

Exploitatie: 0228 Eikenheuvel 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 1

ALGEMEEN

Exploitatiecode : 0228
Omschrijving : Eikenheuvel 2016
Startdatum : 1-1-2016
Einddatum : 1-1-2027
Prijspeildatum : 1-1-2017
Periode lengte : 12 maanden

Parameters	: Renteverlies	3,50%	01-2016 /	0,00%	01-2027
	Rentewinst	3,50%	01-2016 /	0,00%	01-2027
	Kostenst. B VERWERVING	1,50%	01-2017 /	0,00%	01-2027
	C BOUWRIJPMAKEN	1,50%	01-2017 /	0,00%	01-2027
	F DIVERSEN	1,50%	01-2017 /	0,00%	01-2027
	P PLANKOSTEN	1,50%	01-2017 /	0,00%	01-2027
	R FINANCIERINGSKOSTEN	0,00%	01-2017 /	0,00%	01-2027
	Opbr.st. B BIJDRAGEN	0,00%	01-2017 /	0,00%	01-2027
	C GRONDUITGIFTE WONINGBOUW	0,50%	01-2017 /	0,00%	01-2027
	H GRONDUITGIFTE OVERIG	0,50%	01-2017 /	0,00%	01-2027
	X ONTVANGEN HUREN EN PACHTEN	0,50%	01-2017 /	0,00%	01-2027

Toelichting : De exploitatie is opgesteld vanuit de boekwaarde per 1-1-2016. Verder is deze vooralsnog gebaseerd op alleen ons huidige eigendom (ca 140.000 m2), waarbij is ingeschat dat ca 50.000 m2 verkocht kan worden als woningbouwgrond. Het stellige voornemen is om de eerste uitgifte te doen plaatsvinden in 2022. Dit past binnen de uitgifteplanning voor de komende 10 jaar zoals verwerkt in het meerjarenperspectief 2016 van het grondbedrijf. De einddatum van de grex is daarbij voorzien in 2026. Voor het plangebied dient tzt nog een bestemmingsplan opgesteld te worden. Op dat moment kan ook gezien worden of er dan een noodzaak is om meer gronden bij de planvorming te betrekken. Uitgaande van een gemiddelde opbrengst van € 275 per m2 (prijspeil 2016) en zonder stortingen in bestemmingsreserves sluit de exploitatie nog met een gecalculeerd nadelig saldo van ca € 378.000 (NCW 1-1-2016). Ter afdekking hiervan is een voorziening beschikbaar.

Exploitatie: 0228 Eikenheuvel 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 2

GESPLITSTE SAMENVATTING MARKTPRIJSBEREKENING

KOSTEN =====	BOEKWAARDE =====	BEGROOT =====	TOTAAL =====
VERWERVING	3.068.731	118.617	3.187.348
BOUWRIJPMAKEN	115.871	3.240.290	3.356.161
DIVERSEN	2.900	0	2.900
PLANKOSTEN	649.737	832.784	1.482.521
FINANCIERINGSKOSTEN	4.414.709	0	4.414.709
	-----	-----	-----
TOTAAL KOSTEN	8.251.948	4.191.691	12.443.639
	=====	=====	=====

OPBRENGSTEN =====			
BIJDRAGEN	39.711	0	39.711
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW	0	13.750.000	13.750.000
GRONDUITGIFTE OVERIG	1.056.236	0	1.056.236
ONTVANGEN HUREN EN PACHTEN	129.660	0	129.660
	-----	-----	-----
TOTAAL OPBRENGSTEN	1.225.607	13.750.000	14.975.607
	=====	=====	=====

RECAPITULATIE =====	
Totaal kosten op prijspeil 1-1-2017	12.443.639
Geraamde kostenstijging	377.613
Totaal opbrengsten op prijspeil 1-1-2017	14.975.607
Geraamde opbrengstenstijging	614.725
RenteVerlies	3.321.332
Negatief saldo per 1-1-2027	552.252
Negatief saldo per 1-1-2016	378.262

Exploitatie: 0228 Eikenheuvel 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 3

