Exploitatieopzet

Algemeen	
Naam project	Valkenswaard Zuid
Datum	31-mei-10
Startdatum expl.	01-jan-10
Einddatum expl.	01-jan-16
Prijspeil	01-jan-09
Looptijd exploitatie	6
Kostenstijging	3,0%
Opbrengstenstijging	4,5%
Renteverlies	4,5%
Rentewinst	4,5%
Versie	Exploitatie mei 2010
Status	Concept

Opmerkingen

100% EXPLOITATIEPLAN, TOTAALEXPLOITATIE WONEN (incl. woonwagenlocatie)
Uitgangspunt kosten:
- Kostenraming DHV. Kostenstijging 3% per jaar
- Taxaties eigendommen obv rapport Gloudemans d.d. mei 2010
Gemeentelijke eigendommen opgenomen tegen taxatie / verkrijgingswaarde
Bouwclaimovereenkomst met Project Zuid verwerkt
- Planschades obv rapport BRO d.d. september 2008 (aangepast aan huidige situatie / verwervingen)
- Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen obv PTP
- Boekwaarde d.d. 31/12/2009 voor deelgebied Wonen opgenomen
Uitgangspunt opbrengsten:
- Grondprijsbeleid (2009) gemeente Valkenswaard (nu alleen indexering voor exploitatiebijdragen)
Indexering wordt voor bouwclaimovereenkomst met Project Zuid: NVM regio Valkenswaard
- Woningbouwaantallen obv opgave Buro 5, verkavelingsschets 26/10/2009, incl. 14 wwl
- Verkoop woning op perceel H87
Uitgangspunten ruimtegebruik:
- Oppervlakte uitgeefbaar en openbare ruimte op basis van verkavelingsschets 26/10/2009

Berekening

Wro	Bro		Nominaal	Kostenstijging	Totaal incl. kostenstijging
6.13.1.c.1		***Inbrengwaarde gronden***	***€ 12.035.000***	***€ 14.282***	***€ 12.049.282***
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 11.830.000	€ -	€ 11.830.000
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ -	€ -	€ -
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 205.000	€ 14.282	€ 219.283
6.13.1.c.2		***Andere kosten ivm de exploitatie***	***€ 15.368.769***	***€ 1.144.723***	***€ 18.591.986***
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken (bodem, milieu, akoestisch, archeologisch, cultuur historisch)	€ 900.000	€ 54.914	€ 954.914
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken (egaliseren, ophogen, afgraven)	€ 880.000	€ 110.989	€ 990.988
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.575.000	€ 798.702	€ 6.373.702
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen (bijv. beperking milieuhygiënische contouren)	€ 3.125.000	€ -	€ 3.125.000
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 1.005.000	€ -	€ 1.005.000
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.g	Kosten van Voorbereiding en Toezicht (VTU)	€ 1.335.000	€ 113.441	€ 1.448.441
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 1.335.000	€ 66.677	€ 1.401.677
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 12.729	€ -	€ 12.729
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ 375.000	€ -	€ 375.000
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.n	Gerealiseerde rentekosten / -opbrengsten	€ 826.040	€ -	€ 826.040
		Berekende rentekosten / -opbrengsten			€ 2.078.493
		TOTAAL KOSTEN	**€ 27.403.769**	**€ 1.159.006**	**€ 30.641.268**

Wro	Bro		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal incl. opbrengstenstijging
6.13.1.c.3		***Opbrengsten van de exploitatie***	***€ 31.743.626***	***€ 1.120.069***	***€ 32.863.695***
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 28.320.000	€ -	€ 28.320.000
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ 3.423.626	€ 1.120.069	€ 4.543.695
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
		TOTAAL OPBRENGSTEN	**€ 31.743.626**	**€ 1.120.069**	**€ 32.863.695**

Wro	Bro		Nominaal		Totaal incl. stijgingen
		RESULTAAT	**€ 4.339.857**		
				Resultaat op einddatum	**€ 2.222.426**
				Resultaat op startdatum	**€ 1.706.592**