Exploitatie: 0310 Locatie Runmolen 2016 rbg

ALGEMEEN

Exploitatiecode : 0310
Omschrijving : Locatie Runmolen 2016 rbg
Startdatum : 1-1-2016
Einddatum : 1-1-2021
Prijspeildatum : 1-1-2017
Periode lengte : 12 maanden

Parameters :	Renteverlies	3,50% 01-2016 /	0,00% 01-2021
	Rentewinst	3,50% 01-2016 /	0,00% 01-2021
	Kostenst. B VERWERVING	1,50% 01-2017 /	0,00% 01-2021
	C BOUWRIJPMAKEN	1,50% 01-2017 /	0,00% 01-2021
	F DIVERSEN	1,50% 01-2017 /	0,00% 01-2021
	G BIJDRAGEN IN RESERVES	0,00% 01-2017 /	0,00% 01-2021
	P PLANKOSTEN	1,50% 01-2017 /	0,00% 01-2021
	R FINANCIERINGSKOSTEN	0,00% 01-2017 /	0,00% 01-2021
	Opbr.st. B BIJDRAGEN	0,00% 01-2017 /	0,00% 01-2021
	C GRONDUITGIFTE WONINGBOUW	0,50% 01-2017 /	0,00% 01-2021

Toelichting : De herziening van de exploitatie is opgezet vanuit de boekwaarde per 1-1-2016. Het betreft beoogde woningbouw op de locatie van het voormalige tuincentrum gelegen tussen de Runmolen en de Lippstadtsingel. De beoogd ontwikkelaar heeft in 2007 de bestaande erfpachtovereenkomst met toestemming van de gemeente overgenomen van de voormalig zakelijk gerechtigde. Het beoogde bouwplan wordt ontwikkeld in samenhang met het naastgelegen particuliere terrein aan de oostzijde. Het betreft totaal ca 50 (patio)woningen, waarvan naar verwachting ca 40 woningen op grond van de gemeente. Deze exploitatie heeft betrekking op het gemeentelijk grondgedeelte. De ontwikkelaar denkt aan een gefaseerde realisatie. In deze exploitatie is er vanuit gegaan dat de ontwikkelaar gefaseerd ruwe bouwgrond van de gemeente afneemt en die zelf bouwrijp maakt. Naast de verkoop van ruwe bouwgrond wordt het gebruikelijk kostenverhaal toegepast dat geregeld is in de medio 2012 gesloten anterieure overeenkomst. Op basis van de gesloten overeenkomst diende de 1e fase uiterlijk in 2014 afgenomen te worden. Hierin is enige vertraging ontstaan. Daarnaast wordt een deel van deze locatie op dit moment gebruikt voor de noodschoollokalen als gevolg van de door brand verloren schoolgebouwen in de wijk Zoggel tijdens de jaarwisseling 2014/2015. Daarom zijn begin 2015 aanvullende afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. Het einde van de exploitatie is met een jaar verlengd en wordt thans voorzien in 2020.
De herziene exploitatie sluit met een gecalculeerd voordelig saldo van ca € 0,7 mln (NCW per 1-1-2016)

GESPLITSTE SAMENVATTING MARKTPRIJSBEREKENING

KOSTEN	BOEKWAARDE	BEGROOT	TOTAAL
VERWERVING	0	193.178	193.178
BOUWRIJPMAKEN	0	0	0
DIVERSEN	0	0	0
BIJDRAGEN IN RESERVES	0	150.000	150.000
PLANKOSTEN	83.276	41.724	125.000
FINANCIERINGSKOSTEN	3.627	0	3.627
TOTAAL KOSTEN	86.903	384.902	471.805

OPBRENGSTEN			
BIJDRAGEN	50.000	200.000	250.000
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW	0	999.600	999.600
TOTAAL OPBRENGSTEN	50.000	1.199.600	1.249.600

RECAPITULATIE

Totaal kosten op prijspeil 1-1-2017	471.805
Geraamde kostenstijging	6.916
Totaal opbrengsten op prijspeil 1-1-2017	1.249.600
Geraamde opbrengstenstijging	15.078
RenteWinst	21.095
Positief saldo per 1-1-2021	807.051
Positief saldo per 1-1-2016	679.516

Exploitatie: 0310 Locatie Runmolen 2016 rbg

Printdatum: 31-3-2016 MutatieDatum: 31-3-2016

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
BIJDRAGEN										
Bijdragen van derden	4			4		1	1	1	1	
SUBTOTAAL	4	0	0	4	0	1	1	1	1	0
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW										
Patiowoningen	39			39				13	13	13
Sociale huurwoningen										
SUBTOTAAL	39			39				13	13	13
TOTAAL	43			43		1	1	14	14	13

