

Exploitatie: 0282 Schepersweg 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 1

ALGEMEEN

Exploitatiecode : 0282
Omschrijving : Schepersweg 2016
Startdatum : 1-1-2016
Einddatum : 1-1-2020
Prijspeildatum : 1-1-2017
Periode lengte : 12 maanden

Parameters	: Renteverlies	3,50%	01-2016 /	0,00%	01-2020
	Rentewinst	3,50%	01-2016 /	0,00%	01-2020
	Kostenst. B VERWERVING	1,50%	01-2017 /	0,00%	01-2020
	C BOUWRIJPMAKEN	1,50%	01-2017 /	0,00%	01-2020
	F DIVERSEN	1,50%	01-2017 /	0,00%	01-2020
	P PLANKOSTEN	1,50%	01-2017 /	0,00%	01-2020
	R FINANCIERINGSKOSTEN	0,00%	01-2017 /	0,00%	01-2020
	Opbr.st. B BIJDRAGEN	0,00%	01-2017 /	0,00%	01-2020
	C GRONDUITGIFTE WONINGBOUW	0,50%	01-2017 /	0,00%	01-2020

Toelichting : De exploitatie is herzien vanuit de boekwaarde per 1-1-2016. Verder is deze gebaseerd op de gesloten realisatieovereenkomst van september 2008 voor het private gedeelte van het plangebied. In verband met enkele wijzigingen (o.a. noodzaak tot aanleg geluidsvoorziening) is eind 2012 een addendum op de overeenkomst van 2008 gesloten. In het plan zijn 5 kavels opgenomen die door de gemeente uitgegeven worden. De overige 12 kavels worden particulier uitgegeven. Voor het plangebied is medio 2013 het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Bij het bouwrijp maken zijn in 2014 archeologische vondsten gedaan. Vanwege de historische waarde hiervan is besloten tot opgraving. Hierdoor zijn extra kosten ontstaan van ca € 310.000. De raad is hierover geïnformeerd in juni 2014 en vervolgens is dit vewerkt in de grondexploitatie. Om deze kosten binnen de grex op te vangen zijn de gebruikelijke stortingen in de bstemmingsreserves voor Bovenwijkse Voorzieningen geschrapt. De grondprijzen zijn wederom verlaagd, dit op basis van de taxatie van begin 2016. De exploitatie is als gevolg van eerder genoemde maatregelen niet meer sluitend en kent nu een gecalculeerd nadelig saldo van ca € 93.000. (NCW 1-1-2016). Voor dit tekort is een voorziening getroffen. In de exploitatie is rekening gehouden met een te verwachten bijdrage van de provincie in de archeologiekosten ad ca € 48.000.

Exploitatie: 0282 Schepersweg 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 2

GESPLITSTE SAMENVATTING MARKTPRIJSBEREKENING

KOSTEN	BOEKWAARDE	BEGROOT	TOTAAL
=====	=====	=====	=====
VERWERVING	158.579	0	158.579
BOUWRIJPMAKEN	474.866	158.066	632.932
DIVERSEN	167.189	202.699	369.888
PLANKOSTEN	301.253	41.270	342.523
FINANCIERINGSKOSTEN	59.269	0	59.269
	-----	-----	-----
TOTAAL KOSTEN	1.161.156	402.035	1.563.191
	=====	=====	=====

OPBRENGSTEN			
=====			
BIJDRAGEN	316.341	48.880	365.221
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW	392.942	752.115	1.145.057
	-----	-----	-----
TOTAAL OPBRENGSTEN	709.283	800.995	1.510.278
	=====	=====	=====

RECAPITULATIE		
=====		
Totaal kosten op prijspeil 1-1-2017		1.563.191
Geraamde kostenstijging		4.355
Totaal opbrengsten op prijspeil 1-1-2017		1.510.278
Geraamde opbrengstenstijging		5.769
RenteVerlies		54.857
Negatief saldo per 1-1-2020		106.356
Negatief saldo per 1-1-2016		92.683

Exploitatie: 0282 Schepersweg 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 3

[illegible]

[illegible]

