Exploitatie: 0239 Velmolen-Oost 2016

ALGEMEEN

Exploitatiecode : 0239
Omschrijving : Velmolen-Oost 2016
Startdatum : 1-1-2016
Einddatum : 1-1-2022
Prijspeildatum : 1-1-2017
Periode lengte : 12 maanden

Parameters :	Renteverlies		3,50% 01-2016 /	0,00% 01-2022
	Rentewinst		3,50% 01-2016 /	0,00% 01-2022
	Kostenst.	B VERWERVING	1,50% 01-2017 /	0,00% 01-2022
		C BOUWRIJPMAKEN	1,50% 01-2017 /	0,00% 01-2022
		D NUTSVOORZIENINGEN	1,50% 01-2017 /	0,00% 01-2022
		F DIVERSEN	1,50% 01-2017 /	0,00% 01-2022
		G BIJDRAGEN IN RESERVES	0,00% 01-2017 /	0,00% 01-2022
		P PLANKOSTEN	1,50% 01-2017 /	0,00% 01-2022
		R FINANCIERINGSKOSTEN	0,00% 01-2017 /	0,00% 01-2022
		Z ALGEMENE BEDRIJFSRESERVE	0,00% 01-2017 /	0,00% 01-2022
	Opbr.st.	B BIJDRAGEN	0,00% 01-2017 /	0,00% 01-2022
		C GRONDUITGIFTE WONINGBOUW	0,50% 01-2017 /	0,00% 01-2022
		D GRONDUITGIFTE MAATSCH DOELEIND	0,50% 01-2017 /	0,00% 01-2022
		H GRONDUITGIFTE OVERIG	0,50% 01-2017 /	0,00% 01-2022
		K VERKOOP BESTAANDE OPSTALLEN	0,50% 01-2017 /	0,00% 01-2022
		X ONTVANGEN HUREN EN PACHTEN	0,50% 01-2017 /	0,00% 01-2022

Toelichting : De exploitatie is herzien vanuit de boekwaarde per 1-1-2016. De einddatum is naar aanleiding van verkopen 2015 en verwachte verkopen de komende jaren verkort met 5 jaar naar eind 2021. Het gebied wordt via vast te stellen uitwerkingsplannen of herzieningen daarvan gefaseerd uitgegeven. Alle nog geplande uit te geven gronden zijn inmiddels in eigendom van de gemeente. Binnen het gebied Uden-Zuid heeft dit plan prioriteit in de uitgifte teneinde sneller tot een afgeronde woonwijk te komen. Als gevolg van herverkaveling heeft een negatieve bijstelling van de opbrengsten plaatsgevonden. Het bouwrijpmaak-budget is naar beneden bijgetseld nav een actualisatie van de reeds gemaakte kosten en de nog te verwachten uitgaven. Het plankostenbudget is verhoogd als gevolg van extra ingezette uren rondom planaanpassing en tbv overleg met ontwikkelaars. In 2015 heeft voor de eerste keer tussentijdse winstneming plaatsgevonden voor een bedrag van € 3.800.000,-. De grex sluit hierna met een resterend gecalculeerd positief saldo van ca € 8,8 mln (NCW per 1-1-2016).

GESPLITSTE SAMENVATTING MARKTPRIJSBEREKENING

KOSTEN	BOEKWAARDE	BEGROOT	TOTAAL
VERWERVING	17.766.834	0	17.766.834
BOUWRIJPMAKEN	5.532.694	5.818.306	11.351.000
DIVERSEN	31.617	0	31.617
BIJDRAGEN IN RESERVES	3.156.825	1.242.525	4.399.350
PLANKOSTEN	4.308.912	1.341.836	5.650.748
FINANCIERINGSKOSTEN	3.938.195	0	3.938.195
ALGEMENE BEDRIJFSRESERVE	3.800.000	0	3.800.000
TOTAAL KOSTEN	38.535.077	8.402.667	46.937.744