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	01-2023	01-2024	01-2025	01-2026	01-2027
BIJDRAGEN =====																
Overige bijdragen	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUBTOTAAL	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW =====																
Woningen VS ggb groot 1	70 -----			70 -----								5 -----	5 -----	15 -----	22 -----	23 -----
SUBTOTAAL	70 =====	0 =====	0 =====	70 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	5 =====	5 =====	15 =====	22 =====	23 =====
GRONDUITGIFTE OVERIG =====																
Overige terreinen	-----			-----												
SUBTOTAAL	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====
ONTVANGEN HUREN EN PACHTEN =====																
ONTVANGEN HUREN EN PACHTEN	-----			-----												
SUBTOTAAL	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
TOTAAL	70 =====			70 =====								5 =====	5 =====	15 =====	22 =====	23 =====

[illegible]

Exploitatie: 0228 Eikenheuvel 2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 5

[illegible]

Exploitatie: 0228 Eikenheuvel 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 6

FASERING VAN DE OPBRENGSTEN IN GELD BIJ MARKTPRIJZEN				
Omschrijving	01-2024	01-2025	01-2026	01-2027
BIJDRAGEN =====				
Overige bijdragen				
SUBTOTAAL	0	0	0	0
	=====	=====	=====	=====
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW =====				
Woningen VS ggb groot 1	911.075	2.932.875	4.651.625	4.324.650
SUBTOTAAL	911.075	2.932.875	4.651.625	4.324.650
	=====	=====	=====	=====
GRONDUITGIFTE OVERIG =====				
Overige terreinen				
SUBTOTAAL	0	0	0	0
	=====	=====	=====	=====
ONTVANGEN HUREN EN PACTEN =====				
ONTVANGEN HUREN EN PACTEN				
SUBTOTAAL	0	0	0	0
	=====	=====	=====	=====
TOTAAL	911.075	2.932.875	4.651.625	4.324.650
	=====	=====	=====	=====

Exploitatie: 0228 Eikenheuvel 2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 7

[illegible]

Exploitatie: 0228 Eikenheuvel 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 8

BEREKENDE OPBRENGSTENSTIJGING BIJ MARKTPRIJZEN

Omschrijving		01-2026	01-2027
BIJDRAGEN	0,00 %	0	0
GRONDUITGIFTE WONINGBOUW	0,50 %	213.559	221.163
GRONDUITGIFTE OVERIG	0,50 %	0	0
ONTVANGEN HUREN EN PACTEN	0,50 %	0	0
		-----	-----
TOTAAL OPBRENGSTENSTIJGING		213.559	221.163
		=====	=====
TOTAAL GENERAAL INCLUSIEF OPBRENGSTENSTIJGING		4.865.184	4.545.813
		=====	=====

Exploitatie: 0228 Eikenheuvel 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 =====							7.026.341 =====						
VERWERVING =====													
Aankopen door gemeente			2.858.960	2.858.960									
Bijkomende kosten			138.485	79.410		59.075		8.000	6.000	6.000	6.000	6.000	5.000
Sloopkosten			189.903	130.361		59.542		6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
			-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUBTOTAAL			3.187.348 =====	3.068.731 =====	0 =====	118.617 =====	0 =====	14.000 =====	12.000 =====	12.000 =====	12.000 =====	12.000 =====	11.000 =====
BOUWRIJPMAKEN =====													
Bouw en woonrijp maken			3.356.161	115.871		3.240.290					50.000	600.000	600.000
			-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUBTOTAAL			3.356.161 =====	115.871 =====	0 =====	3.240.290 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	50.000 =====	600.000 =====	600.000 =====
DIVERSEN =====													
Diversen			2.900	2.900									
			-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUBTOTAAL			2.900 =====	2.900 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====	0 =====
PLANKOSTEN =====													
Plankosten absoluut			1.412.915	606.963		805.952		110.000	100.000	95.000	85.363	90.000	85.000
Beheers- en administratie kosten			69.606	42.774		26.832		3.000	3.000	3.000	3.000	2.500	2.500
			-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUBTOTAAL			1.482.521 =====	649.737 =====	0 =====	832.784 =====	0 =====	113.000 =====	103.000 =====	98.000 =====	88.363 =====	92.500 =====	87.500 =====
FINANCIERINGSKOSTEN =====			4.414.709	4.414.709									
TOTAAL			12.443.639 =====	8.251.948 =====	0 =====	4.191.691 =====	7.026.341 =====	127.000 =====	115.000 =====	110.000 =====	150.363 =====	704.500 =====	698.500 =====