Exploitatie: 0282 Schepersweg 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 5

[illegible]

Exploitatie: 0282 Schepersweg 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 6

BEREKENDE OPBRENGSTENSTIJGING BIJ MARKTPRIJZEN						
Omschrijving	Totaal Generaal	01-2016	01-2017	01-2018	01-2019	01-2020
BIJDRAGEN 0,00 %	0	0	0	0	0	0
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW 0,50 %	5.769	0	0	903	2.127	2.739
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TOTAAL OPBRENGSTENSTIJGING	5.769	0	0	903	2.127	2.739
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
TOTAAL GENERAAL INCLUSIEF OPBRENGSTENSTIJGING	1.516.047	0	0	181.573	214.262	184.424
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

Exploitatie: 0282 Schepersweg 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 7

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
BOEKWAARDE =====							451.873 =====				
VERWERVING =====											
Aankopen door gemeente			131.435	131.435							
Bijkomende kosten			27.144	27.144							
SUBTOTAAL			158.579 =====	158.579 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====
BOUWRIJPMAKEN =====											
Bouw en woonrijp maken			632.932	474.866		158.066		45.134	40.000	40.000	32.932
SUBTOTAAL			632.932 =====	474.866 =====	0 =====	158.066 =====	0 =====	45.134 =====	40.000 =====	40.000 =====	32.932 =====
DIVERSEN =====											
Diversen			4	4							
Planschade art 6.24 Wro			57.084	7.084		50.000		25.000	25.000		
Plankosten archeologie			312.800	160.101		152.699		152.699			
SUBTOTAAL			369.888 =====	167.189 =====	0 =====	202.699 =====	0 =====	177.699 =====	25.000 =====	0 =====	0 =====
PLANKOSTEN =====											
Plankosten absoluut			340.159	298.889		41.270		15.170	13.100	8.000	5.000
Beheers- en administratie kosten			2.364	2.364							
SUBTOTAAL			342.523 =====	301.253 =====	0 =====	41.270 =====	0 =====	15.170 =====	13.100 =====	8.000 =====	5.000 =====
FINANCIERINGSKOSTEN =====											
Financieringskosten			59.269	59.269							
SUBTOTAAL			59.269 =====	59.269 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====
TOTAAL			1.563.191 =====	1.161.156 =====	0 =====	402.035 =====	451.873 =====	238.003 =====	78.100 =====	48.000 =====	37.932 =====

Exploitatie: 0282 Schepersweg 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 8

BEREKENDE KOSTENSTIJGING BIJ MARKTPRIJZEN							
Omschrijving		Totaal Generaal	01-2016	01-2017	01-2018	01-2019	01-2020
VERWERVING	1,50 %	0					
BOUWRIJPMAKEN	1,50 %	3.313			600	1.209	1.504
DIVERSEN	1,50 %	375			375		
PLANKOSTEN	1,50 %	667			196	242	228
FINANCIERINGSKOSTEN	0,00 %	0					
		-----	-----	-----	-----	-----	-----
TOTAAL KOSTENSTIJGING		4.355	0	0	1.171	1.451	1.733
		=====	=====	=====	=====	=====	=====
TOTAAL GENERAAL INCLUSIEF KOSTENSTIJGING		1.567.546	1.161.156	0	79.271	49.451	39.665
		=====	=====	=====	=====	=====	=====

Exploitatie: 0282 Schepersweg 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 9

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	451.873	0	451.873	0	0	0	0	-451.873
1-1-2017	238.003	0	238.003	226.505	0	226.505	-15.816	-479.187
1-1-2018	78.100	1.172	79.272	180.670	903	181.573	-16.772	-393.656
1-1-2019	48.000	1.451	49.451	212.135	2.127	214.262	-13.778	-242.623
1-1-2020	37.932	1.733	39.665	181.685	2.739	184.424	-8.492	-106.356
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TOTAAL	853.908	4.355	858.263	800.995	5.769	806.764	-54.857	
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	

Percentage renteverlies t.o.v. kosten op startwaarde: 6,42 %

Negatief saldo per 1-1-2016 -92.683