GEHEIM

Rapportage grondexploitatie
Overhoeken 3
Gemeente Albrandswaard

BEELD

Rapportage grondexploitatie
Overhoeken 3
Gemeente Albrandswaard
20 januari 2010

RAPPORTAGE GRONDEXPLOITATIE

Gemeente Albrandswaard
Project Overhoeken 3

VERTROUWELIJK

Projectnummer 0044.01

Datum:	20 januari 2010
Auteur(s):	ir. J.T. van Vliet
Status:	Definitief

BEELD

Managementsamenvatting

De ontwikkeling van Overhoeken 3 is ten westen van de Achterdijk in Rhoon. Binnen het plangebied van Overhoeken 3 zijn kavels gerealiseerd voor de ontwikkeling van bedrijventerrein en worden kavels gerealiseerd voor de ontwikkeling van 6 woon-werkkavels waarbij de bouw van een bedrijfswoning uitgangspunt is. Ook wordt een kavel ontwikkeld voor een kantoorgebouw. De laatste 4 bedrijventerreinkavels van fase 1 zijn in optie waarbij het juridisch transport in 2010 wordt verwacht. Het bouwrijp maken van de kavels voor de bedrijfswoningen en het kantoorgebouw is januari 2010 gestart en de eindoplevering van het totale exploitatiegebied wordt eind 2012 verwacht. De aanbestedingen voor het bouwrijp maken, de groenaanleg en de bruggen zijn verwerkt in de grondexploitatie. De totale grootte van het exploitatiegebied bedraagt circa 3,5 ha.
De ontwikkeling van Overhoeken 3 vindt plaats onder regie van de gemeente. De gemeente zorgt voor het bouwrijp maken en woonrijp maken van het exploitatiegebied en de uitgifte van gronden.
De grondexploitatie heeft een positieve netto contante waarde per 1-1-2010 van € 1.344.000. De totale negatieve boekwaarde inclusief rente bedraagt € 2.118.000.
Dit uitgaande van een opbrengst voor fase 1 (de vier kavels die in optie zijn) tegen een prijs van € 227,-- (prijspeil 1-1-2010). Voor de woon-werkkavels wordt uitgegaan van een opbrengst van € 275,--/m2 en voor de kantoorkavel een bedrag van € 375,--/m2. Uiteraard alle bedragen exclusief B.T.W.
De risico's en kansen betreffen hogere of lagere rentepercentages, hogere of lagere percentages voor kostenstijging en opbrengstenstijging en een langere looptijd.
De netto contante waarde per 1-1-2010 van de grondexploitatie beweegt zich, rekening houdend met de gewogen risico's en kansen tussen de € 1.252.000 positief en € 1.387.000 positief.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 5

1.1 POSITIE VAN DE GEMEENTE 5
1.2 OPZET VAN DE RAPPORTAGE 5

2 UITGANGSPUNTEN VOOR DE RAPPORTAGE GRONDEXPLOITATIE 6

2.1 GEBRUIKTE DOCUMENTEN 6
2.2 WERKWIJZE 6
2.3 BEREKENINGSMETHODIEK 6
2.4 PARAMETERS 6

3 RUIMTEGEBRUIK 8

3.1 RUIMTEGEBRUIK EXPLOITATIEGEBIED 8

4 FINANCIËLE RESULTATEN 9

4.1 FASERING 9
4.2 KOSTEN 9
4.2.1 Verwervingen 9
4.2.2 Sloop/sanering 9
4.2.3 Grondwerk 9
4.2.4 Bouwrijp maken 10
4.2.5 Woonrijp maken 10
4.2.6 Civiele constructies 10
4.2.7 Diversen 10
4.2.8 Plankosten 10
4.2.9 Fondsen 10
4.2.10 Boekwaarde 11
4.3 OPBRENGSTEN 11
4.3.1 Niet woningbouw 11
4.3.2 Bijdragen 11
4.3.3 Boekwaarde 11
4.4 RESULTAAT GRONDEXPLOITATIE 12

5 FINANCIËLE RISICO'S EN KANSEN 13

6 CONCLUSIE 14

BIJLAGE 1 EIGENDOMMENKAART 15

BIJLAGE 2 FUNCTIEKAART 16

BIJLAGE 3 FINANCIEEL RESUMÉ 17

BIJLAGE 4 VERSCHIL GRONDEXPLOITATIE 1-1-2010 EN 1-1-2006 18

BIJLAGE 5 PLANNING 19

BIJLAGE 6 CAPACITEITSRAMING 20

1 Inleiding

De ontwikkeling van Overhoeken 3 is ten westen van de Achterdijk in Rhoon. Binnen het plangebied van Overhoeken 3 zijn kavels gerealiseerd voor de ontwikkeling van bedrijventerrein en worden kavels gerealiseerd voor de ontwikkeling van 6 woon-werkkavels waarbij de bouw van een bedrijfswoning uitgangspunt is. Ook wordt 1 kavel ontwikkeld voor een kantoorgebouw. De laatste 4 bedrijventerreinkavels van fase 1 zijn in optie waarbij het juridisch transport in 2010 wordt verwacht. Met het bouwrijp maken van de woon-werkkavels en het kantoorgebouw is in januari 2010 gestart en de eindoplevering van het totale exploitatiegebied wordt eind 2012 verwacht. De aanbestedingen voor het bouwrijp maken, de groenaanleg en de bruggen zijn verwerkt in de grondexploitatie. De totale grootte van het exploitatiegebied bedraagt circa 3,5 ha. De ontwikkeling van Overhoeken 3 vindt plaats onder regie van de gemeente. De gemeente zorgt voor het bouwrijp maken en woonrijp maken van het exploitatiegebied en de uitgifte van gronden.

