

Exploitatieopzet

Algemeen	
Naam project	Valkenswaard Zuid
Datum	20-mei-10
Startdatum expl.	01-jan-10
Einddatum expl.	01-jan-20
Prijspeil	01-jan-09
Looptijd exploitatie	10
Kostenstijging	0,0%
Opbrengstenstijging	0,0%
Renteverlies	4,5%
Rentewinst	4,5%
Versie	Exploitatie mei 2010, code 0604
Status	Concept

Opmerkingen
TOTAALEXPLOITATIE BEDRIJVEN (BT-U1)
Uitgangspunt kosten:
- Taxaties eigendommen obv rapport Gloudemans d.d. 15 januari 2009 / mail d.d. 21 april 2009, Gemeentelijke eigendommen in waarde van de gronden opgenomen.
- Onderhandelingsresultaat PZ ihkv bouwclaim deelgebied Wonen opgenomen.
- Exploitatie zoals deze door BRO op 17 januari 2007 is opgesteld, geïndexeerd naar huidige prijspeil 2009 obv GWW-index: 13%. Extra indexering opgenomen voor uitstel naar 2012.
- Onvoorzien aangepast van 10% naar 5% over 6.2.4.b en 6.2.4.c.
- Geen kostenstijging en opbrengstenstijging vanaf prijspeil 1-1-2009, zodat vergelijkbaarheid met jaarrekening 2007 blijft.
- Investering voor zuidelijke ontsluiting opgenomen, rotonde Luikerweg niet.
Uitgangspunt opbrengsten:
Huidig grondprijsbeleid gemeente Valkenswaard. Zichtlocaties: grondprijs verhoogd met 10%. Uitgifte vanaf 1-7-2016.
Uitgangspunten ruimtegebruik:
Oppervlakte uitgeefbaar en openbare ruimte op basis van grex BRO, d.d. 17 januari 2007; aangepast aan verwervingsoverzicht en 61% uitgeefbaar.

Berekening					
Wro	Bro		Nominaal	Kostenstijging	Totaal incl. kostenstijging
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden	€ 9.685.000	€ -	€ 9.685.000
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 9.135.000	€ -	€ 9.135.000
	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	€ 550.000	€ -	€ 550.000
6.13.1.c.2		Andere kosten ivm de exploitatie	€ 12.971.782	€ -	€ 14.788.134
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken (bodem, milieu, akoestisch, archeologisch, cultuur historisch)	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken (egaliseren, ophogen, afgraven)	€ 2.080.000	€ -	€ 2.080.000
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 6.745.000	€ -	€ 6.745.000
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen (bijv. beperking milieuhygiënische contouren)	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 890.000	€ -	€ 890.000
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.g	Kosten van Voorbereiding en Toezicht (VTU)	€ 1.405.000	€ -	€ 1.405.000
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 1.405.000	€ -	€ 1.405.000
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 4.570	€ -	€ 4.570
	6.2.4.l	Planschadeposten	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.n	Gerealiseerde rentekosten / -opbrengsten	€ 442.212	€ -	€ 442.212
		Berekende rentekosten / -opbrengsten			€ 1.816.352
		TOTAAL KOSTEN	€ 22.656.782	€ -	€ 24.473.134
Wro	Bro		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal incl. opbrengstenstijging
6.13.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie	€ 22.215.000	€ -	€ 22.215.000
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 22.215.000	€ -	€ 22.215.000
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	€ -
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
		TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 22.215.000	€ -	€ 22.215.000
Wro	Bro		Nominaal		Totaal incl. stijgingen
		RESULTAAT	€ 441.782-	Resultaat op einddatum Resultaat op startdatum	€ 2.258.134- € 1.454.075-