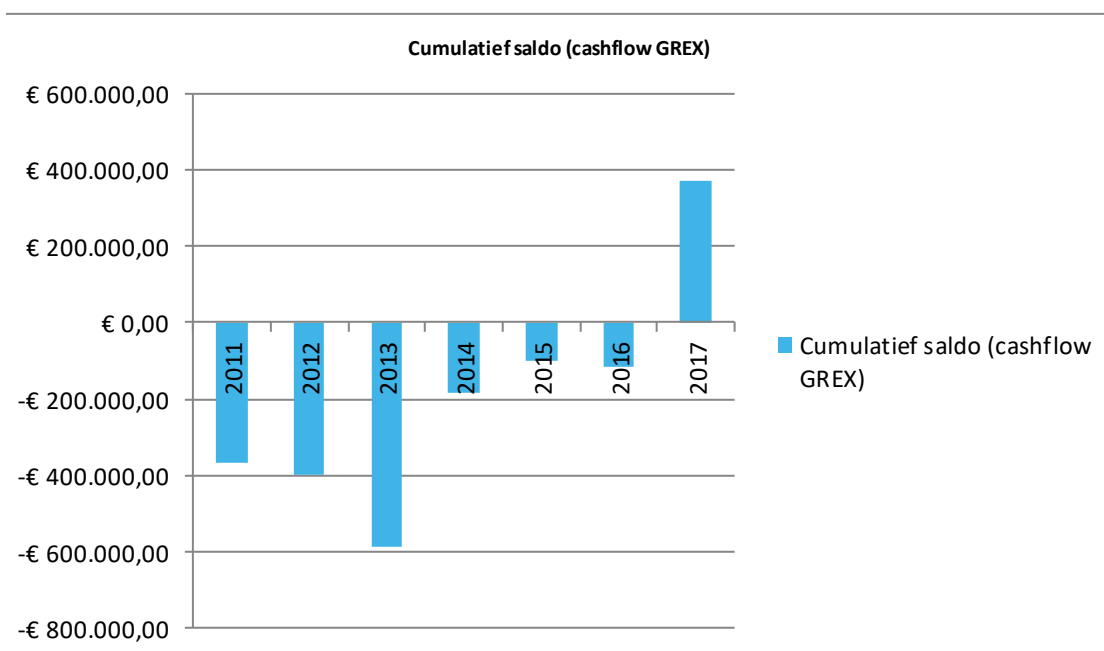


4 Financieel overzicht

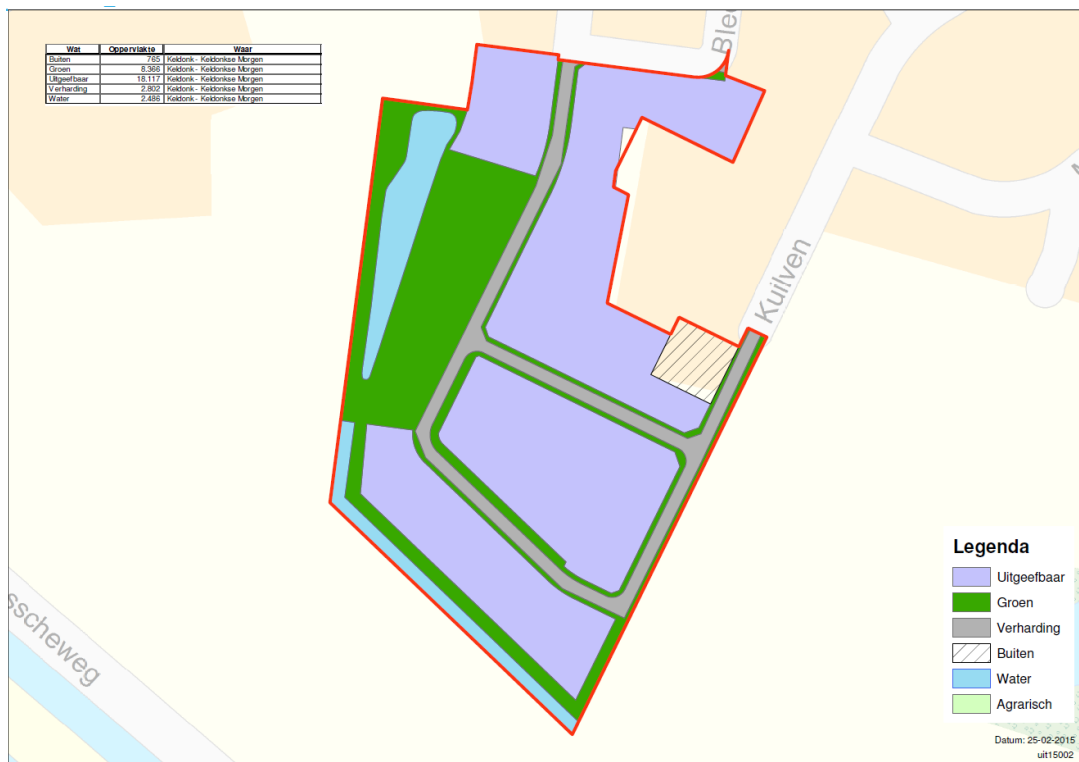
Totale kosten en opbrengsten



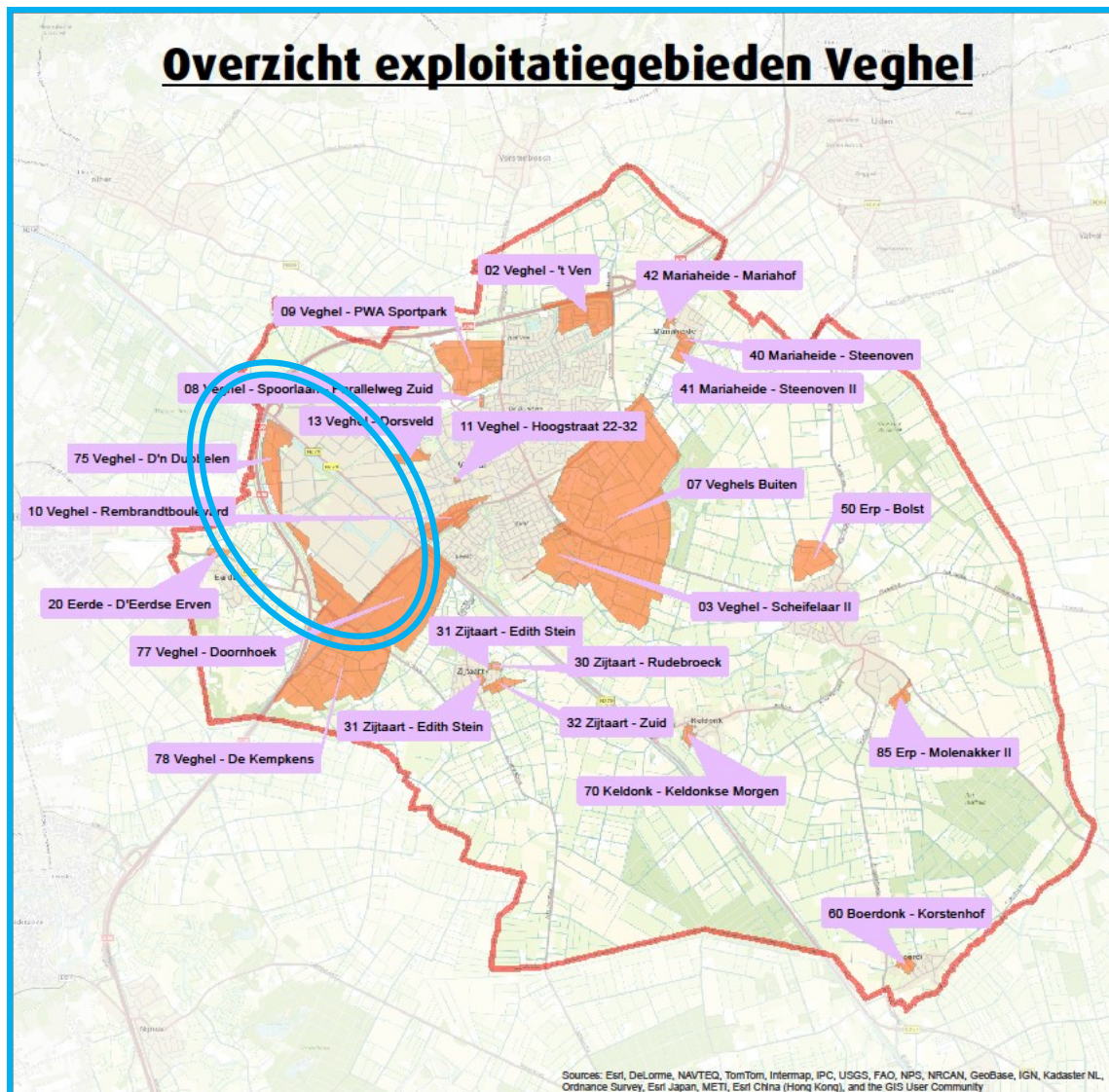
Cashflow



5 Exploitatiegebied



75 Veghel – D'n Dubbelen



1 Schriftelijke toelichting

Zijtaart - Zuid

Het plan en de voortgang

Grondexploitatie D'n Dubbelen is reeds een langlopende grondcomplex bestaande uit meerdere fasen. Inmiddels is de laatste fase aanbeland en resteert nog de verkoop van de laatste kavels gelegen aan de A-50. Het bestemmingsplan voor deze gronden dateert uit 2007. Binnen het grondcomplex zijn al een groot aantal gronden verkocht. Er resteert nog ca. 7,7 ha aan uitgeefbare gronden. Deze gronden zijn met name bestemd voor bedrijven die behoefte hebben aan een zichtlocatie. De beeldkwaliteitseisen van deze kavels zijn dan ook hoger dan normaal.

De ramingen

Het openbare gebied is nagenoeg geheel afgebouwd. Resteert slechts nog het aanleggeven van de inritten en eventuele aanpassingen ten behoeve van de bedrijfsinrichting. Daarnaast zijn kosten opgenomen om het project nog te begeleiden.