1.1 Positie van de gemeente

Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente. Zie bijlage 1 voor de eigendommenkaart. De ontwikkeling van Overhoeken 3 vindt plaats onder regie van de gemeente. De gemeente zorgt voor het bouwrijp maken en woonrijp maken van het exploitatiegebied en de uitgifte van gronden.

1.2 Opzet van de rapportage

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten van de grondexploitatie. In hoofdstuk 3 komt het ruimtegebruik aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de fasering, de kosten, de opbrengsten en het resultaat van de grondexploitatie. Aansluitend worden in hoofdstuk 5 de mogelijke risico's en kansen benoemd en in hoofdstuk 6 de conclusies.
Als bijlagen zijn de verschillende kaartbeelden toegevoegd, evenals een financieel resumé. In bijlage 4 is het verschil aangegeven tussen de grondexploitatie per 1-1-2010 en de grondexploitatie per 1-1-2006. In bijlage 5 is de planning weergegeven en in bijlage 6 de capaciteitsraming.

2 Uitgangspunten voor de rapportage grondexploitatie

In dit hoofdstuk komen de gebruikte documenten, de werkwijze, de berekeningsmethodiek en de parameters aan bod.

2.1 Gebruikte documenten

Voor de grondexploitatie van het project Overhoeken 3 zijn de volgende documenten gebruikt:
- Een overzichttekening van 3-5-2006;
- Het uitwerking- en wijzigingsplan, getekend door Kuiper Compagnons van 12-7-2007;
- De boekwaarden tot en met 2008 en de geprognosticeerde boekwaarden van 2009;
- De aanbestedingsgegevens voor het bouwrijp maken, de groenaanleg en de bruggen;
- De vastgestelde grondexploitatie 2006;
- De planning en de capaciteitsraming van Buro Beeld per 1-1-2010.

2.2 Werkwijze

De basis voor de grondexploitatie is het ruimtegebruik. Het ruimtegebruik: de wegen, het groen, water en uitgeefbaar, is verwerkt in een functiekaart (toekomstig ruimtegebruik) en een sloopkaart (actueel ruimtegebruik). Verder is er een eigendommenkaart gemaakt. Het ruimtegebruik is gekoppeld aan een Geografisch Informatiesysteem (GIS) en daarmee is er tevens een koppeling met een kadastrale ondergrond.
Het ruimtegebruik wordt gevoed door het geleverde stedenbouwkundig ontwerp en/of andere tekeningen. Het ruimtegebruik in het plangebied is financieel doorgerekend met behulp van kengetallen en ervaringscijfers.
Door het ruimtegebruik als uitgangspunt te hanteren voor de grondexploitatie is het mogelijk om snel en interactief wijzigingen door te rekenen, wat van belang is voor de beheersing en bewaking van het gehele planproces.

2.3 Berekeningsmethodiek

Voor de grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de dynamische eindwaarde methode. Naast de rente wordt rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijging. De rentekosten worden jaarlijks berekend over het saldo van het voorafgaande jaar plus de rente over de kasstroom van het lopende jaar gerekend vanaf halverwege het jaar. Het planresultaat van de grondexploitatie is als Eindwaarden (EW) en als Netto Contante Waarden(NCW) gepresenteerd.
De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 1 januari 2010 en de genoemde bedragen zijn alle exclusief BTW.

2.4 Parameters

In de grondexploitatieberekeningen zijn verschillende parameters gehanteerd. Deze parameters betreffen rekenfactoren die op basis van gemaakte afspraken worden vastgesteld. In de

onderliggende grondexploitatie is het gemeentelijk beleid richtinggevend. Voor de verschillende parameters zijn de volgende percentages in de grondexploitatie opgenomen:

Parameter	Percentage
Rente negatief saldo	4,75%
Rente positief saldo	4,75%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,00%

Tabel 1: Hoogte percentages van de gehanteerde parameters

3 Ruimtegebruik

In dit hoofdstuk wordt het ruimtegebruik besproken van het plangebied

3.1 Ruimtegebruik exploitatiegebied

Zie bijlage 2 voor de functiekaart. Op de functiekaart zijn alle toekomstige functies benoemd en ingemeten. De functie aanduiding is overgenomen van het uitwerkingsplan, omdat er nog geen stedenbouwkundig ontwerp aanwezig is.
Het totale exploitatiegebied heeft een grootte van circa 3,5 ha en heeft de volgende opdeling in functies (samengevat) en percentages binnen het exploitatiegebied (zie bijlage 1 voor de uitgebreide functielijst). In de functiekaart staan geen trottoir en verharding ter plaatse van de uitgeefbare bedrijfswoningen getekend. Hier is een aanname voor gedaan in de vierkante meters verharding.