OPBRENGSTEN			
BIJDRAGEN	3.573.666	608.440	4.182.106
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW	34.261.535	12.559.684	46.821.218
GRONDUITGIFTE MAATSCH DOELEIND	781.338	138.250	919.588
GRONDUITGIFTE OVERIG	49.275	0	49.275
VERKOOP BESTAANDE OPSTALLEN	300.000	0	300.000
ONTVANGEN HUREN EN PACHTEN	66.181	0	66.181
TOTAAL OPBRENGSTEN	39.031.995	13.306.374	52.338.368

RECAPITULATIE	
Totaal kosten op prijspeil 1-1-2017	46.937.744
Geraamde kostenstijging	234.217
Totaal opbrengsten op prijspeil 1-1-2017	52.338.368
Geraamde opbrengstenstijging	110.359
RenteWinst	821.099
Positief saldo per 1-1-2022	6.097.865
Positief saldo per 1-1-2016	4.960.617

Exploitatie: 0239 Velmolen-Oost 2016

FASERING VAN DE OPBRENGSTEN IN AANTALLEN

Omschrijving	Totaal Generaal	Ger. tot 1-1-2016	Lopende verpl.	Totaal na 1-1-2016	01-2016	01-2017	01-2018	01-2019	01-2020	01-2021	01-2022
BIJDRAGEN											
Exploitatiebijdragen	7			7		4	2	1			
Bijdrage uit Res Soc Woningbouw											
SUBTOTAAL	7	0	0	7	0	4	2	1	0	0	0
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW											
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW											
Woningen ggb goedkoop alg	4	4									
Woningen VS ggb	50	4		46		11	8	10	10	7	
Woningen VS ggb 1	11			11			4	7			
Woningen VS ggb 2	59	52		7		7					
Woningen VS ggb 3	22	22									
Woningen VS ggb 4	14	1		13		5	5	3			
Woningen VS ggb 5	3	1		2		2					
Woningen VS ggb 6	27			27			6	5	8	8	
Woningen VS ggb 9	6			6		6					
Woningen VS ggb 12	1	1									
Woningen VS ggb groot 1	1			1		1					
Sociale huurwoningen	35			35			35				
VS huurwoningen	57			57			29	28			
Appartementen goedkoop middenk											
SUBTOTAAL	290	85	0	205	0	32	87	53	18	15	0
GRONDUITGIFTE MAATSCH DOELEIND											
Schoolterrein											
Maatschappelijke doeleinden 2	1			1			1				
SUBTOTAAL	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0
GRONDUITGIFTE OVERIG											
Overige terreinen	1	1									
SUBTOTAAL	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VERKOOP BESTAANDE OPSTALLEN											
Verkoop bestaand vastgoed	1	1									
SUBTOTAAL	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ONTVANGEN HUREN EN PACHTEN											
ONTVANGEN HUREN EN PACHTEN											
SUBTOTAAL											
TOTAAL	300	87		213		36	90	54	18	15	