2 Samenvatting

Ruimtegebruik

	Oppervlakte in m ²		Percentages	
	Onderdeel	Totaal	Onderdeel	Totaal
Uitgeefbaar		389.010		58%
Woningbouw	0		0%	
Bedrijven	389.010		100%	
Kantoren	0		0%	
Winkels	0		0%	
Horeca	0		0%	
Commercieel	0		0%	
Niet - commercieel	0		0%	
Verhardingen		56.107		8%
Groenaanleg		150.910		23%
Vijvers en waterpartijen		74.022		11%
Totaal		670.049		100%

Parameters

Rekenrente	Gedifferentieerd
Inflatiecijfer	Gedifferentieerd
Opbrengstontwikkeling	Gedifferentieerd
Startjaar exploitatie	2011
Eindjaar exploitatie	2026
Looptijd in jaren	16

Resultaat

Peildatum	1-1-2017
Nominaal	€ 17.420.249
Eindwaarde	€ 9.267.707
Netto contante waarde	€ 7.602.748

Kosten/Batenbalans

Kosten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Inbrengwaarde (6.2.3)	€ 8.698.560	€ 8.698.560	€ -	
Bijkomende kosten inbrengwaarde (6.2.4.f)	€ -	€ -	€ -	
Plankosten (6.2.4.a, d, h t/m j)	€ 298.132	€ 235.492	€ 62.640	
Plankosten (6.2.4.g)	€ 52.231	€ 25.191	€ 27.040	
Sanering en grondwerk (6.2.4.b)	€ -	€ -	€ -	
Voorziening bouwrijp maken (6.2.4.c)	€ 5.301.685	€ 5.301.685	€ -	
Voorziening woonrijp maken (6.2.4.c)	€ 454.955	€ 400.455	€ 54.500	
Overige kosten	€ 3.606.797	€ 3.604.297	€ 2.500	
Rente	€ 6.044.880	€ 6.044.880	€ -	
Totale kosten excl. inflatie	€ 24.457.240	€ 24.310.560	€ 146.680	
Totale kosten incl. inflatie	€ 24.470.411			

Baten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Verkoop woningbouw	€ -	€ -	€ -	
Verkoop niet-woningbouw	€ 41.877.489	€ 28.366.449	€ 13.511.040	
Overige opbrengsten	€ -	€ -	€ -	
Totale opbrengsten excl. ontwikkeling	€ 41.877.489	€ 28.366.449	€ 13.511.040	
Totale opbrengsten incl. ontwikkeling	€ 43.361.145			

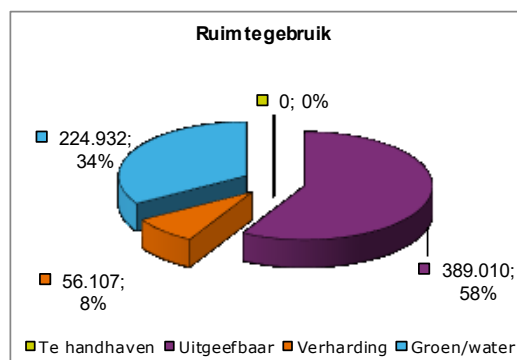
Saldo opbrengsten - kosten	€ 18.890.734
Ingecalculeerde rente	€ 63.580
Tussentijdse winstnemingen/bijdragen	€ 9.686.607 -/-

Grondexploitatie saldo per 31 december 2026 (Eindwaarde)	€ 9.267.707
Grondexploitatie saldo per 1 januari 2017 (NCW)	€ 7.602.748

3 Ruimtegebruik plangebied

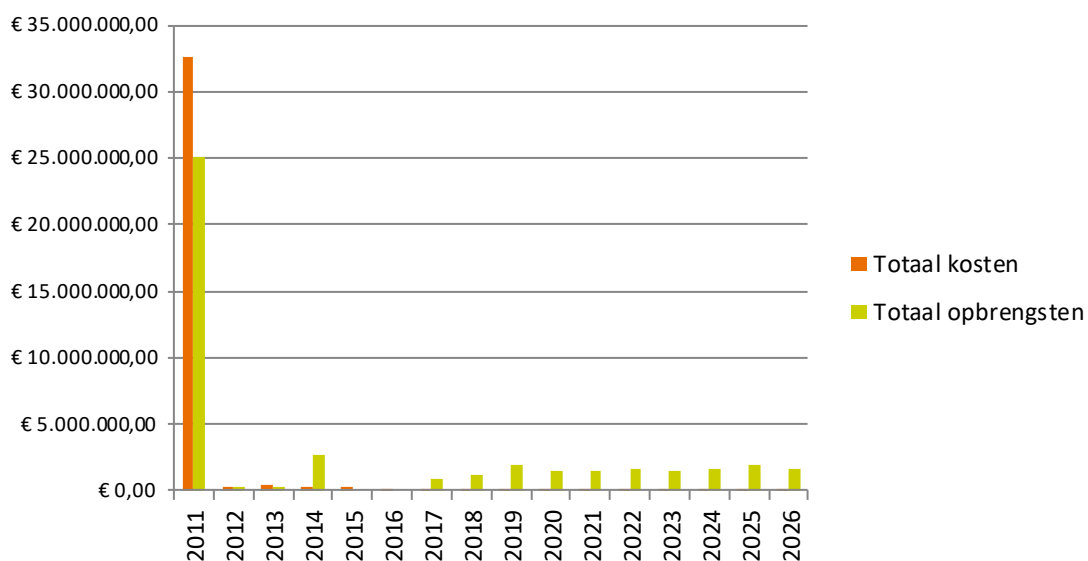
Ruimtegebruik verdeling

	m2	procentueel	procentueel
Plangebied	670.049		100%
Te handhaven	0		0%
Exploitatiegebied	670.049		100%
<i>Hoofdstructuur</i>			
Verharding	56.107	20%	8%
Groen	150.910	54%	23%
Water	74.022	26%	11%
<i>Subtotaal Hoofdstructuur</i>	281.039		42%
<i>Woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	0	0%	0%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal Woningbouw</i>	0		0%
<i>Niet-woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	389.010	100%	58%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal niet-woningbouw</i>	389.010		58%