Functie	Grootte in m2	Percentage
Groen	3.362	10%
Water	6.981	20%
Verharding	824	2%
Uitgeefbaar bedrijventerrein	9.958	29%
Uitgeefbaar woon werk kavels	11.549	33%
Uitgeefbaar kantoren	1.981	6%
Totaal exploitatiegebied	**34.655**	**100%**

Tabel 2: Grootte in m2 en percentage per functie

4 Financiële resultaten

In dit hoofdstuk worden de fasering, de kosten, de opbrengsten en het resultaat van de grondexploitatie besproken. Alle genoemde bedragen zijn op duizendtallen afgerond. Zie bijlage 1 voor de eigendommenkaart, bijlage 2 voor de functiekaart en bijlage 3 voor het financieel resumé.

4.1 Fasering

De laatste 4 uitgeefbare kavels voor bedrijventerreinen worden naar verwachting in 2010 verkocht. In de eerste helft van 2010 wordt gestart met het bouwrijp maken van het plangebied ter plaatse van de uit te geven 6 woon-werkkavels en de kavel voor het kantoorgebouw. De uitgifte van deze kavels vindt vanaf het eerste kwartaal van 2010 plaats. De realisatie van de gebouwen vindt vanaf eind 2011 plaats, waarna het exploitatiegebied eind 2012 woonrijp gemaakt kan worden. De eindoplevering van het gehele exploitatiegebied wordt eind 2012 verwacht.

4.2 Kosten

De totale nominale kosten inclusief boekwaarden bedragen € 10.015.000, waarvan € 7.778.000 is afgeboekt. Het kwaliteitsniveau van de buitenruimte bevindt zich in het midden segment. Hieronder volgt per kostenpost het financiële resultaat. Verder is de laatste subparagraaf gewijd aan de opgebouwde boekwaarden.

4.2.1 Verwervingen

In 2009 zijn de laatste percelen verworven. Het opgenomen bedrag voor verwervingen van deze percelen is afgeboekt. Naast de afgeboekte verwervingen zijn kosten voor eventuele planschade opgenomen. Voor de post verwervingen is een bedrag van € 1.720.000 opgenomen, waarvan € 1.700.000 is afgeboekt.

4.2.2 Sloop/sanering

Binnen de post sloop/sanering zijn de kosten opgenomen vanuit de aanbesteding bouwrijp maken. De volgende kostenposten zijn opgenomen: opruimwerkzaamheden; maaien, frezen, weghalen bomen, verwijderen oeverconstructies, verwijderen verharding, dempen watergang en verwijderen riolering. Voor de post sloop/sanering is totaal een bedrag van € 10.000 opgenomen.

4.2.3 Grondwerk

Binnen de post grondwerk zijn de kosten opgenomen vanuit de aanbesteding bouwrijp maken. De volgende kostenposten zijn opgenomen: grond ontgraven, grond vervoeren, grond verwerken, grond bewerking en oeverconstructies. Voor de post grondwerk is totaal een bedrag van € 143.000 opgenomen.

4.2.4 Bouwrijp maken

Vanuit de aanbesteding bouwrijp maken zijn de volgende kostenposten opgenomen: riool aanbrengen, mantelbuizen, kabelwerk, CAI hoofdinfra, werk van algemene aard en staartkosten. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor brandkranen en verwijderen en aanleggen van een gasleiding. Voor de post bouwrijp maken is totaal een bedrag van € 303.000 opgenomen.

4.2.5 Woonrijp maken

Vanuit de aanbestedingen bouwrijp maken en groenaanleg zijn de volgende kostenposten opgenomen: groenvoorzieningen, verhardingen en groenaanleg. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor CAI, gas en elektra. Voor de post woonrijp maken is totaal een bedrag van € 85.000 opgenomen.

4.2.6 Civiele constructies

Vanuit de aanbesteding bruggen is voor elk uit te geven perceel een brug opgenomen en vanuit de aanbesteding bouwrijp maken zijn duikers, open bemaling en stuwen opgenomen. Voor de post civiele constructies is totaal een bedrag van € 646.000 opgenomen.

4.2.7 Diversen

Onder de post diversen zijn de onderhoudskosten opgenomen voor de verhardingen, groen en water. Verder is er 10% onvoorzien over de civiele kosten opgenomen en is de boekwaarde tot en met 2008 en de rest van de geprognosticeerde boekwaarde van 2009 opgenomen (is de geprognosticeerde boekwaarde 2009 min de boekwaarde verwervingen uit 2009). Tot slot is een kostenpost herstelwerkzaamheden opgenomen ten behoeve van het openbaar gebied bij de bedrijventerreinen. Voor de post diversen is totaal een bedrag van € 6.436.000 opgenomen, waarvan € 6.078.000 is afgeboekt

4.2.8 Plankosten

Voor de planvorming, de planvoorbereiding en toezicht worden plankosten gemaakt. Deze plankosten zijn gecalculeerd middels een capaciteitsraming. Daarnaast zijn voor de verkoop van de bedrijventerreinkavels en herstelwerkzaamheden ter plaatse van het openbaar gebied bij de bedrijventerreinen apart plankosten opgenomen. Voor de post plankosten is totaal een bedrag van € 358.000 opgenomen.