Exploitatie: 0239 Velmolen-Oost 2016

FASERING VAN DE OPBRENGSTEN IN M2

Omschrijving	Totaal Generaal	Ger. tot 1-1-2016	Lopende verpl.	Totaal na 1-1-2016	01-2016	01-2017	01-2018	01-2019	01-2020	01-2021	01-2022
BIJDRAGEN											
Exploitatiebijdragen	3.640			3.640		1.120	1.425	1.095			
Bijdrage uit Res Soc Woningbouw											
SUBTOTAAL	3.640	0	0	3.640	0	1.120	1.425	1.095	0	0	0
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW											
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW											
Woningen ggb goedkoop alg	698	698									
Woningen VS ggb	13.509	1.380		12.129		3.000	2.000	2.629	2.500	2.000	
Woningen VS ggb 1	1.635			1.635			600	1.035			
Woningen VS ggb 2	13.856	12.133		1.723		1.723					
Woningen VS ggb 3	5.151	5.151									
Woningen VS ggb 4	4.258	507		3.751		1.501	1.500	750			
Woningen VS ggb 5	1.495	480		1.015		1.015					
Woningen VS ggb 6	15.595			15.595			3.550	2.750	4.250	5.045	
Woningen VS ggb 9	2.096			2.096		2.096					
Woningen VS ggb 12	685	685									
Woningen VS ggb groot 1	912			912		912					
Sociale huurwoningen	2.250			2.250			2.250				
VS huurwoningen	8.035			8.035			4.035	4.000			
Appartementen goedkoop middenk											
SUBTOTAAL	70.175	21.034	0	49.141	0	10.247	13.935	11.164	6.750	7.045	0
GRONDUITGIFTE MAATSCH DOELEIND											
Schoolterrein											
Maatschappelijke doeleinden 2	700			700			700				
SUBTOTAAL	700	0	0	700	0	0	700	0	0	0	0
GRONDUITGIFTE OVERIG											
Overige terreinen	1.095	1.095									
SUBTOTAAL	1.095	1.095	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VERKOOP BESTAANDE OPSTALLEN											
Verkoop bestaand vastgoed	1.755	1.755									
SUBTOTAAL	1.755	1.755	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ONTVANGEN HUREN EN PACHTEN											
ONTVANGEN HUREN EN PACHTEN											
SUBTOTAAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	77.365	23.884	0	53.481	0	11.367	16.060	12.259	6.750	7.045	0

Exploitatie: 0239 Velmolen-Oost 2016

FASERING VAN DE OPBRENGSTEN IN GELD BIJ MARKTPRIJZEN

Omschrijving	Totaal Generaal	Ger. tot 1-1-2016	Lopende verpl.	Totaal na 1-1-2016	01-2016	01-2017	01-2018	01-2019	01-2020	01-2021	01-2022
BIJDRAGEN											
Exploitatiebijdragen	2.793.008	2.184.568		608.440		142.240	263.625	202.575			
Bijdrage uit Res Soc Woningbouw	1.389.098	1.389.098									
SUBTOTAAL	4.182.106	3.573.666	0	608.440	0	142.240	263.625	202.575	0	0	0
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW											
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW	28.520.742	28.520.742									
Woningen ggb goedkoop alg	191.950	191.950									
Woningen VS ggb	3.739.208	403.733		3.335.475		825.000	550.000	722.975	687.500	550.000	
Woningen VS ggb 1	449.625			449.625			165.000	284.625			
Woningen VS ggb 2	3.855.014	3.374.555		480.459		480.459					
Woningen VS ggb 3	1.347.630	1.347.630									
Woningen VS ggb 4	970.150	126.175		843.975		337.725	337.500	168.750			
Woningen VS ggb 5	443.700	139.200		304.500		304.500					
Woningen VS ggb 6	3.898.750			3.898.750			887.500	687.500	1.062.500	1.261.250	
Woningen VS ggb 9	461.120			461.120		461.120					
Woningen VS ggb 12	157.550	157.550									
Woningen VS ggb groot 1	182.400			182.400		182.400					
Sociale huurwoningen	450.000			450.000			450.000				
VS huurwoningen	2.153.380			2.153.380			1.081.380	1.072.000			
Appartementen goedkoop middenk	0										
SUBTOTAAL	46.821.219	34.261.535	0	12.559.684	0	2.591.204	3.471.380	2.935.850	1.750.000	1.811.250	0
GRONDUITGIFTE MAATSCH DOELEIND											
Schoolterrein	781.338	781.338									
Maatschappelijke doeleinden 2	138.250			138.250			138.250				
SUBTOTAAL	919.588	781.338	0	138.250	0	0	138.250	0	0	0	0
GRONDUITGIFTE OVERIG											
Overige terreinen	49.275	49.275									
SUBTOTAAL	49.275	49.275	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VERKOOP BESTAANDE OPSTALLEN											
Verkoop bestaand vastgoed	300.000	300.000									
SUBTOTAAL	300.000	300.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ONTVANGEN HUREN EN PACHTEN											
ONTVANGEN HUREN EN PACHTEN	66.181	66.181									
SUBTOTAAL	66.181	66.181	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	52.338.369	39.031.995	0	13.306.374	0	2.733.444	3.873.255	3.138.425	1.750.000	1.811.250	0