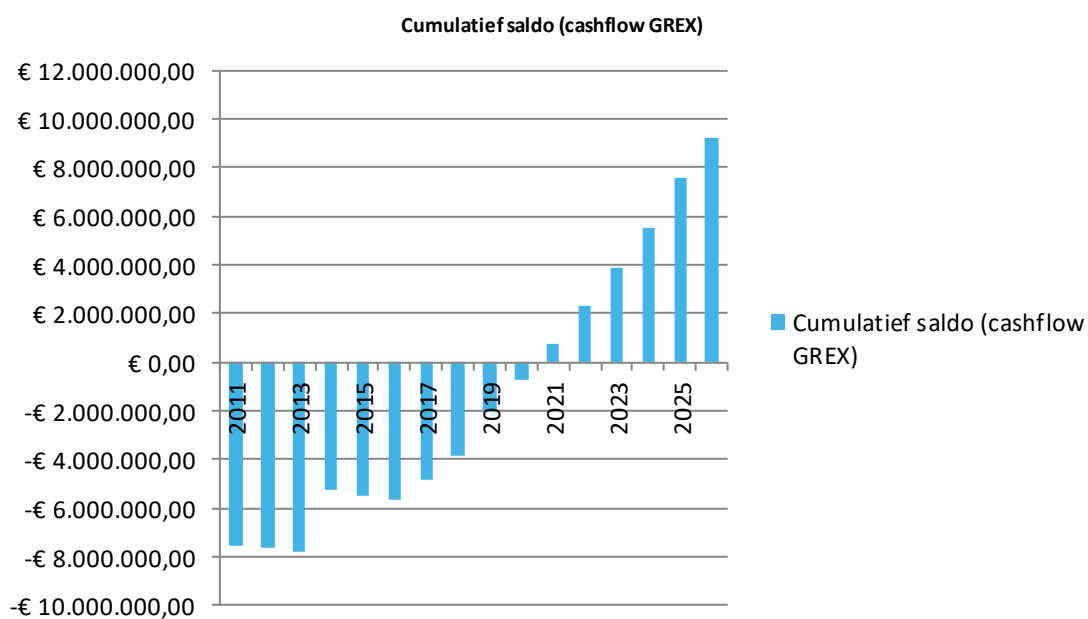


4 Financieel overzicht

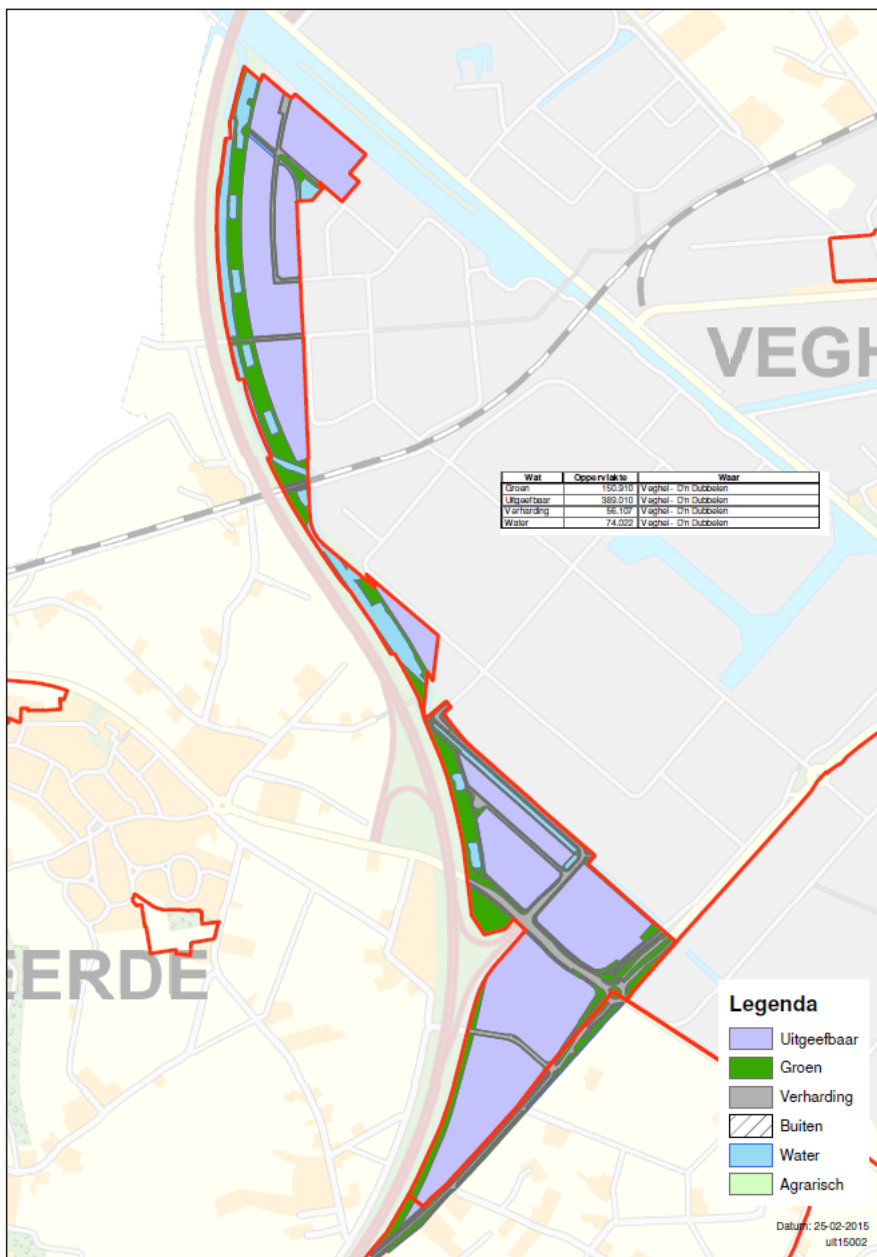
Totale kosten en opbrengsten



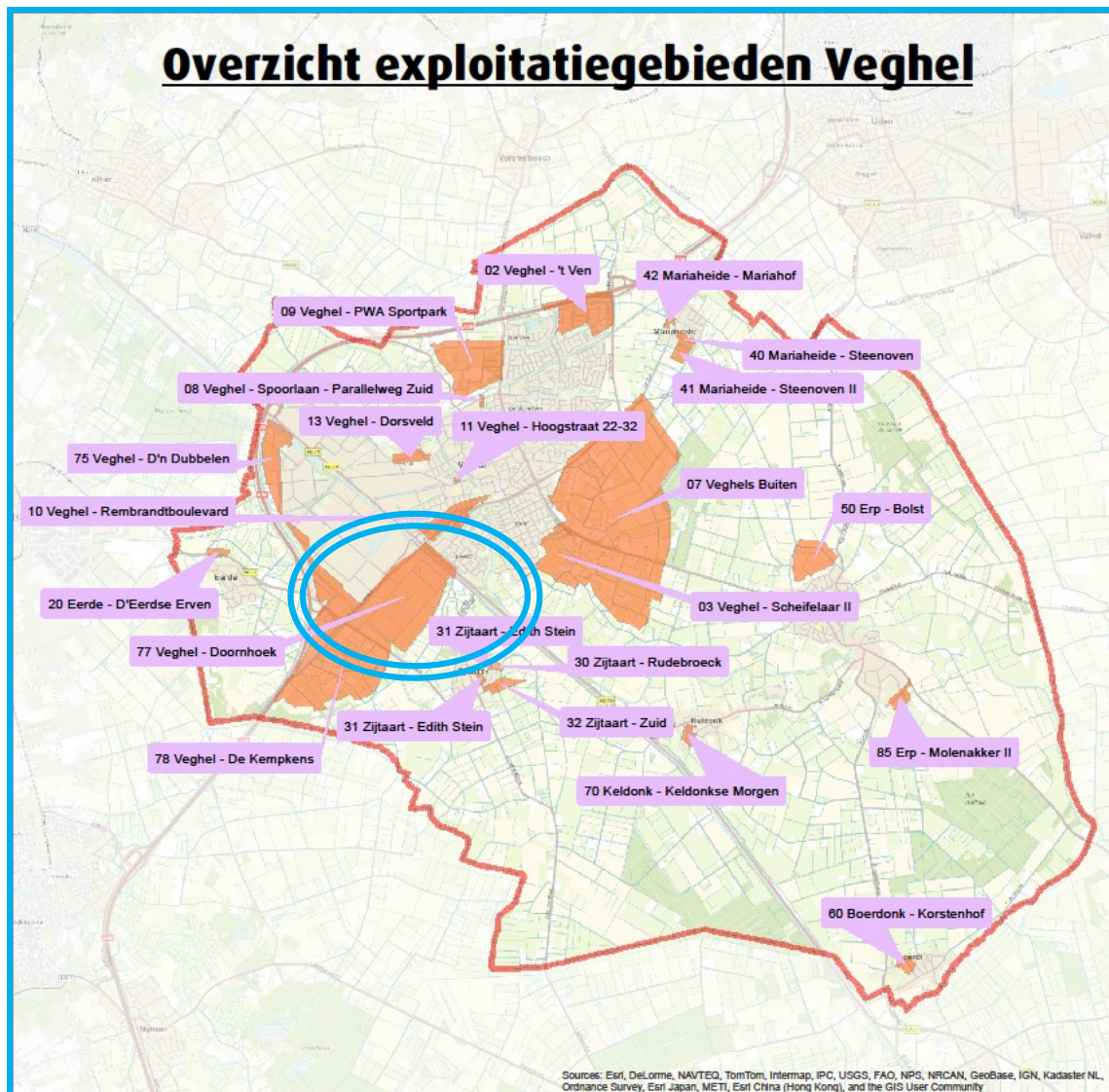
Cashflow



5 Exploitatiegebied



77 Veghel – Doornhoek



1 Schriftelijke toelichting

Veghel - Doornhoek

Het plan en de voortgang

In 2002 is het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Doornhoek onherroepelijk geworden. De afgelopen jaren is het gebied geheel woonrijp gemaakt en zijn nog een aantal bouwkavels beschikbaar. In totaal is er nog ca. 17,7 ha beschikbaar waarbij de kavels variëren tussen de 4.000 m² en de 8 ha.

De ramingen

Voor de verkoop en het beheer van de beschikbare bouwkavels zijn kosten opgenomen in de grondexploitatie. Daarnaast zijn eventuele aanpassingskosten voorzien voor het aanleggen van inritten of het verplaatsen van lichtmasten.

2 Samenvatting

Ruimtegebruik

	Oppervlakte in m ²		Percentages	
	Onderdeel	Totaal	Onderdeel	Totaal
Uitgeefbaar		736.661		76%
Woningbouw	0		0%	
Bedrijven	736.661		100%	
Kantoren	0		0%	
Winkels	0		0%	
Horeca	0		0%	
Commercieel	0		0%	
Niet - commercieel	0		0%	
Verhardingen		40.866		4%
Groenaanleg		114.390		12%
Vijvers en waterpartijen		80.035		8%
Totaal		971.952		100%

Parameters

Rekenrente	Gedifferentieerd
Inflatiecijfer	Gedifferentieerd
Opbrengstontwikkeling	Gedifferentieerd
Startjaar exploitatie	2011
Eindjaar exploitatie	2023
Looptijd in jaren	13

Resultaat

Peildatum	1-1-2017
Nominaal	€ 15.936.033
Eindwaarde	€ 10.565.976
Netto contante waarde	€ 9.198.318

Kosten/Batenbalans

Kosten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Inbrengwaarde (6.2.3)	€ 32.109.446	€ 32.109.446	€ -	
Bijkomende kosten inbrengwaarde (6.2.4.f)	€ 6.646	€ 6.646	€ -	
Plankosten (6.2.4.a, d, h t/m j)	€ 437.618	€ 328.754	€ 108.864	
Plankosten (6.2.4.g)	€ 307.582	€ 282.310	€ 25.272	
Sanering en grondwerk (6.2.4.b)	€ -	€ -	€ -	
Voorziening bouwrijp maken (6.2.4.c)	€ 13.089.736	€ 13.089.736	€ -	
Voorziening woonrijp maken (6.2.4.c)	€ 2.640.629	€ 2.583.129	€ 57.500	
Overige kosten	€ 10.334.244	€ 10.333.228	€ 1.016	
Rente	€ 16.766.979	€ 16.766.979	€ -	
Totale kosten excl. inflatie	€ 75.692.880	€ 75.500.228	€ 192.652	
Totale kosten incl. inflatie	€ 75.705.855			

Baten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Verkoop woningbouw	€ -	€ -	€ -	
Verkoop niet-woningbouw	€ 91.470.073	€ 72.080.173	€ 19.389.900	
Overige opbrengsten	€ 158.840	€ 158.840	€ -	
Totale opbrengsten excl. ontwikkeling	€ 91.628.913	€ 72.239.013	€ 19.389.900	
Totale opbrengsten incl. ontwikkeling	€ 93.037.209			

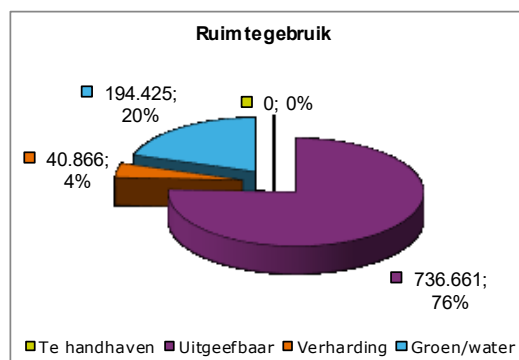
Saldo opbrengsten - kosten	€ 17.331.354	
Ingecalculeerde rente	€ 236.676-	
Tussentijdse winstnemingen/bijdragen	€ 6.528.703	-/-

Grondexploitatie saldo per 31 december 2023 (Eindwaarde)	€ 10.565.976
Grondexploitatie saldo per 1 januari 2017 (NCW)	€ 9.198.318