Exploitatie: 0228 Eikenheuvel 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	01-2027
BOEKWAARDE =====							
VERWERVING =====							
Aankopen door gemeente							
Bijkomende kosten			5.000	5.000	5.000	4.000	3.075
Sloopkosten			6.000	5.000	5.000	5.000	2.542
			-----	-----	-----	-----	-----
SUBTOTAAL			11.000	10.000	10.000	9.000	5.617
			=====	=====	=====	=====	=====
BOUWRIJPMAKEN =====							
Bouw en woonrijp maken			600.000	600.000	300.000	300.000	190.290
			-----	-----	-----	-----	-----
SUBTOTAAL			600.000	600.000	300.000	300.000	190.290
			=====	=====	=====	=====	=====
DIVERSEN =====							
Diversen							
			-----	-----	-----	-----	-----
SUBTOTAAL			0	0	0	0	0
			=====	=====	=====	=====	=====
PLANKOSTEN =====							
Plankosten absoluut			70.000	70.000	50.000	25.589	25.000
Beheers- en administratie kosten			2.500	2.500	2.500	1.500	832
			-----	-----	-----	-----	-----
SUBTOTAAL			72.500	72.500	52.500	27.089	25.832
			=====	=====	=====	=====	=====
FINANCIERINGSKOSTEN =====							
TOTAAL			683.500	682.500	362.500	336.089	221.739
			=====	=====	=====	=====	=====

Exploitatie: 0228 Eikenheuvel 2016

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

blad: 11

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 %	8.261			180	363	548	736	850	1.028	1.098	1.265
BOUWRIJPMAKEN	1,50 %	318.959					2.284	36.818	46.370	56.066	65.907	37.948
DIVERSEN	1,50 %	0										
PLANKOSTEN	1,50 %	50.392			1.545	2.962	4.036	5.676	6.762	6.775	7.964	6.641
FINANCIERINGSKOSTEN	0,00 %	0										
TOTAAL KOSTENSTIJGING		377.612	0	0	1.725	3.325	6.868	43.231	53.983	63.868	74.969	45.854
TOTAAL GENERAAL INCLUSIEF KOSTENSTIJGING		12.821.251	8.251.948	0	116.725	113.325	157.231	747.731	752.483	747.368	757.469	408.354

Exploitatie: 0228 Eikenheuvel 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 12

BEREKENDE KOSTENSTIJGING BIJ MARKTPRIJZEN			
Omschrijving		01-2026	01-2027
VERWERVING	1,50 %	1.291	902
BOUWRIJPMAKEN	1,50 %	43.017	30.549
DIVERSEN	1,50 %		
PLANKOSTEN	1,50 %	3.884	4.147
FINANCIERINGSKOSTEN	0,00 %		
TOTAAL KOSTENSTIJGING		48.192	35.598
TOTAAL GENERAAL INCLUSIEF KOSTENSTIJGING		384.281	257.337

Exploitatie: 0228 Eikenheuvel 2016

Printdatum: 31-3-2016

MutatieDatum: 31-3-2016

blad: 13

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	7.026.341	0	7.026.341	0	0	0	0	-7.026.341
1-1-2017	127.000	0	127.000	0	0	0	-245.922	-7.399.263
1-1-2018	115.000	1.725	116.725	0	0	0	-258.974	-7.774.962
1-1-2019	110.000	3.325	113.325	0	0	0	-272.123	-8.160.410
1-1-2020	150.363	6.868	157.231	0	0	0	-285.614	-8.603.255
1-1-2021	704.500	43.231	747.731	0	0	0	-301.114	-9.652.099
1-1-2022	698.500	53.983	752.483	0	0	0	-337.823	-10.742.406
1-1-2023	683.500	63.868	747.368	929.775	28.244	958.019	-375.984	-10.907.739
1-1-2024	682.500	74.969	757.469	911.075	32.370	943.445	-381.770	-11.103.533
1-1-2025	362.500	45.854	408.354	2.932.875	119.389	3.052.264	-388.623	-8.848.246
1-1-2026	336.089	48.192	384.281	4.651.625	213.559	4.865.184	-309.688	-4.677.032
1-1-2027	221.739	35.598	257.337	4.324.650	221.163	4.545.813	-163.696	-552.252
TOTAAL	11.218.032	377.613	11.595.645	13.750.000	614.725	14.364.725	-3.321.332	
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	

Percentage renteverlies t.o.v. kosten op startwaarde: 29,61 %

Negatief saldo per 1-1-2016 -378.263