Exploitatie: 0239 Velmolen-Oost 2016

BEREKENDE OPBRENGSTENSTIJGING BIJ MARKTPRIJZEN

Omschrijving		Totaal Generaal	01-2016	01-2017	01-2018	01-2019	01-2020	01-2021	01-2022
BIJDRAGEN	0,00 %	0	0	0	0	0	0	0	0
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW	0,50 %	109.668	0	0	17.357	29.432	26.381	36.498	0
GRONDUITGIFTE MAATSCH DOELEIND	0,50 %	691	0	0	691	0	0	0	0
GRONDUITGIFTE OVERIG	0,50 %	0	0	0	0	0	0	0	0
VERKOOP BESTAANDE OPSTALLEN	0,50 %	0	0	0	0	0	0	0	0
ONTVANGEN HUREN EN PACHTEN	0,50 %	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL OPBRENGSTENSTIJGING		110.359	0	0	18.048	29.432	26.381	36.498	0
TOTAAL GENERAAL INCLUSIEF OPBRENGSTENSTIJGING		52.448.727	0	0	3.891.303	3.167.857	1.776.381	1.847.748	0

Exploitatie: 0239 Velmolen-Oost 2016

FASERING VAN DE KOSTEN IN GELD BIJ MARKTPRIJZEN

Omschrijving	Een-heid	Eenh. Prijs	Totaal Generaal	Ger. tot 1-1-2016	Lopende verpl.	Totaal na 1-1-2016	01-2016	01-2017	01-2018	01-2019	01-2020	01-2021	01-2022
BOEKWAARDE							-496.918						
VERWERVING													
Aankopen door gemeente			17.261.284	17.261.284									
Bijkomende kosten			413.158	413.158									
Sloopkosten			92.392	92.392									
SUBTOTAAL			17.766.834	17.766.834	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BOUWRIJPMAKEN													
Bouw en woonrijp maken			11.351.000	5.532.694		5.818.306		1.186.759	1.100.000	1.036.905	1.013.447	981.195	500.000
Saneringskosten			0										
SUBTOTAAL			11.351.000	5.532.694	0	5.818.306	0	1.186.759	1.100.000	1.036.905	1.013.447	981.195	500.000
DIVERSEN													
Diversen			31.617	31.617									
SUBTOTAAL			31.617	31.617	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BIJDRAGEN IN RESERVES													
Reserve Groenstructuur en Buitengebied	OM	5,00	249.205	0	0	249.205		51.235	73.175	55.820	33.750	35.225	
Reserve Groen str Buitengebied absoluut			631.365	631.365									
Reserve Bovenwijkse Infrastruur	OM	15,00	747.615	0	0	747.615		153.705	219.525	167.460	101.250	105.675	
Reserve Bovenwijkse Infrastr absolu			1.894.095	1.894.095									
Reserve Sociale Woningbouw	OM	5,00	245.705	0	0	245.705		51.235	69.675	55.820	33.750	35.225	
Reserve Sociale Woningbouw absoluut			631.365	631.365									
Reserve Landschapsfonds			0										
SUBTOTAAL			4.399.350	3.156.825	0	1.242.525	0	256.175	362.375	279.100	168.750	176.125	0
PLANKOSTEN													
Plankosten absoluut			5.498.191	4.198.191		1.300.000		300.000	250.000	250.000	225.000	175.000	100.000
Beheers- en administratie kosten			152.557	110.721		41.836		10.000	9.000	9.000	6.779	5.057	2.000
SUBTOTAAL			5.650.748	4.308.912	0	1.341.836	0	310.000	259.000	259.000	231.779	180.057	102.000
FINANCIERINGSKOSTEN			3.938.195	3.938.195									
ALGEMENE BEDRIJFSRESERVE													
Algemene bedrijfsreserve			3.800.000	3.800.000									
SUBTOTAAL			3.800.000	3.800.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL			46.937.744	38.535.077	0	8.402.667	-496.918	1.752.934	1.721.375	1.575.005	1.413.976	1.337.377	602.000