3 Ruimtegebruik plangebied

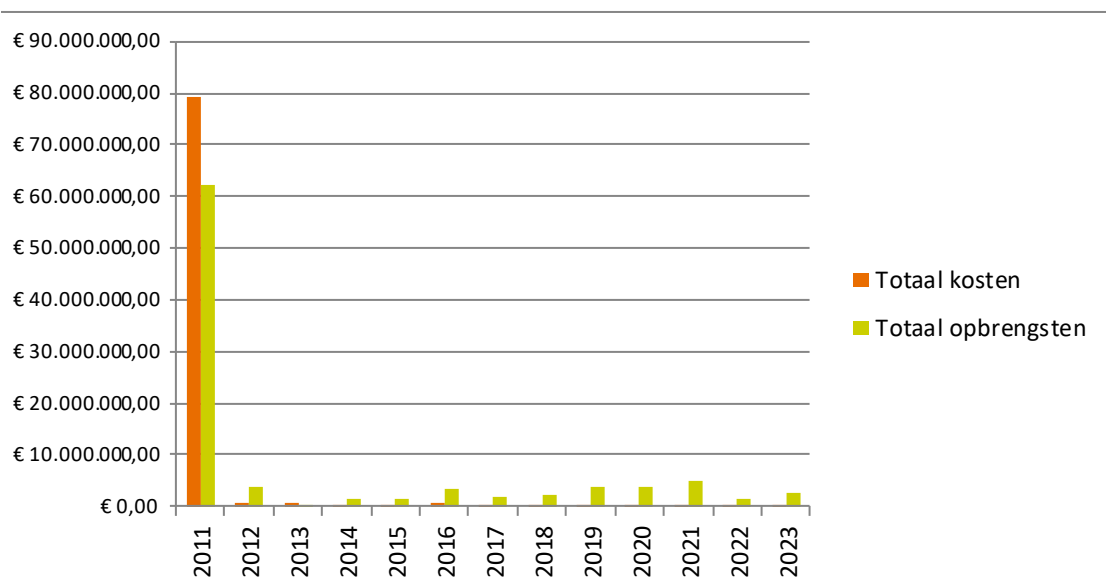
Ruimtegebruik verdeling

	m2	procentueel	procentueel
Plangebied	534.071		100%
Te handhaven	0		0%
Exploitatiegebied	534.071		100%
<i>Hoofdstructuur</i>			
Verharding	40.866	17%	4%
Groen	114.390	49%	12%
Water	80.035	34%	8%
<i>Subtotaal Hoofdstructuur</i>	235.291		24%
<i>Woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	0	0%	0%
Verharding	0	0%	0%
Groen/water	0	0%	0%
<i>Subtotaal Woningbouw</i>	0		0%
<i>Niet-woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	736.661	100%	76%
Verharding	0	0%	0%
Groen/water	0	0%	0%
<i>Subtotaal niet-woningbouw</i>	736.661		76%

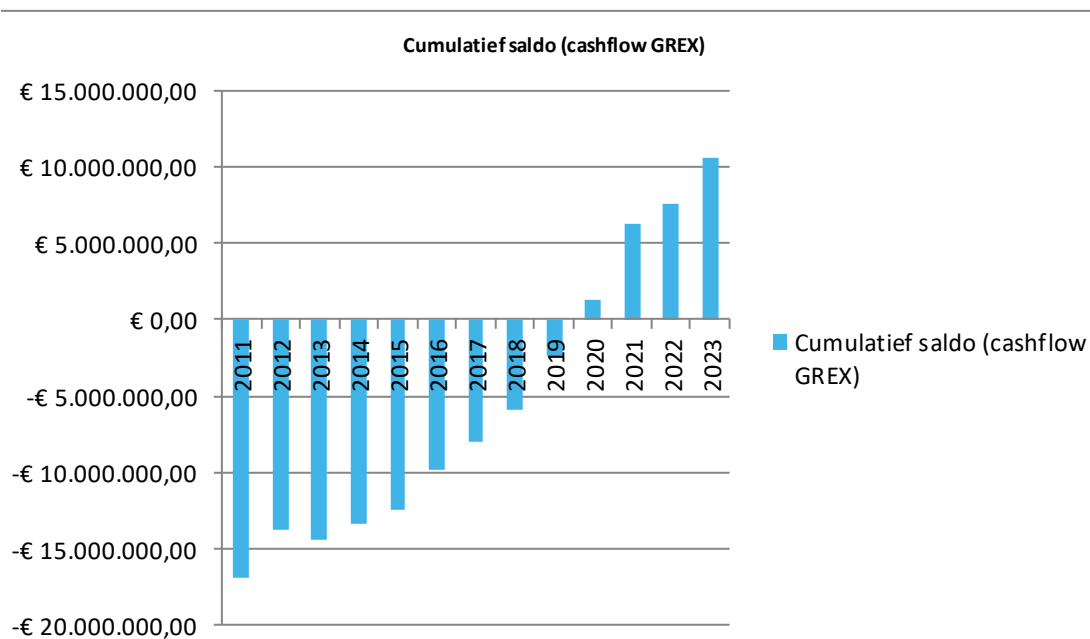


4 Financieel overzicht

Totale kosten en opbrengsten



Cashflow



5 Exploitatiegebied



78 Veghel – De Kempkens



1 Schriftelijke toelichting

Foodpark

Het plan en de stand van zaken

De grondexploitatie 'De Kempkens' betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein met de naam Foodpark.

Het plangebied is 112 ha groot en 65-70 ha uitgeefbaar (afhankelijk van de keuzen voor fase II).

Foodpark ontwikkelen we in twee fasen.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan voor fase I stelde de raad vast op 22 september 2016. Er is één beroep ingediend bij de Raad van State. De Raad van State had op 15 mei 2017 zitting over dit beroep; de gemeente verwacht in juni / juli een uitspraak van de Raad van State; parallel daaraan blijft de gemeente in gesprek met deze partij om tot overeenstemming te komen over grondverwerving/ruil. De planning is om fase I te ontwikkelen in de periode 2017-2020. In 2014 verkochten we het eerste perceel grond en in 2016 startte dezelfde ondernemer met de ontwikkeling op eigen grond (zelfrealisatie). We voeren gesprekken met geïnteresseerde ondernemers en de verwachting is om in 2017 voor een of twee kavels de verkoopovereenkomst te sluiten en vervolgens de gronduigifte vanaf 2017/2018. De gronden in fase II hebben nog geen bedrijfsbestemming en voor de ontwikkeling is het nodig om een planologische procedure te doorlopen. Afhankelijk van het uitgiftetempo van de gronden in fase 1, is de planning om deze procedure in 2019-2020 te doorlopen en vervolgens in de periode 2021-2026 de grond uit te geven.

De gemeente bezit niet alle gronden in de fase II en dit betekent dat we deze gronden gaan verwerven (bij voorkeur minnelijk en niet via onteigening) of afspraken maken over kostenverhaal, indien de grondeigenaar een beroep doet op zelfrealisatie. Naar aanleiding van het milieueffectrapport is in ieder geval duidelijk geworden, dat het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan moet worden aangepast. Dat geldt met name voor fase 2, dat geheel opnieuw ontworpen dient te worden. Daarbij zal zo mogelijk ook rekening (moeten) worden gehouden met de omlegging van de N279. Het is op dit moment nog niet duidelijk of en zo ja, hoe de N279 zal worden omgelegd.

Ramingen fase I

Binnen de grondexploitatie ramen we een gronduigifte van 6 ha per jaar. Een extern bureau heeft de kosten voor bouw- en woonrijp maken begroot. De plankosten en de kosten voor te treffen maatregelen zijn ingeschat.

Ramingen fase II

We hebben aannames gedaan hoe het plangebied en het ruimtegebruik voor fase II eruit kan zien. De kaders voor deze invulling zijn nog niet vastgesteld en hierdoor kunnen we de ontwikkeling aanpassen aan de marktvraag die over drie-vijf jaar speelt. In fase II ramen we ook dat we 6 ha per jaar grond uitgeven. De budgetten voor bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op de kengetallen van fase I en de plan- en ontwikkelkosten zijn gebaseerd op de plankostenscan. De budgetten voor verwervingen en sloop zijn eveneens op basis van kengetallen begroot. In de gekozen variant is het uitgangspunt dat de provincie een aanpassing doet aan de N279 en gebruikt kan worden voor de ontsluiting van fase II.

2 Samenvatting

Ruimtegebruik

	Oppervlakte in m ²		Percentages	
	Onderdeel	Totaal	Onderdeel	Totaal
Uitgeefbaar		571.381		70%
Woningbouw	0		0%	
Bedrijven	571.381		100%	
Kantoren	0		0%	
Winkels	0		0%	
Horeca	0		0%	
Commercieel	0		0%	
Niet - commercieel	0		0%	
Verhardingen		83.926		10%
Groenaanleg		85.272		10%
Vijvers en waterpartijen		73.912		9%
Totaal		814.491		100%

Parameters

Rekenrente	Gedifferentieerd
Inflatiecijfer	Gedifferentieerd
Opbrengstontwikkeling	Gedifferentieerd
Startjaar exploitatie	2005
Eindjaar exploitatie	2026
Looptijd in jaren	22

Resultaat

Peildatum	1-1-2017
Nominaal	€ 4.093.391-
Eindwaarde	€ 3.239.544-
Netto contante waarde	€ 2.657.555-

Kosten/Batenbalans

Kosten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag		
Inbrengwaarde (6.2.3)	€ 62.067.821	€ 43.795.167	€ 18.272.654		
Bijkomende kosten inbrengwaarde (6.2.4.f)	€ 1.827.186	€ 1.178.568	€ 648.618		
Plankosten (6.2.4.a, d, h t/m j)	€ 6.098.180	€ 2.442.970	€ 3.655.210		
Plankosten (6.2.4.g)	€ 5.164.850	€ 359.525	€ 4.805.325		
Sanering en grondwerk (6.2.4.b)	€ 882.145	€ 458.145	€ 424.000		
Voorziening bouwrijp maken (6.2.4.c)	€ 6.450.685	€ 298.358	€ 6.152.327		
Voorziening woonrijp maken (6.2.4.c)	€ 250.000	€ -	€ 250.000		
Overige kosten	€ 1.112.775	€ 127.165	€ 985.610		
Rente	€ 14.367.613	€ 14.367.613	€ -		
Totale kosten excl. inflatie	€ 98.221.254	€ 63.027.511	€ 35.193.744		
Totale kosten incl. inflatie	€ 99.989.800				