4.2.9 Fondsen

Binnen de gemeente Albrandswaard wordt onder de volgende posten aan fondsvorming gedaan:
- Fonds bovenwijkse voorzieningen;
- Fonds kunst;
- Fonds luchtkwaliteit;
- Regionale omslagbijdragen.

Voor de post fondsen is totaal een bedrag van € 314.000 opgenomen.

4.2.10 Boekwaarde

Hieronder staan in tabel 3 de opgenomen boekwaarden tot en met 2009. Deze boekwaarden zijn verwerkt onder de bovengenoemde kostenposten verwervingen en diversen.
De rest van de boekwaarde uit 2009 is geprognosticeerd, omdat nog niet alle betalingen uit 2009 zijn meegenomen. Dit is pas mogelijk eind januari 2010. Totaal bedraagt de boekwaarde van de kosten tot en met 2009 € 7.778.000. Daarnaast is tot en met 2009 een rente negatief saldo opgebouwd ter hoogte van € 419.000. De totale boekwaarde inclusief rente bedraagt € 8.197.000

Boekwaarde kosten	Bedrag
Verwervingen in 2009	1.700.000
Boekwaarde tot en met 2008	5.740.000
Rest Boekwaarde 2009 geprognosticeerd	338.000
Subtotaal	**7.778.000**
Rente	419.000
Totaal	**8.197.000**

Tabel 3: Boekwaarde kosten

4.3 Opbrengsten

De totale nominale opbrengsten bedragen € 12.019.000, waarvan € 6.061.000 is afgeboekt. Hieronder volgt per opbrengstenpost het financiële resultaat. Verder is de laatste subparagraaf gewijd aan de opgebouwde boekwaarden.

4.3.1 Niet woningbouw

Voor de realisatie van bedrijventerreinen worden 4 kavels uitgegeven, verder wordt 1 kantoorkavel uitgegeven en 6 woon-werkkavels. Voor de post niet woningbouw is totaal een bedrag van € 5.958.000 opgenomen.

4.3.2 Bijdragen

De boekwaarde tot en met 2009 staat onder de post bijdragen en heeft totaal een hoogte van € 6.061.000.

4.3.3 Boekwaarde

Hieronder staat in tabel 4 de opgenomen boekwaarde tot en met 2009. Deze boekwaarde is verwerkt onder de bovengenoemde post bijdragen. Totaal bedraagt de boekwaarde van de opbrengsten tot en met 2009 € 6.061.000. Daarnaast is tot en met 2009 een rente positief saldo opgebouwd ter hoogte van € 18.000. De totale boekwaarde inclusief rente bedraagt € 6.079.000

Boekwaarde opbrengsten	Bedrag
Boekwaarde tot en met 2009	6.061.000
Subtotaal	**6.061.000**
Rente	18.000
Totaal	**6.079.000**

Tabel 4: boekwaarde opbrengsten

4.4 Resultaat grondexploitatie

De grondexploitatie sluit met een positieve netto contante waarde per 1 januari 2010 van € 1.344.000 en met een positieve eindwaarde van € 1.545.000 per 31 december 2012. De totale boekwaarde inclusief rente bedraagt € 2.118.000 Zie bijlage 3 voor het financiële resumé van de grondexploitatie.

5 Financiële risico's en kansen

Binnen het project Overhoeken 3 zijn risico's en kansen te benoemen. Deze risico's en kansen zijn gewaardeerd en voorzien van een wegingsfactor. De wegingsfactoren geven aan wat de kans is dat een risico en kans zich voordoen. Wanneer de gewogen risico's en kansen zijn opgeteld ontstaat een bandbreedte waarbinnen de geraamde netto contante waarde per 1-1-2010 zich bevindt. Hieronder volgt een benoeming en waardering van de mogelijke kansen en risico's Risico's hebben een negatief effect op de netto contante waarde en Kansen hebben een positief effect op de netto contante waarde.