FASERING VAN DE KOSTEN IN GELD BIJ MARKTPRIJZEN

Omschrijving	Een-heid	Eenh. Prijs
BOEKWAARDE		
VERWERVING		
Aankopen door gemeente		
Bijkomende kosten		
Sloopkosten		
SUBTOTAAL		
BOUWRIJPMAKEN		
Bouw en woonrijp maken		
Saneringskosten		
SUBTOTAAL		
DIVERSEN		
Diversen		
SUBTOTAAL		
BIJDRAGEN IN RESERVES		
Reserve Groenstructuur en Buitengebied	OM	5,00
Reserve Groen str Buitengebied absoluut		
Reserve Bovenwijkse Infrastruur	OM	15,00
Reserve Bovenwijkse Infrastr absolu		
Reserve Sociale Woningbouw	OM	5,00
Reserve Sociale Woningbouw absoluut		
Reserve Landschapsfonds		
SUBTOTAAL		
PLANKOSTEN		
Plankosten absoluut		
Beheers- en administratie kosten		
SUBTOTAAL		
FINANCIERINGSKOSTEN		
ALGEMENE BEDRIJFSRESERVE		
Algemene bedrijfsreserve		
SUBTOTAAL		
TOTAAL		

Exploitatie: 0239 Velmolen-Oost 2016

BEREKENDE KOSTENSTIJGING BIJ MARKTPRIJZEN

Omschrijving		Totaal Generaal	01-2016	01-2017	01-2018	01-2019	01-2020	01-2021	01-2022
VERWERVING	1,50 %	0							
BOUWRIJPMAKEN	1,50 %	192.984			16.500	31.340	46.293	60.210	38.642
DIVERSEN	1,50 %	0							
BIJDRAGEN IN RESERVES	0,00 %	0							
PLANKOSTEN	1,50 %	41.232			3.885	7.828	10.587	11.049	7.883
FINANCIERINGSKOSTEN	0,00 %	0							
ALGEMENE BEDRIJFSRESERVE	0,00 %	0							
TOTAAL KOSTENSTIJGING		234.217	0	0	20.385	39.169	56.880	71.258	46.525
TOTAAL GENERAAL INCLUSIEF KOSTENSTIJGING		47.171.961	38.535.077	0	1.741.760	1.614.174	1.470.856	1.408.635	648.525

FINANCIERINGSBEHOEFTE, RENTEVERLIEZEN EN SALDO BIJ MARKTPRIJZEN

Datum	Kosten Prijspeil 1-1-2016	Kosten stijging	Kosten inclusief stijging	Opbrengst prijspeil 1-1-2016	Opbrengst stijging	Opbrengst inclusief stijging	Rente	Saldo
1-1-2016	-496.918	0	-496.918	0	0	0	0	496.918
1-1-2017	1.752.934	0	1.752.934	2.733.444	0	2.733.444	17.392	1.494.819
1-1-2018	1.721.375	20.385	1.741.760	3.873.255	18.048	3.891.303	52.319	3.696.681
1-1-2019	1.575.005	39.169	1.614.174	3.138.425	29.432	3.167.857	129.384	5.379.748
1-1-2020	1.413.976	56.880	1.470.856	1.750.000	26.381	1.776.381	188.291	5.873.565
1-1-2021	1.337.377	71.259	1.408.636	1.811.250	36.498	1.847.748	205.575	6.518.251
1-1-2022	602.000	46.525	648.525	0	0	0	228.139	6.097.865
TOTAAL	7.905.749	234.217	8.139.966	13.306.374	110.359	13.416.733	821.099	

Percentage rentewinst t.o.v. kosten op startwaarde: 10,39 %

Positief saldo per 1-1-2016 4.960.618