Baten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag		
Verkoop woningbouw	€ -	€ -	€ -		
Verkoop niet-woningbouw	€ 85.193.565	€ -	€ 85.193.565		
Overige opbrengsten	€ 8.934.299	€ 2.829.855	€ 6.104.444		
Totale opbrengsten excl. ontwikkeling	€ 94.127.864	€ 2.829.855	€ 91.298.009		
Totale opbrengsten incl. ontwikkeling	€ 103.205.222				

Saldo opbrengsten - kosten

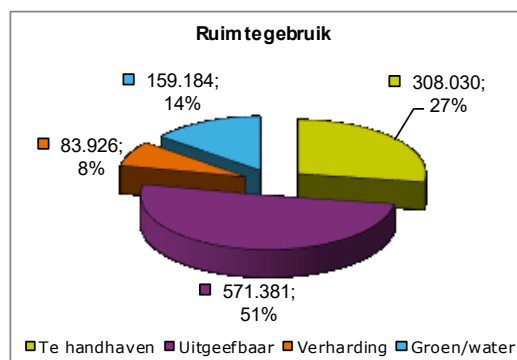
Ingecalculeerde rente	€ 3.215.422
Tussentijdse winstnemingen/bijdragen	€ 9.536.567-
	€ 3.081.600- -/-

Grondexploitatie saldo per 31 december 2026 (Eindwaarde)	€ 3.239.544-
Grondexploitatie saldo per 1 januari 2017 (NCW)	€ 2.657.555-

3 Ruimtegebruik plangebied

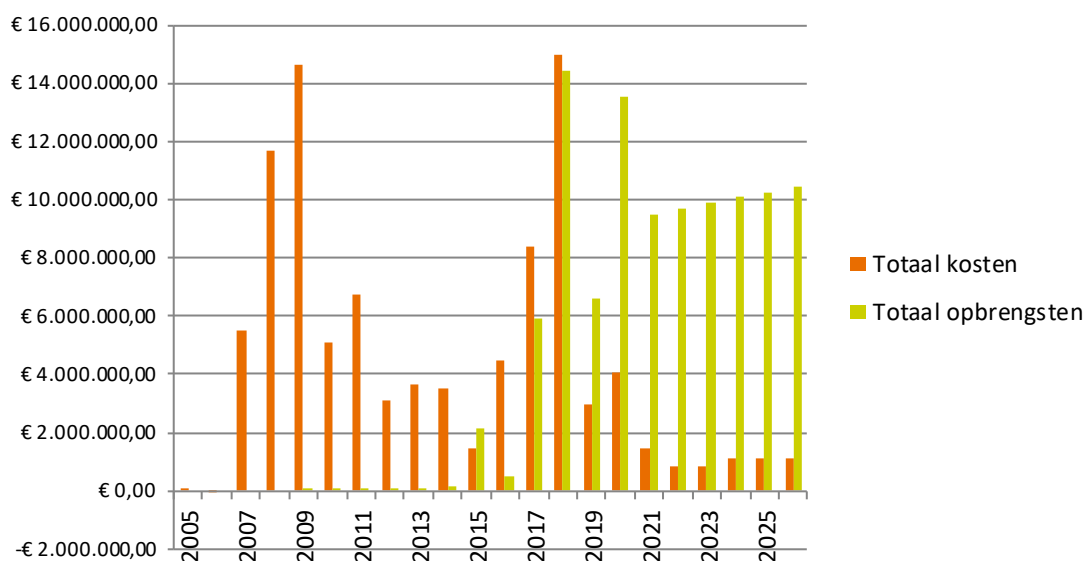
Ruimtegebruik verdeling

	m2	procentueel	procentueel
Plangebied	1.122.521		100%
Te handhaven	308.030		27%
Exploitatiegebied	814.491		73%
<i>Hoofdstructuur</i>			
Verharding	83.926	35%	7%
Groen	85.272	35%	8%
Water	73.912	30%	7%
<i>Subtotaal Hoofdstructuur</i>	243.110		22%
<i>Woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	0	0%	0%
Verharding	0	0%	0%
Groen/water	0	0%	0%
<i>Subtotaal Woningbouw</i>	0		0%
<i>Niet-woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	571.381	100%	51%
Verharding	0	0%	0%
Groen/water	0	0%	0%
<i>Subtotaal niet-woningbouw</i>	571.381		51%