- Percentage kostenstijging en rente negatief saldo

Effect op resultaat grondexploitatie Netto contante waarde in euro's per 1-1-2010					
Kosten-	Rente negatief saldo				
stijging	3,75%	4,25%	4,75%	5,25%	5,75%
1,0%	85.452	**55.576**	26.151	-2.832	-31.383
1,5%	72.161	42.409	13.106	-15.758	-44.191
2,0%	58.809	29.181	0	-28.743	-57.057
2,5%	45.393	15.891	-13.167	-41.788	-69.983
3,0%	31.916	2.539	-26.394	**-54.894**	-82.968

Tabel 5: effect kostenstijging en rente negatief saldo

- Percentage opbrengstenstijging en rente positief saldo

Effect op resultaat grondexploitatie Netto contante waarde in euro's per 1-1-2010					
Opbrengsten-	Rente positief saldo				
stijging	3,75%	4,25%	4,75%	5,25%	5,75%
0,0%	-29.041	**-57.786**	-86.099	-113.988	-141.461
0,5%	14.764	-14.421	-43.167	-71.481	-99.373
1,0%	58.809	29.181	0	-28.743	-57.057
1,5%	103.093	73.020	43.401	14.227	-14.512
2,0%	147.620	117.098	87.038	**57.429**	28.263

Tabel 6: effect opbrengstenstijging en rente positief saldo

- Looptijd grondexploitatie

Effect op resultaat grondexploitatie Netto contante waarde in euro's per 1-1-2010	
Looptijd	Effect
grondexploitatie	Netto contante waarde
0 jaar	0
plus 1 jaar	**-98.895**
plus 2 jaar	-194.053

Tabel 7: effect looptijd grondexploitatie

Hierboven zijn de risico's en kansen benoemd en gewaardeerd. Hieronder volgt een opsomming van de gekozen risico's en kansen met een wegingsfactor en de berekende bandbreedte waarbinnen de geraamde netto contante waarde per 1-1-2010 zich bevind.

Risico's/kansen	Variabele	Risico	Wegingsf.	Totaal	Kans	Wegingsf.	Totaal
Kostenstijging/rente negatief	3%/5,25%	-54.894	25%	-13.723			
Kostenstijging/rente negatief	1%/4,25%				55.576	50%	27.788
Opbrengstenstijging/rente positief	0%/4,25%	-57.786	50%	-28.893			
Opbrengstenstijging/rente positief	2%/5,25%				57.429	25%	14.357
Looptijd	plus 1 jaar	-98.895	50%	-49.447			
Totaal (bandbreedte)				**-92.064**			**42.145**

Tabel 8: risico's en kansen gekwantificeerd

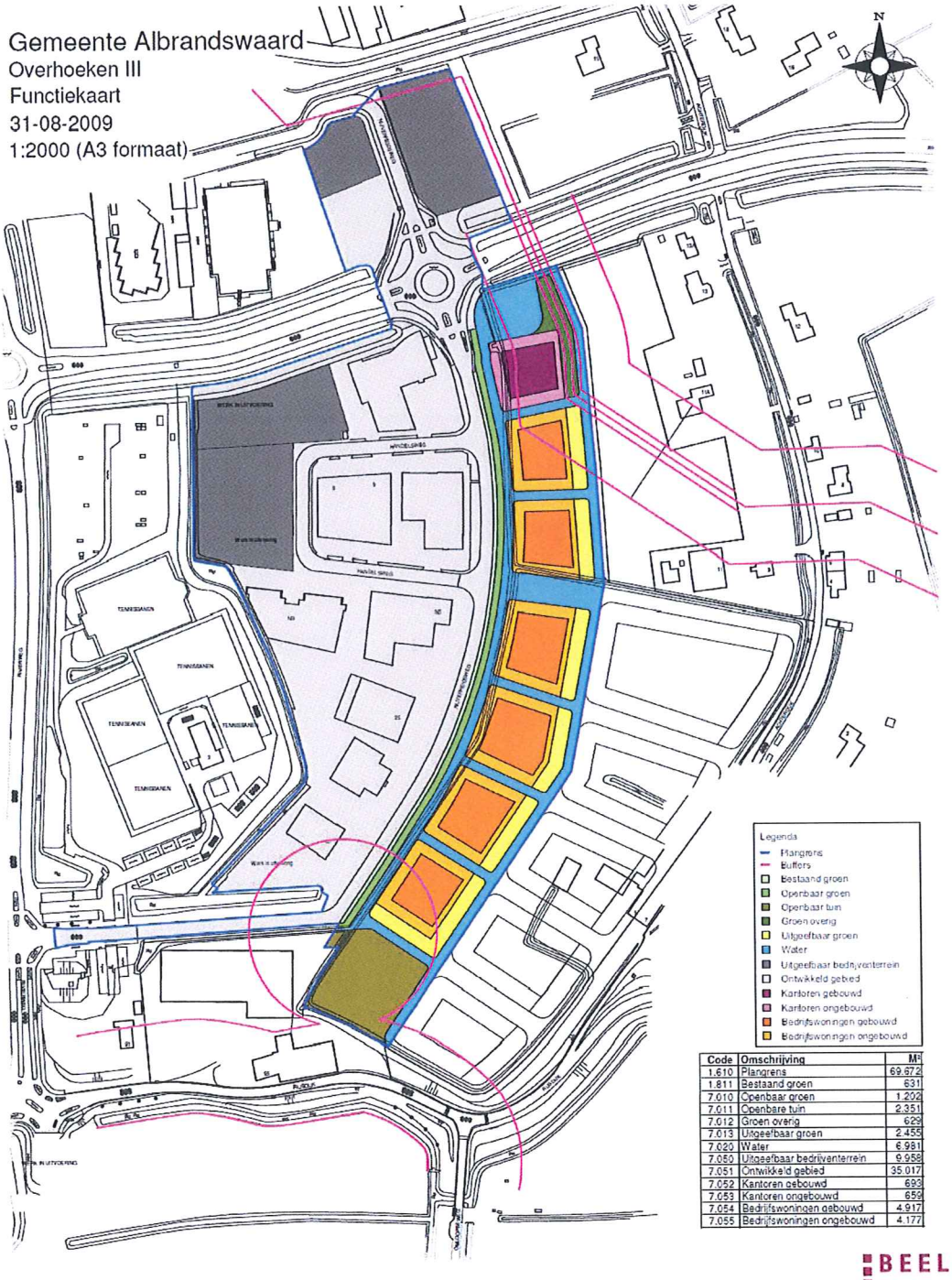
De grondexploitatie heeft per 1-1-2010 een geraamde netto contante waarde van plus € 1.344.000. Wanneer de risico's en kansen zich voordoen ontstaat een bandbreedte van min € 92.000 en plus € 42.000. De netto contante waarde per 1-1-2010 van de grondexploitatie beweegt zich, rekening houdend met de gewogen risico's en kansen tussen de € 1.252.000 positief en € 1.387.000 positief.

