

Exploitatie: 0211 Nieuw Hoenderbos 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 1

ALGEMEEN

Exploitatiecode : 0211
Omschrijving : Nieuw Hoenderbos 2016
Startdatum : 1-1-2016
Einddatum : 1-1-2026
Prijspeildatum : 1-1-2017
Periode lengte : 12 maanden

Parameters	: Renteverlies	3,50%	01-2016 /	0,00%	01-2026
	Rentewinst	3,50%	01-2016 /	0,00%	01-2026
	Kostenst. B VERWERVING	1,50%	01-2017 /	0,00%	01-2026
	C BOUWRIJPMAKEN	1,50%	01-2017 /	0,00%	01-2026
	F DIVERSEN	1,50%	01-2017 /	0,00%	01-2026
	P PLANKOSTEN	1,50%	01-2017 /	0,00%	01-2026
	R FINANCIERINGSKOSTEN	0,00%	01-2017 /	0,00%	01-2026
	Opbr.st. B BIJDRAGEN	0,00%	01-2017 /	0,00%	01-2026
	C GRONDUITGIFTE WONINGBOUW	0,50%	01-2017 /	0,00%	01-2026
	X ONTVANGEN HUREN EN PACHTEN	0,50%	01-2017 /	0,00%	01-2026

Toelichting : Dit plangebied was feitelijk een deelgebied van het moederplan Hoenderbos / Velmolen uit 1993 maar was daarin nog bestemd als Agrarisch Onbebouwd. Hiervoor is in 2012 een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld. Deze grex is opgesteld vanuit de boekwaarde per 1-1-2016. In deze herziene exploitatie zijn we er vanuit gegaan dat de uitgiften pas starten in 2017 omdat eerst wordt ingezet op uitgiften in met name het plangebied Velmolen-Oost in Uden-Zuid. De exploitatie eindigt mede hierdoor naar verwachting pas per eind 2025. Er heeft een hercalculatie van de kosten plaatsgevonden (hogere plankosten maar lagere kosten bouwrijp maken). Dit leidt per saldo tot een positieve bijstelling van deze kosten met ca € 130.000,-. Op basis van een gemiddelde opbrengst van € 275 per m2 (prijspeil 2016) met daarnaast een aantal sociale huurwoningen sluit de grex met een gecalculeerd negatief saldo van ca € 0,6 mln. (NCW 1-1-2016). Ter afdekking hiervan is een voorziening beschikbaar.

Exploitatie: 0211 Nieuw Hoenderbos 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 2

GESPLITSTE SAMENVATTING MARKTPRIJSBEREKENING

KOSTEN =====	BOEKWAARDE =====	BEGROOT =====	TOTAAL =====
VERWERVING	4.069.775	10.000	4.079.775
BOUWRIJPMAKEN	0	2.887.000	2.887.000
DIVERSEN	4.033	0	4.033
PLANKOSTEN	527.870	864.555	1.392.425
FINANCIERINGSKOSTEN	1.020.447	0	1.020.447
	-----	-----	-----
TOTAAL KOSTEN	5.622.125	3.761.555	9.383.680
	=====	=====	=====

OPBRENGSTEN =====			
BIJDRAGEN	500	0	500
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW	0	10.125.000	10.125.000
ONTVANGEN HUREN EN PACHTEN	25.084	0	25.084
	-----	-----	-----
TOTAAL OPBRENGSTEN	25.584	10.125.000	10.150.584
	=====	=====	=====

RECAPITULATIE =====	
Totaal kosten op prijspeil 1-1-2017	9.383.680
Geraamde kostenstijging	235.003
Totaal opbrengsten op prijspeil 1-1-2017	10.150.584
Geraamde opbrengstenstijging	276.383
RenteVerlies	1.647.578
Negatief saldo per 1-1-2026	839.293
Negatief saldo per 1-1-2016	594.991

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 3

[illegible]