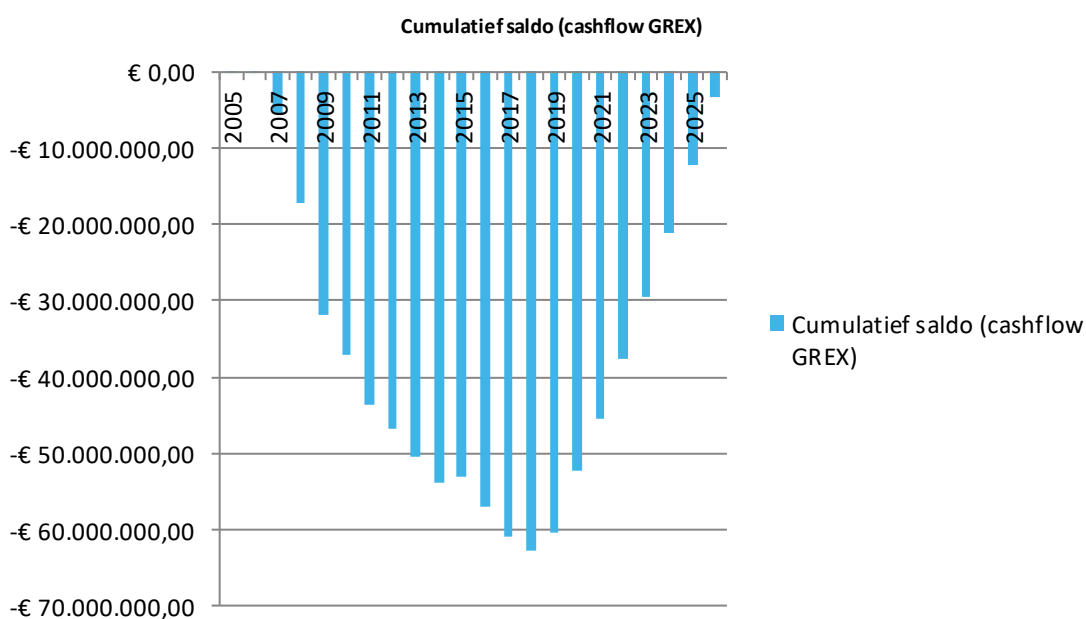


4 Financieel overzicht

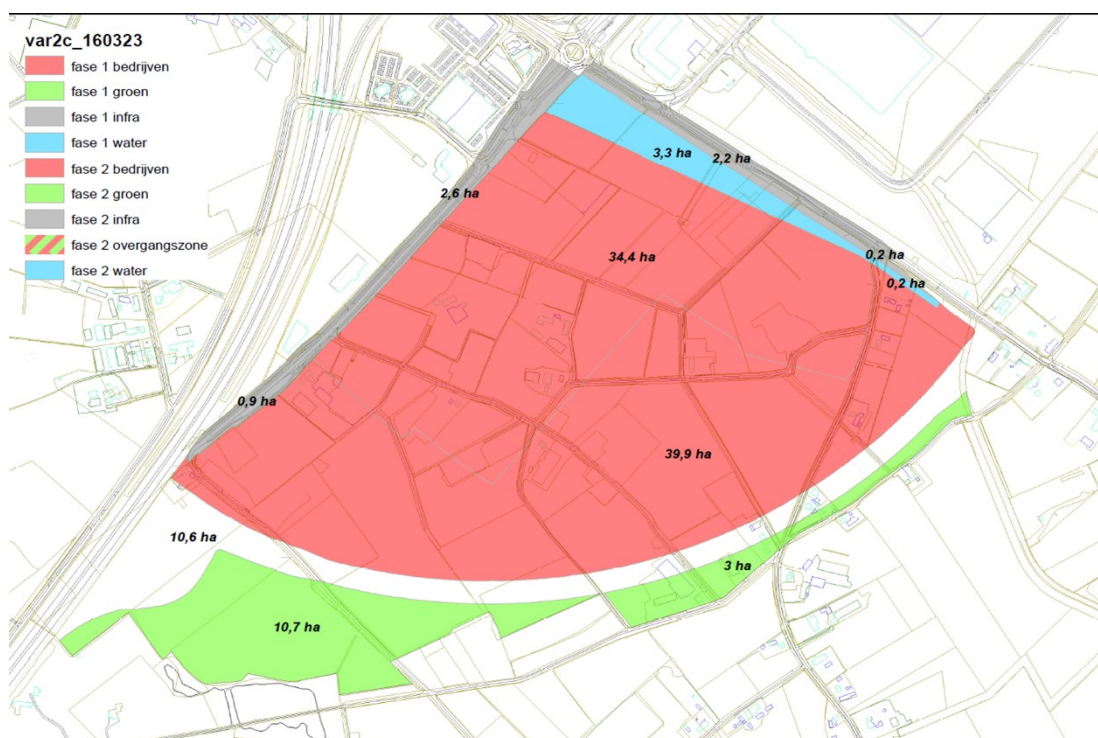
Totale kosten en opbrengsten

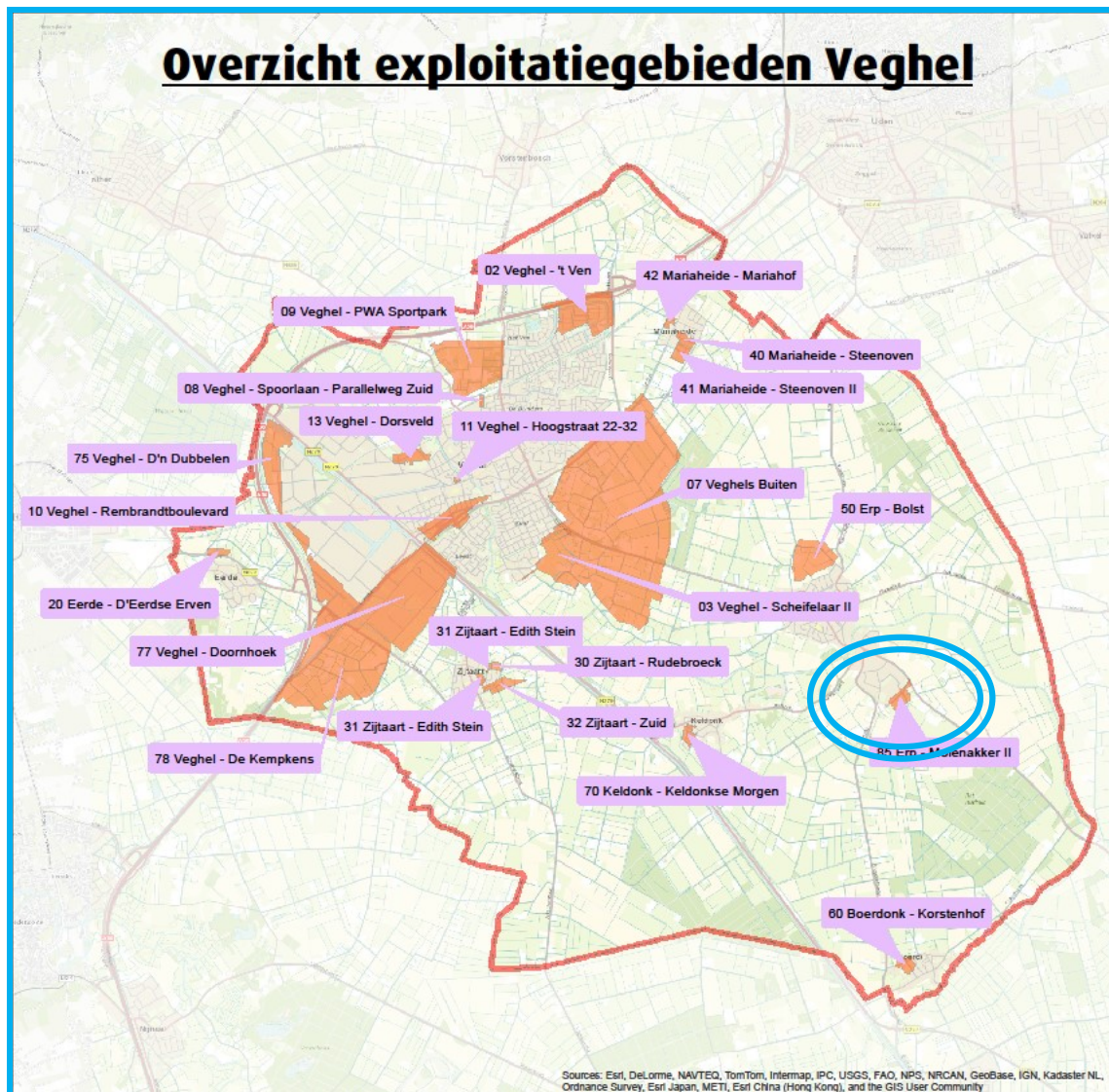


Cashflow



5 Exploitatiegebied





1 Schriftelijke toelichting

Erp - Molenakker II

Het plan en de voortgang

In 2007 is de eerste stap gezet om het gebied grenzend aan het bestaande bedrijventerrein Molenakker in Erp te ontwikkelen. In de afgelopen jaren zijn de betreffende gronden verworven en is een bestemmingsplan in procedure gebracht. Door gewijzigde plannen met betrekking tot de rondweg Erp dient de procedure opnieuw opgestart te worden. De actuele grondexploitatie beslaat slechts de gronden gelegen tegen het bestaande industrieterrein. In Totaal wordt verwacht circa 2 ha bedrijventerrein te kunnen worden toegevoegd. Deze kavels zullen voornamelijk voor lokale kleinschalige bedrijven bedoeld zijn.

De ramingen

Omdat eerder een bestemmingsplanprocedure is doorlopen zijn in de grondexploitatie de kosten opgenomen voor de actualisering van dit plan naar de huidige planomvang. Daarnaast zijn er onder andere verkoopkosten, civiele kosten voor de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en de begeleiding hiervan opgenomen.

2 Samenvatting

Ruimtegebruik

	Oppervlakte in m ²		Percentages	
	Onderdeel	Totaal	Onderdeel	Totaal
Uitgeefbaar		17.190		92%
Woningbouw	0		0%	
Bedrijven	17.190		100%	
Kantoren	0		0%	
Winkels	0		0%	
Horeca	0		0%	
Commercieel	0		0%	
Niet - commercieel	0		0%	
Verhardingen		1.250		7%
Groenaanleg		250		1%
Vijvers en waterpartijen		0		0%
Totaal		18.690		100%

Parameters

Rekenrente	Gedifferentieerd
Inflatiecijfer	Gedifferentieerd
Opbrengstontwikkeling	Gedifferentieerd
Startjaar exploitatie	2011
Eindjaar exploitatie	2020
Looptijd in jaren	10

Resultaat

Peildatum	1-1-2017
Nominaal	€ 230.743
Eindwaarde	€ 221.562
Netto contante waarde	€ 204.689

Kosten/Batenbalans

Kosten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Inbrengwaarde (6.2.3)	€ 1.965.135	€ 1.965.135	€ -	
Bijkomende kosten inbrengwaarde (6.2.4.f)	€ -	€ -	€ -	
Plankosten (6.2.4.a, d, h t/m j)	€ 191.071	€ 121.933	€ 69.138	
Plankosten (6.2.4.g)	€ 144.737	€ 108.533	€ 36.204	
Sanering en grondwerk (6.2.4.b)	€ 17.875	€ -	€ 17.875	
Voorziening bouwrijp maken (6.2.4.c)	€ 75.100	€ -	€ 75.100	
Voorziening woonrijp maken (6.2.4.c)	€ 63.797	€ -	€ 63.797	
Overige kosten	€ 113.270	€ 63.270	€ 50.000	
Rente	€ 564.770	€ 564.770	€ -	
Totale kosten excl. inflatie	€ 3.135.756	€ 2.823.641	€ 312.114	
Totale kosten incl. inflatie	€ 3.148.936			

Baten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Verkoop woningbouw	€ -	€ -	€ -	
Verkoop niet-woningbouw	€ 2.148.750	€ -	€ 2.148.750	
Overige opbrengsten	€ 17.749	€ 14.249	€ 3.500	
Totale opbrengsten excl. ontwikkeling	€ 2.166.499	€ 14.249	€ 2.152.250	
Totale opbrengsten incl. ontwikkeling	€ 2.275.883			

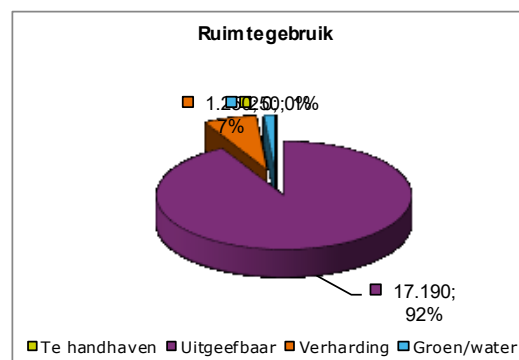
Saldo opbrengsten - kosten	€ 873.053-	
Ingecalculeerde rente	€ 105.386-	
Tussentijdse winstnemingen/bijdragen	€ 1.200.000-	-/-

Grondexploitatie saldo per 31 december 2020 (Eindwaarde)	€ 221.562
Grondexploitatie saldo per 1 januari 2017 (NCW)	€ 204.689

3 Ruimtegebruik plangebied

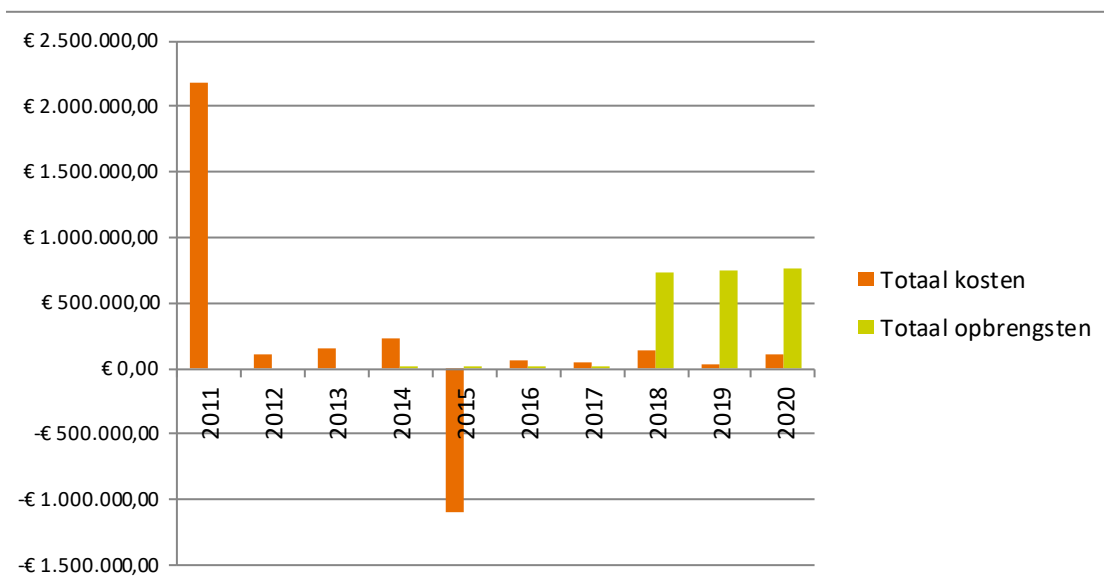
Ruimtegebruik verdeling

	m2	procentueel	procentueel
Plangebied	18.690		100%
Te handhaven	0		0%
Exploitatiegebied	18.690		100%
<i>Hoofdstructuur</i>			
Verharding	1.250	83%	7%
Groen	250	17%	1%
Water	0	0%	0%
<i>Subtotaal Hoofdstructuur</i>	1.500		8%
<i>Woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	0	0%	0%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal Woningbouw</i>	0		0%
<i>Niet-woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	17.190	100%	92%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal niet-woningbouw</i>	17.190		92%