6 Conclusie

De grondexploitatie heeft een positieve netto contante waarde per 1-1-2010 van € 1.344.000. Het exploitatie gebied wordt eind 2012 opgeleverd. De totale negatieve boekwaarde inclusief rente bedraagt € 2.118.000, zie bijlage 3 voor het financieel resumé.
De risico's en kansen betreffen hogere of lagere rentepercentages, hogere of lagere percentages voor kostenstijging en opbrengstenstijging en een langere looptijd van het project.
De netto contante waarde per 1-1-2010 van de grondexploitatie beweegt zich, rekening houdend met de gewogen risico's en kansen tussen de € 1.252.000 positief en € 1.387.000 positief.

Bijlage 1 Eigendommenkaart

Bijlage 2 Functiekaart



Code	Omschrijving	M²
1.610	Plangrens	69.972
1.811	Bestaand groen	631
7.010	Openbaar groen	1.202
7.011	Openbare tuin	2.351
7.012	Groen overig	629
7.013	Uitgeefbaar groen	2.455
7.020	Water	6.981
7.050	Uitgeefbaar bedrijventerrein	9.958
7.051	Ontwikkeld gebied	35.017
7.052	Kantoren gebouwd	693
7.053	Kantoren ongebouwd	659
7.054	Bedrijfswoningen gebouwd	4.917
7.055	Bedrijfswoningen ongebouwd	4.177

BEELD

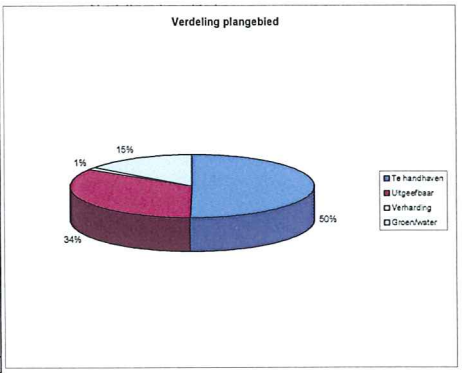
Bijlage 3 Financieel resumé

A4

BEELD

Datum laatst opgeslagen	15-jan-2010
Locatie	Albrandswaard
Project	Grondexploitatie 1-1-2010
Projectnummer	0044.01
Plan	Overhoeken 3 (incl nijverheidsweg)
Status	Actueel 0 (Ontwikkelgebied bedrijven en woningen)
Scenario	...
Startjaar	01-01-2010

			m2		procentueel
Plangebied			**69.672**		100,0%
	Niet in exploitatie		35.017		50,3%
Exploitatiegebied			**34.655**		49,7%
	Hoofdstructuur				
		Verharding	168	1,6%	0,2%
		Groen	3.362	32,0%	4,8%
		Water	6.981	66,4%	10,0%
	Subtotaal Hoofdstructuur		**10.511**		
	Woningbouw				
		Uitgeefbaar	-	0,0%	0,0%
		Verharding	656	100,0%	0,9%
		Groen/water	-	0,0%	0,0%
	Subtotaal Woningbouw		**656**		
	Niet-woningbouw				
		Uitgeefbaar	23.488	100,0%	33,7%
		Verharding	-	0,0%	0,0%
		Groen/water	-	0,0%	0,0%
	Subtotaal niet-woningbouw		**23.488**		
Verschil Exploitatiegebied Functies			-		0,0%