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	01-2023	01-2024	01-2025	01-2026
BIJDRAGEN =====															
Overige bijdragen															
SUBTOTAAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW =====															
Woningen ggb algemeen	35.700			35.700			1.000	2.500	3.500	4.500	5.356	5.620	5.889	5.000	2.335
Sociale huurwoningen	1.500			1.500			1.500								
SUBTOTAAL	37.200	0	0	37.200	0	0	2.500	2.500	3.500	4.500	5.356	5.620	5.889	5.000	2.335
ONTVANGEN HUREN EN PACTEN =====															
Huur en pacht opbrengst															
SUBTOTAAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	37.200	0	0	37.200	0	0	2.500	2.500	3.500	4.500	5.356	5.620	5.889	5.000	2.335

blad: 5

FASERING VAN DE OPBRENGSTEN IN GELD BIJ MARKTPRIJZEN			
Omschrijving	01-2024	01-2025	01-2026
BIJDRAGEN =====			
Overige bijdragen			
	-----	-----	-----
SUBTOTAAL	0	0	0
	=====	=====	=====
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW =====			
Woningen ggb algemeen	1.619.475	1.375.000	642.125
Sociale huurwoningen			
	-----	-----	-----
SUBTOTAAL	1.619.475	1.375.000	642.125
	=====	=====	=====
ONTVANGEN HUREN EN PACTEN =====			
Huur en pacht opbrengst			
	-----	-----	-----
SUBTOTAAL	0	0	0
	=====	=====	=====
TOTAAL	1.619.475	1.375.000	642.125
	=====	=====	=====

Exploitatie: 0211 Nieuw Hoenderbos 2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 7

[illegible]

BEREKENDE OPBRENGSTENSTIJGING BIJ MARKTPRIJZEN

Omschrijving		01-2026
BIJDRAGEN	0,00 %	0
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW	0,50 %	29.480
ONTVANGEN HUREN EN PACHTEN	0,50 %	0

TOTAAL OPBRENGSTENSTIJGING		29.480
		=====
TOTAAL GENERAAL INCLUSIEF OPBRENGSTENSTIJGING		671.605
		=====

Exploitatie: 0211 Nieuw Hoenderbos 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 9

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 =====							5.596.541 =====						
VERWERVING =====													
Aankopen door gemeente			4.068.315	4.068.315									
Bijkomende kosten			6.460	1.460		5.000		5.000					
Sloopkosten			5.000			5.000			5.000				
SUBTOTAAL			4.079.775 =====	4.069.775 =====	0 =====	10.000 =====	0 =====	5.000 =====	5.000 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====
BOUWRIJPMAKEN =====													
Bouw en woonrijp maken			2.887.000			2.887.000		300.000	350.000	350.000	300.000	300.000	300.000
SUBTOTAAL			2.887.000 =====	0 =====	0 =====	2.887.000 =====	0 =====	300.000 =====	350.000 =====	350.000 =====	300.000 =====	300.000 =====	300.000 =====
DIVERSEN =====													
Plankosten archeologie			4.033	4.033									
SUBTOTAAL			4.033 =====	4.033 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====
PLANKOSTEN =====													
Plankosten absoluut			1.360.000	527.695		832.305		122.342	100.000	100.000	84.963	79.000	79.000
Beheers- en administratie kosten			32.425	175		32.250		5.000	4.250	4.000	4.000	3.500	3.500
SUBTOTAAL			1.392.425 =====	527.870 =====	0 =====	864.555 =====	0 =====	127.342 =====	104.250 =====	104.000 =====	88.963 =====	82.500 =====	82.500 =====
FINANCIERINGSKOSTEN =====													
Financieringskosten			1.020.447	1.020.447									
SUBTOTAAL			1.020.447 =====	1.020.447 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====
TOTAAL			9.383.680 =====	5.622.125 =====	0 =====	3.761.555 =====	5.596.541 =====	432.342 =====	459.250 =====	454.000 =====	388.963 =====	382.500 =====	382.500 =====

Exploitatie: 0211 Nieuw Hoenderbos 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 10