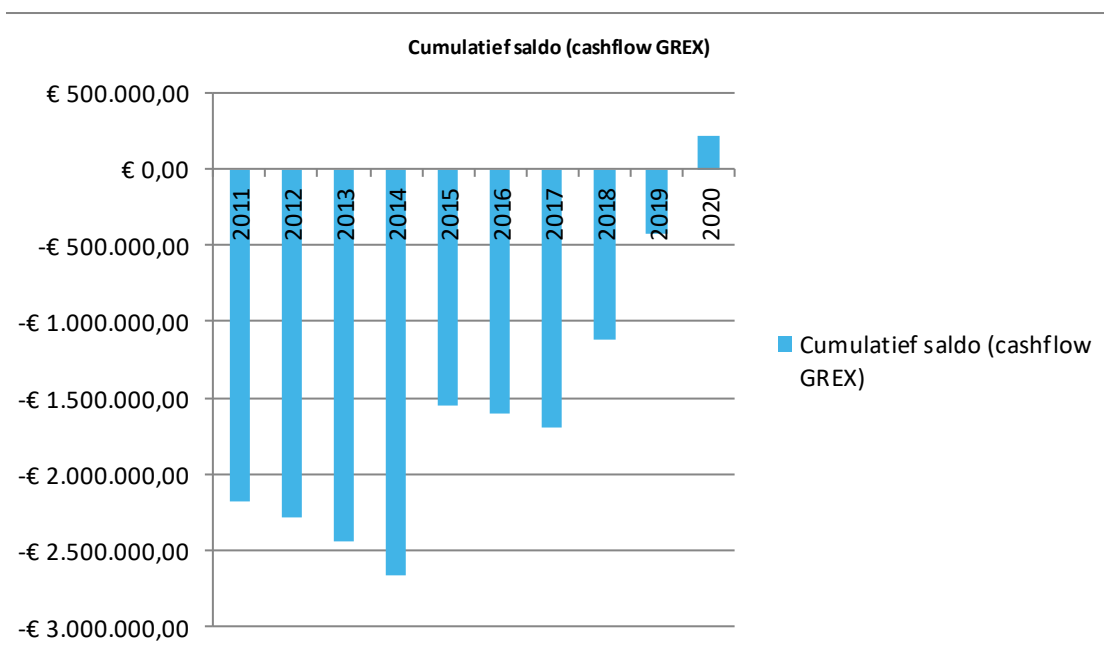


4 Financieel overzicht

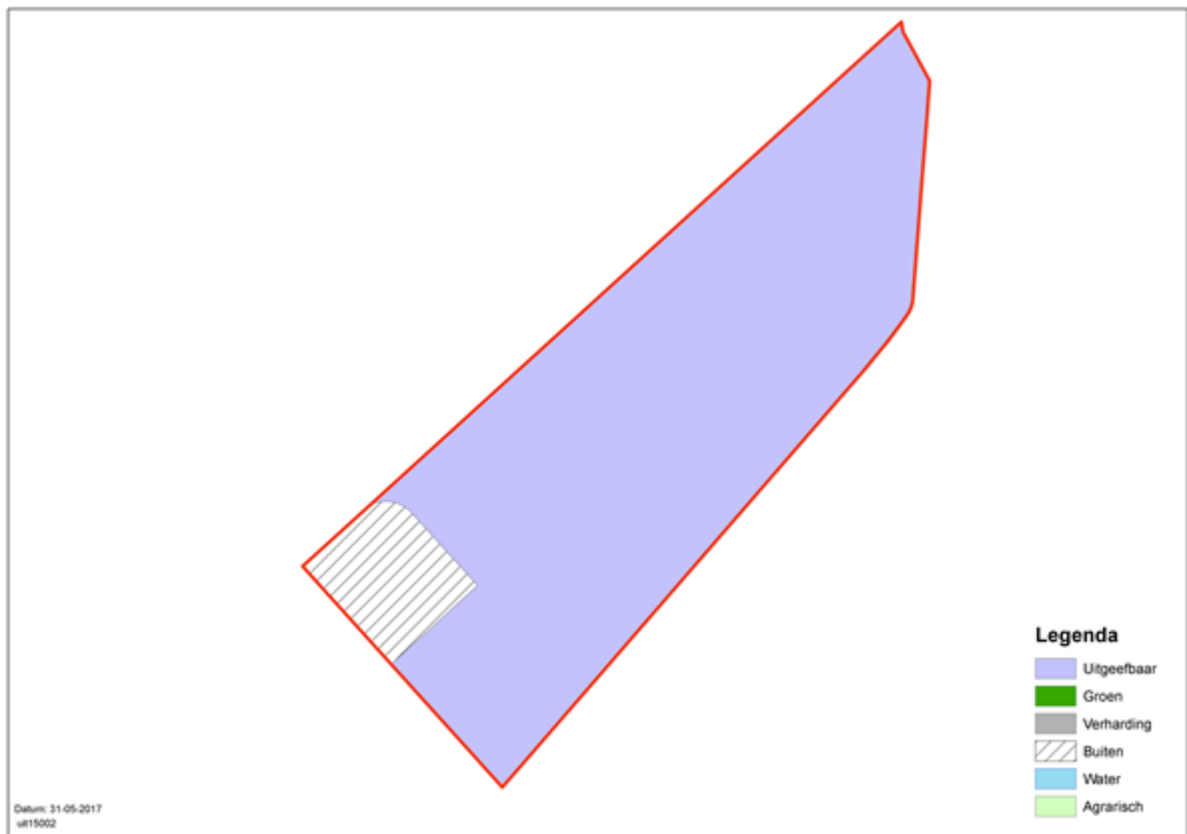
Totale kosten en opbrengsten



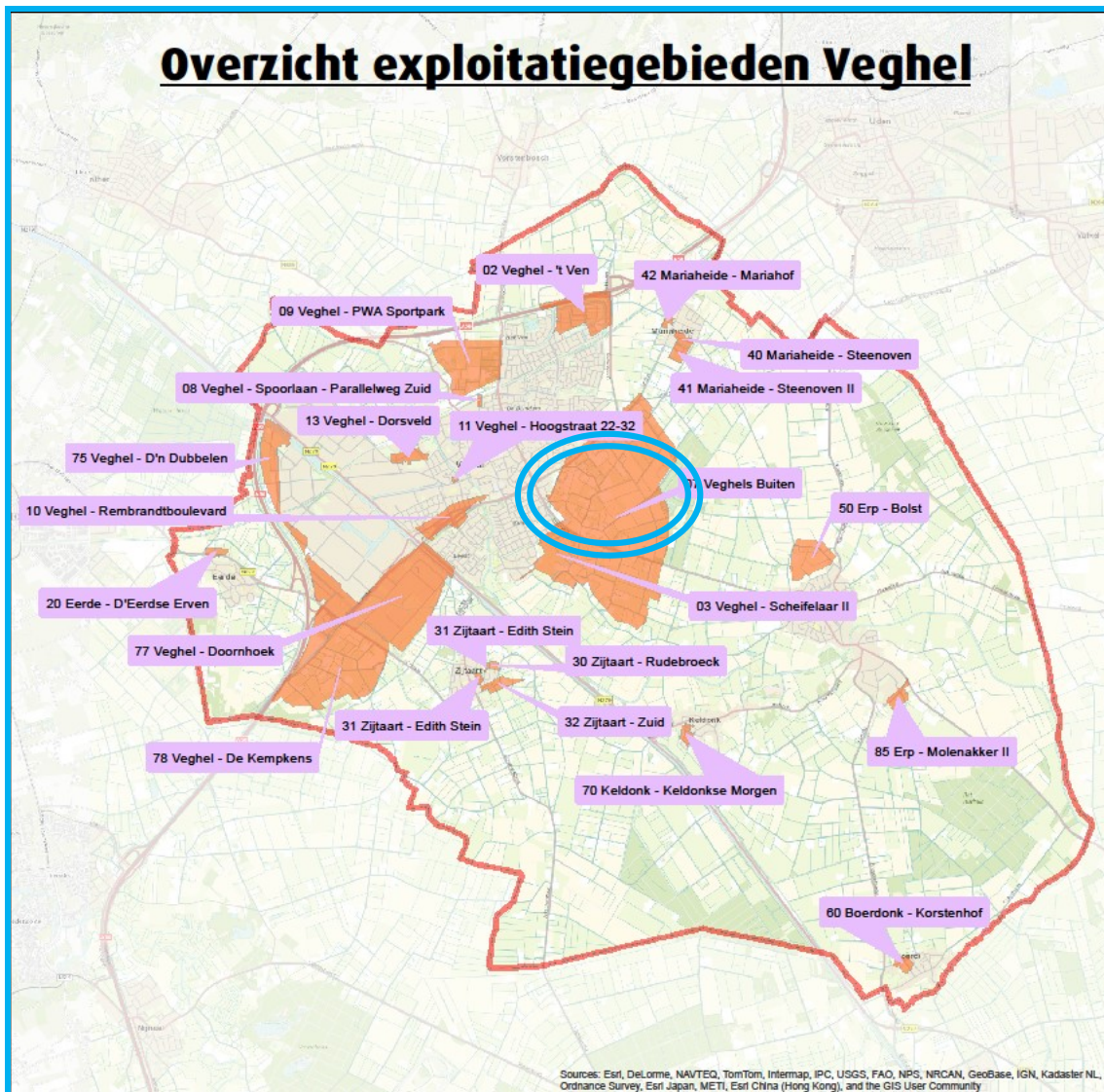
Cashflow



Veghel -- Versnellingsopgave



Overzicht exploitatiegebieden Veghel



1 Schriftelijke toelichting

Veghel - Versnellingsopgave

Het plan en de voortgang

Binnen deze grondexploitatie zijn een vijftal locaties vervat die ontwikkeld worden voor sociale woningbouw. In totaliteit zullen door woningbouwcorporatie Area 68 sociale huurwoningen worden opgericht. Daarnaast zullen nog 8 particulieren bouwkavels worden bestemd. Deze laatste categorie betreffen voornamelijk twee onder een kapwoningen en vrijstaande woningen. Het totale verwacht programma bedraagt dus 76 woningen. Op een aantal locaties is of dient de bestaande opstallen nog te worden gesloopt. Gelet op de ligging van de gronden zal slechts een aansluiting op het bestaand openbaar gebied moeten worden gemaakt. Op de locaties aan de Parallelweg zal ook een interne ontsluitingsweg moeten worden aangelegd.