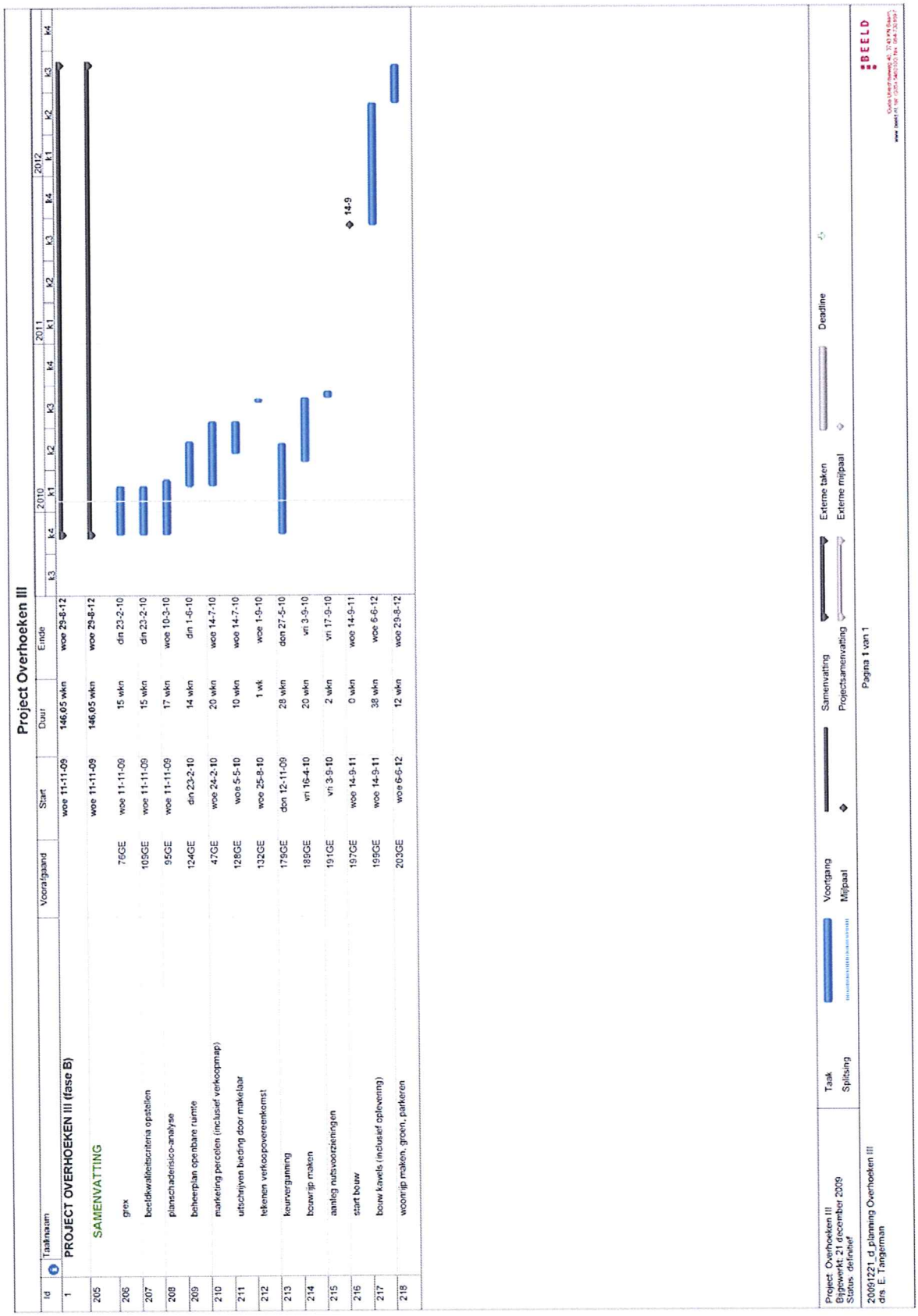
FINANCIEEL		% van subtotaal investering	Bedrag
Investeringen			
	Verwervingen	17,2%	1.719.666
	Sloop/sanering	0,1%	10.159
	Grondwerk	1,4%	143.228
	Ophoging	0,0%	-
	Bouwrijpmaken	3,0%	303.356
	Woonrijpmaken	0,8%	84.723
	Civiele constructies	6,4%	645.696
	Diversen	64,3%	6.436.313
	Plankosten	3,6%	357.863
	Fondsen	3,1%	314.282
Subtotaal investeringen		100,0%	**10.015.286**
	Kostenstijging	2,00%	57.005
	Rentekosten	4,75%	436.007
Totaal investeringen			**10.508.298**
Eindwaarde	31-dec-2012	Overschot	**1.545.379**
Contante waarde	01-jan-2010	Overschot	**1.344.366**
Contante waarde incl. niet verrekenbare BTW	01-jan-2010	Overschot	**1.344.366**

	% van subtotaal opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Opbrengsten			
Woningbouw			
0,0% egw huur	0,0%	-	-
0,0% egw goedkoop	0,0%	-	-
0,0% egw midden	0,0%	-	-
0,0% egw duur	0,0%	-	-
0,0% mgw huur	0,0%	-	-
0,0% mgw goedkoop	0,0%	-	-
0,0% mgw midden	0,0%	-	-
0,0% mgw duur	0,0%	-	-
subtotaal woningbouw		-	-
Niet-woningbouw			
Bedrijven	45,2%	21.507	5.438.408
Kantoren	4,3%	1.386	519.750
Winkels / horeca	0,0%	-	-
Commercieel	0,0%	-	-
Niet -commercieel	0,0%	-	-
subtotaal niet-woningbouw			5.958.158
Overige opbrengsten en bijdragen	50,4%		6.060.625
Subtotaal opbrengsten	100,0%		**12.018.783**
Opbrengstenstijging	1,00%		94.942
Renteopbrengsten	4,75%		60.048-
Totaal opbrengsten			**12.053.677**

Bijlage 4 Verschil grondexploitatie 1-1-2010 en 1-1-2006

De vastgestelde grondexploitatie per 1-1-2006 heeft per 1-1-2010 een eindwaarde van € 1.085.000.
De grondexploitatie per 1-1-2010 heeft een netto contante waarde van € 1.344.000.
De grondexploitatie van 1-1-2010 is met € 259.000 verbeterd ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie per 1-1-2006.

