Exploitatieopzet

Algemeen	
Naam project	Lage Heide Wonen
Datum	03-apr-17
Startdatum expl.	01-jan-10
Einddatum expl.	01-jan-23
Contante waarde expl.	01-jan-17
Prijspeil	01-jan-12
Looptijd exploitatie	13
Kostenstijging	2,0%
Opbrengstenstijging, PZ	0,0%
Opbrengstenstijging	0,0%
Indexering exploitatiebijdrage	3,0%
Renteverlies	2,07%
Rentewinst	2,07%
Rente contante waarde	2,00%
Rente overeenkomst PZ	4,5%
Versie	Februari 2017 tbv jaarrekening2016
Status	Concept

Opmerkingen

EXPLOITATIEPLAN, GEMEENTELIJKE EXPLOITATIE LH WONEN (incl. woonwagenlocatie)

FASERING WONINGBOUW, PO-KAVELS, AANGEPAST

Uitgangspunt kosten:
- Kostenraming DHV, DO. Kostenstijging 2% per jaar
- Taxaties te verwerven eigendommen obv inbrengwaarderapport Gloudemans d.d. nov. 2010
Gemeentelijke eigendommen opgenomen tegen verkrijgingswaarden / boekwaarden
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. 31/12/2014 voor deelgebied Wonen opgenomen

Uitgangspunt opbrengsten:
- Grondprijsbeleid (2009) gemeente Valkenswaard (alleen indexering epb cf. Wro, # en € "wwl " bij PZ)
- (positieve) Indexering cf. bouwclaimovereenkomst met Project Zuid: NVM regio Valkenswaard vanaf 1e levering bouwrijpe grond.
- Woningbouwaantallen obv opgave Buro 5, verkavelingsschets 12/10/2010, incl. 8 wwl
- Verkoop woning op perceel H87

Uitgangspunten ruimtegebruik:
- Oppervlakte uitgeefbaar en openbare ruimte op basis van verkavelingsschets 12/10/2010

Berekening

Wro	*Bro*		*Nominaal*	*Kostenstijging*	*Totaal incl. kostenstijging*
6.13.1.c.1		***Inbrengwaarde gronden***	***€ 10.388.445***	***€ 20.787***	***€ 10.409.233***
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 10.188.446	€ -	€ 10.188.446
	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	€ 200.000	€ 20.787	€ 220.788
6.13.1.c.2		***Andere kosten ivm de exploitatie***	***€ 21.576.613***	***€ 738.409***	***€ 22.557.327***
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken (bodem, milieu, akoestisch, archeologisch, cultuur historisch)	€ 1.000.000	€ 49.325	€ 1.049.325
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken (egaliseren, ophogen, afgraven)	€ 860.000	€ 77.245	€ 937.245
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.210.000	€ 414.389	€ 5.624.389
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen (bijv. beperking milieuhygiënische contouren)	€ 3.001.229	€ -	€ 3.001.229
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 1.211.202	€ -	€ 1.211.202
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.g	Kosten van Voorbereiding en Toezicht (VTU)	€ 1.055.000	€ 91.533	€ 1.146.533
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 3.675.000	€ 97.178	€ 3.772.178
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 167.766	€ 8.740	€ 176.505
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ 100.000	€ -	€ 100.000
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.n	Gerealiseerde rentekosten / -opbrengsten	€ 4.409.403	€ -	€ 4.409.403
		Winstnemingen, lasten grondexploitatie	€ 887.014		€ 887.014
		Berekende rentekosten / -opbrengsten			€ 242.305
		TOTAAL KOSTEN	**€ 31.965.058**	**€ 759.197**	**€ 32.966.559**

Wro	*Bro*		*Nominaal*	*Opbrengstenstijging*	*Totaal incl. opbrengstenstijging*
6.13.1.c.3		***Opbrengsten van de exploitatie***	***€ 38.531.916***	***€ -***	***€ 38.531.916***
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 38.503.850	€ -	€ 38.503.850
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ 14.848	€ -	€ 14.848
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ 13.218	€ -	€ 13.218
		TOTAAL OPBRENGSTEN	**€ 38.531.916**	**€ -**	**€ 38.531.916**

Resultaat op einddatum	**€**	**5.565.356**	**01-jan-23**
Netto contante waarde	**€**	**4.942.681**	**01-jan-17**