De ramingen

De ramingen betreffen voornamelijk de kosten om het bestemmingsplan te wijzigen, de sloop van bestaande opstallen en het aanleggen van openbare infrastructuur. Denk hierbij aan ontsluitingswegen, voetpaden, lichtmasten en de kabels en leidingen. Afhankelijk van de voortgang van de ruimtelijke procedure zal het grondcomplex ultimo 2019 kunnen worden afgesloten.

2 Samenvatting

Ruimtegebruik

	Oppervlakte in m ²		Percentages	
	Onderdeel	Totaal	Onderdeel	Totaal
Uitgeefbaar		10.602		23%
Woningbouw	10.602		100%	
Bedrijven	0		0%	
Kantoren	0		0%	
Winkels	0		0%	
Horeca	0		0%	
Commercieel	0		0%	
Niet - commercieel	0		0%	
Verhardingen		10.263		22%
Groenaanleg		24.859		54%
Vijvers en waterpartijen		0		0%
Totaal		45.725		100%

Parameters

Rekenrente	Gedifferentieerd
Inflatiecijfer	Gedifferentieerd
Opbrengstontwikkeling	Gedifferentieerd
Startjaar exploitatie	2016
Eindjaar exploitatie	2019
Looptijd in jaren	4

Resultaat

Peildatum	1-1-2017
Nominaal	€ 684.913
Eindwaarde	€ 700.127
Netto contante waarde	€ 669.799

Kosten/Batenbalans

Kosten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Inbrengwaarde (6.2.3)	€ 748.150	€ -	€ 748.150	
Bijkomende kosten inbrengwaarde (6.2.4.f)	€ -	€ -	€ -	
Plankosten (6.2.4.a, d, h t/m j)	€ 195.229	€ -	€ 195.229	
Plankosten (6.2.4.g)	€ -	€ -	€ -	
Sanering en grondwerk (6.2.4.b)	€ 37.500	€ -	€ 37.500	
Voorziening bouwrijp maken (6.2.4.c)	€ 404.903	€ -	€ 404.903	
Voorziening woonrijp maken (6.2.4.c)	€ 358.741	€ -	€ 358.741	
Overige kosten	€ 85.000	€ -	€ 85.000	
Rente	€ -	€ -	€ -	
Totale kosten excl. inflatie	€ 1.829.522	€ -	€ 1.829.522	
Totale kosten incl. inflatie	€ 1.851.838			

Baten	Begroot Bedrag	Geboekt Bedrag	Te realiseren Bedrag	
Verkoop woningbouw	€ 2.480.022	€ -	€ 2.480.022	
Verkoop niet-woningbouw	€ -	€ -	€ -	
Overige opbrengsten	€ 34.414	€ -	€ 34.414	
Totale opbrengsten excl. ontwikkeling	€ 2.514.436	€ -	€ 2.514.436	
Totale opbrengsten incl. ontwikkeling	€ 2.529.692			

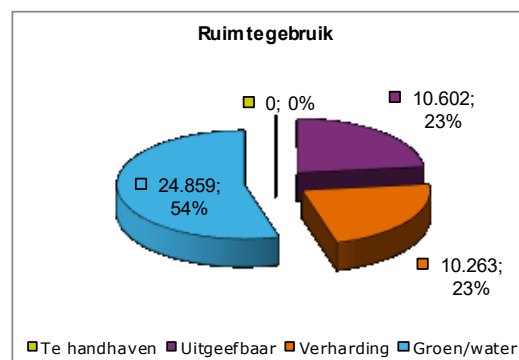
Saldo opbrengsten - kosten	€ 677.854
Ingecalculeerde rente	€ 33.850
Tussentijdse winstnemingen/bijdragen	€ - -/-

Grondexploitatie saldo per 31 december 2019 (Eindwaarde)	€ 700.127
Grondexploitatie saldo per 1 januari 2017 (NCW)	€ 669.799

3 Ruimtegebruik plangebied

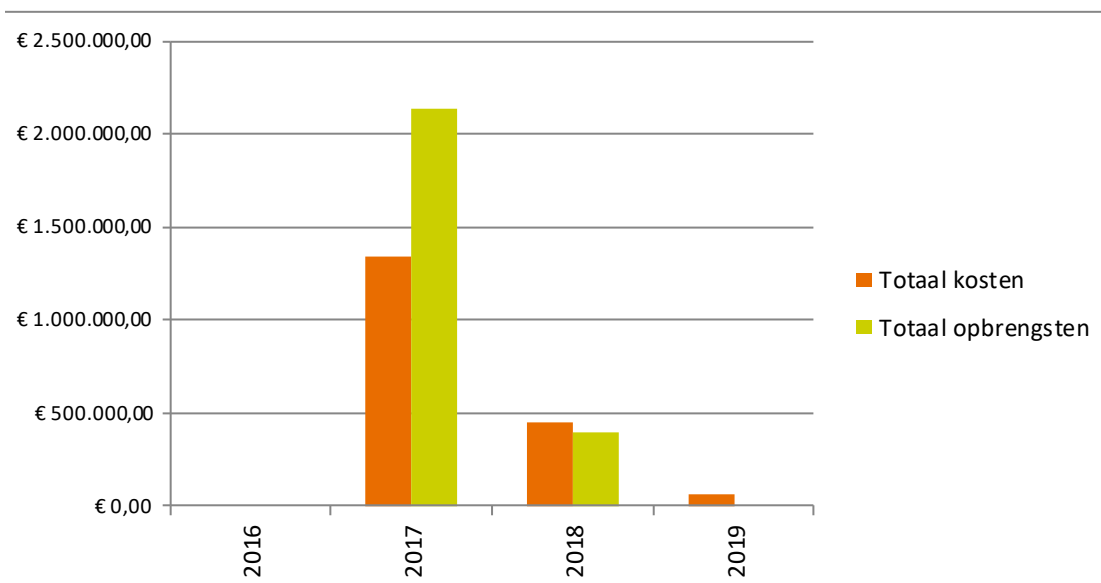
Ruimtegebruik verdeling

	m2	procentueel	procentueel
Plangebied	41.713		100%
Te handhaven	0		0%
Exploitatiegebied	41.713		100%
<i>Hoofdstructuur</i>			
Verharding	6.768	22%	15%
Groen	23.821	78%	52%
Water	0	0%	0%
<i>Subtotaal Hoofdstructuur</i>	30.589		67%
<i>Woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	10.602	0%	23%
Verharding	3.495	0%	8%
Groen/w ater	1.038	0%	2%
<i>Subtotaal Woningbouw</i>	15.136		33%
<i>Niet-woningbouw</i>			
Uitgeefbaar	0	0%	0%
Verharding	0	0%	0%
Groen/w ater	0	0%	0%
<i>Subtotaal niet-woningbouw</i>	0		0%

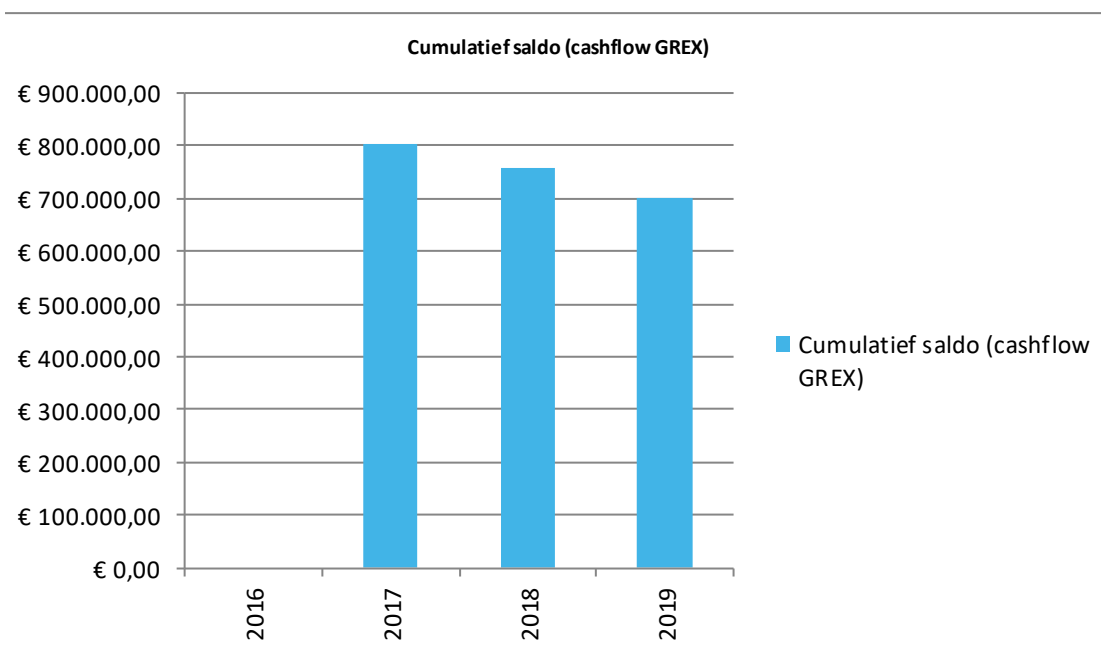


4 Financieel overzicht

Totale kosten en opbrengsten



Cashflow



5 Exploitatiegebied