Exploitatie: 0310 Locatie Runmolen 2016 rbg

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
BIJDRAGEN										
Bijdragen van derden										
SUBTOTAAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW										
Patiowoningen	7.350			7.350				2.450	2.450	2.450
Sociale huurwoningen										
SUBTOTAAL	7.350	0	0	7.350	0	0	0	2.450	2.450	2.450
TOTAAL	7.350	0	0	7.350	0	0	0	2.450	2.450	2.450

Exploitatie: 0310 Locatie Runmolen 2016 rbg

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
BIJDRAGEN										
Bijdragen van derden	250.000	50.000		200.000		12.500	62.500	62.500	62.500	
SUBTOTAAL	250.000	50.000	0	200.000	0	12.500	62.500	62.500	62.500	0
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW										
Patiowoningen	999.600			999.600				333.200	333.200	333.200
Sociale huurwoningen	0									
SUBTOTAAL	999.600	0	0	999.600	0	0	0	333.200	333.200	333.200
TOTAAL	1.249.600	50.000	0	1.199.600	0	12.500	62.500	395.700	395.700	333.200

BEREKENDE OPBRENGSTENSTIJGING BIJ MARKTPRIJZEN

Omschrijving		Totaal Generaal	01-2016	01-2017	01-2018	01-2019	01-2020	01-2021
BIJDRAGEN	0,00 %	0	0	0	0	0	0	0
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW	0,50 %	15.077	0	0	0	3.340	5.023	6.714
TOTAAL OPBRENGSTENSTIJGING		15.077	0	0	0	3.340	5.023	6.714
TOTAAL GENERAAL INCLUSIEF OPBRENGSTENSTIJGING		1.264.677	0	0	62.500	399.040	400.723	339.914

Exploitatie: 0310 Locatie Runmolen 2016 rbg

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
BOEKWAARDE							36.903					
VERWERVING												
Aankopen door gemeente			191.178			191.178			63.725	63.725	63.728	
Bijkomende kosten			2.000			2.000				2.000		
SUBTOTAAL			193.178	0	0	193.178	0	0	63.725	65.725	63.728	0
BOUWRIJPMAKEN												
Bouw en woonrijp maken			0									
SUBTOTAAL			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVERSEN												
Planschade art 6.24 Wro			0									
SUBTOTAAL			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BIJDRAGEN IN RESERVES												
Reserve Groen str Buitengebied absoluut			30.000			30.000				10.000	10.000	10.000
Reserve Bovenwijkse Infrastr absolu			90.000			90.000				30.000	30.000	30.000
Reserve Sociale Woningbouw absoluut			30.000			30.000				10.000	10.000	10.000
SUBTOTAAL			150.000	0	0	150.000	0	0	0	50.000	50.000	50.000
PLANKOSTEN												
Plankosten absoluut			125.000	83.276		41.724		10.000	10.000	9.224	8.500	4.000
SUBTOTAAL			125.000	83.276	0	41.724	0	10.000	10.000	9.224	8.500	4.000
FINANCIERINGSKOSTEN												
Financieringskosten			3.627	3.627								
SUBTOTAAL			3.627	3.627	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL			471.805	86.903	0	384.902	36.903	10.000	73.725	124.949	122.228	54.000

BEREKENDE KOSTENSTIJGING BIJ MARKTPRIJZEN

Omschrijving		Totaal Generaal	01-2016	01-2017	01-2018	01-2019	01-2020	01-2021
VERWERVING	1,50 %	5.853			956	1.987	2.911	
BOUWRIJPMAKEN	1,50 %	0						
DIVERSEN	1,50 %	0						
BIJDRAGEN IN RESERVES	0,00 %	0						
PLANKOSTEN	1,50 %	1.063			150	279	388	245
FINANCIERINGSKOSTEN	0,00 %	0						
TOTAAL KOSTENSTIJGING		6.916	0	0	1.106	2.265	3.299	245
TOTAAL GENERAAL INCLUSIEF KOSTENSTIJGING		478.721	86.903	0	74.831	127.214	125.527	54.245

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	36.903	0	36.903	0	0	0	0	-36.903
1-1-2017	10.000	0	10.000	12.500	0	12.500	-1.292	-35.695
1-1-2018	73.725	1.106	74.831	62.500	0	62.500	-1.249	-49.275
1-1-2019	124.949	2.265	127.214	395.700	3.340	399.040	-1.725	220.827
1-1-2020	122.228	3.299	125.527	395.700	5.023	400.723	7.729	503.751
1-1-2021	54.000	245	54.245	333.200	6.714	339.914	17.631	807.051
TOTAAL	421.805	6.916	428.721	1.199.600	15.078	1.214.678	21.095	

Percentage rentewinst t.o.v. kosten op startwaarde: 5,00 %

Positief saldo per 1-1-2016 679.516