			FASERING VAN DE KOSTEN IN GELD BIJ MARKTPRIJZEN			
Omschrijving	Een- heid	Eenh. Prijs	01-2023	01-2024	01-2025	01-2026
BOEKWAARDE						
=====						
VERWERVING						
=====						
Aankopen door gemeente						
Bijkomende kosten						
Sloopkosten						
			-----	-----	-----	-----
SUBTOTAAL			0	0	0	0
			=====	=====	=====	=====
BOUWRIJPMAKEN						
=====						
Bouw en woonrijp maken			303.000	300.000	234.000	150.000
			-----	-----	-----	-----
SUBTOTAAL			303.000	300.000	234.000	150.000
			=====	=====	=====	=====
DIVERSEN						
=====						
Plankosten archeologie						
			-----	-----	-----	-----
SUBTOTAAL			0	0	0	0
			=====	=====	=====	=====
PLANKOSTEN						
=====						
Plankosten absoluut			79.000	79.000	79.000	30.000
Beheers- en administratie kosten			3.000	3.000	2.000	
			-----	-----	-----	-----
SUBTOTAAL			82.000	82.000	81.000	30.000
			=====	=====	=====	=====
FINANCIERINGSKOSTEN						
=====						
Financieringskosten						
			-----	-----	-----	-----
SUBTOTAAL			0	0	0	0
			=====	=====	=====	=====
TOTAAL						
			385.000	382.000	315.000	180.000
			=====	=====	=====	=====

BEREKENDE KOSTENSTIJGING BIJ MARKTPRIJZEN												
Omschrijving		Totaal Generaal	01-2016	01-2017	01-2018	01-2019	01-2020	01-2021	01-2022	01-2023	01-2024	01-2025
VERWERVING	1,50 %	75			75							
BOUWRIJPMAKEN	1,50 %	183.501			5.250	10.579	13.703	18.409	23.185	28.313	32.953	29.599
DIVERSEN	1,50 %	0										
PLANKOSTEN	1,50 %	51.426			1.564	3.143	4.064	5.062	6.376	7.662	9.007	10.246
FINANCIERINGSKOSTEN	0,00 %	0										
TOTAAL KOSTENSTIJGING		235.002	0	0	6.889	13.722	17.767	23.472	29.561	35.976	41.961	39.845
TOTAAL GENERAAL INCLUSIEF KOSTENSTIJGING		9.618.682	5.622.125	0	466.139	467.722	406.730	405.972	412.061	420.976	423.961	354.845

BEREKENDE KOSTENSTIJGING BIJ MARKTPRIJZEN		
Omschrijving		01-2026
VERWERVING	1,50 %	
BOUWRIJPMAKEN	1,50 %	21.508
DIVERSEN	1,50 %	
PLANKOSTEN	1,50 %	4.302
FINANCIERINGSKOSTEN	0,00 %	
TOTAAL KOSTENSTIJGING		----- 25.810 =====
TOTAAL GENERAAL INCLUSIEF KOSTENSTIJGING		205.810 =====

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	5.596.541	0	5.596.541	0	0	0	0	-5.596.541
1-1-2017	432.342	0	432.342	0	0	0	-195.879	-6.224.762
1-1-2018	459.250	6.889	466.139	582.500	2.913	585.413	-217.866	-6.323.354
1-1-2019	454.000	13.722	467.722	687.500	6.892	694.392	-221.317	-6.318.002
1-1-2020	388.963	17.767	406.730	962.500	14.510	977.010	-221.130	-5.968.852
1-1-2021	382.500	23.472	405.972	1.237.500	24.936	1.262.436	-208.910	-5.321.297
1-1-2022	382.500	29.561	412.061	1.472.900	37.193	1.510.093	-186.245	-4.409.511
1-1-2023	385.000	35.976	420.976	1.545.500	46.948	1.592.448	-154.333	-3.392.370
1-1-2024	382.000	41.961	423.961	1.619.475	57.539	1.677.014	-118.733	-2.258.050
1-1-2025	315.000	39.845	354.845	1.375.000	55.972	1.430.972	-79.032	-1.260.955
1-1-2026	180.000	25.810	205.810	642.125	29.480	671.605	-44.133	-839.293
TOTAAL	9.358.096	235.003	9.593.099	10.125.000	276.383	10.401.383	-1.647.578	
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	

Percentage renteverlies t.o.v. kosten op startwaarde: 17,61 %

Negatief saldo per 1-1-2016 -594.991