Bijlage 5 Planning



Bijlage 6 Capaciteitsraming

Functiecategorieen	2010						2011					
	80% INTERN			20% EXTERN			80% INTERN			20% EXTERN		
	uren		kosten	uren		kosten	uren		kosten	uren		kosten
	week	jaar	€ 80	week	jaar	€ 114	week	jaar	€ 80	week	jaar	€ 100
PMA - Projectmanagement	2	118	€ 9.427	0	25	€ 2.786	2	115	€ 9.197	0	24	€ 2.718
PLE - Planeconomie	2	123	€ 9.811	0	26	€ 2.900	4	203	€ 16.262	1	42	€ 4.807
PLA - Planner	1	33	€ 2.611	0	7	€ 772	1	33	€ 2.611	0	7	€ 772
ROJ - RO-juridische zaken en planologie	1	27	€ 2.189	0	6	€ 647	1	39	€ 3.110	0	8	€ 919
Gza - grondzaken en contracten	1	30	€ 2.381	0	6	€ 704	13	660	€ 52.762	3	137	€ 15.595
Geo - geoinformatieverwerking	0	26	€ 2.074	0	5	€ 613	2	99	€ 7.910	0	21	€ 2.338
Com - communicatie	2	79	€ 6.336	0	17	€ 1.873	2	79	€ 6.336	0	17	€ 1.873
AO - administratieve ondersteuning	2	120	€ 9.600	0	25	€ 2.838	2	117	€ 9.370	0	24	€ 2.769
Won - wonen	1	31	€ 2.458	0	6	€ 726	0	10	€ 768	0	2	€ 227
Welz - Welzijn	0	9	€ 691	0	2	€ 204	0	9	€ 691	0	2	€ 204
EZ - Economische zaken	0	9	€ 691	0	2	€ 204	0	9	€ 691	0	2	€ 204
Ond - Onderwijs	0	9	€ 691	0	2	€ 204	0	9	€ 691	0	2	€ 204
N&L - Natuur & Landschap	0	10	€ 768	0	2	€ 227	0	10	€ 768	0	2	€ 227
Arch - archeologie	0	10	€ 768	0	2	€ 227	0	10	€ 768	0	2	€ 227
Verk - verkeer	0	10	€ 768	0	2	€ 227	0	10	€ 768	0	2	€ 227
Mil - milieu	0	11	€ 845	0	2	€ 250	0	11	€ 845	0	2	€ 250
Sted - stedenbouw	3	145	€ 11.597	1	30	€ 3.428	1	72	€ 5.760	0	15	€ 1.703
CT - Civiele Techniek	1	46	€ 3.686	0	10	€ 1.090	0	12	€ 922	0	2	€ 272
	0		€ -	0			0		€ -	0		
TOTAAL:		842	67.392		176	19.919		1.503	120.230		313	35.537

Functiecategorieen	2012						TOTAAL					
	80% INTERN			20% EXTERN				intern		extern		
	uren week	uren jaar	kosten € 80	uren week	uren jaar	kosten € 0	uren totaal	uren	kosten	uren	kosten
PMA - Projectmanagement	1	76	€ 6.048	0	16	€ 1.788	6	308	24.672	64	7.292
PLE - Planeconomie	4	192	€ 15.341	1	40	€ 4.534	10	518	41.414	108	12.241
PLA - Planner	1	33	€ 2.611	0	7	€ 772	2	98	7.834	20	2.315
ROJ - RO-juridische zaken en planologie	0	25	€ 2.035	0	5	€ 602	2	92	7.334	19	2.168
Gza - grondzaken en contracten	1	28	€ 2.227	0	6	€ 658	14	717	57.370	149	16.957
Geo - geoinformatieverwerking	0	18	€ 1.459	0	4	€ 431	3	143	11.443	30	3.382
Com - communicatie	2	79	€ 6.336	0	17	€ 1.873	5	238	19.008	50	5.618
AO - administratieve ondersteuning	2	117	€ 9.370	0	24	€ 2.769	7	354	28.339	74	8.376
Won - wonen	0	10	€ 768	0	2	€ 227	1	50	3.994	10	1.180
Welz - Welzijn	0	9	€ 691	0	2	€ 204	0	26	2.074	5	613
EZ - Economische zaken	0	9	€ 691	0	2	€ 204	0	26	2.074	5	613
Ond - Onderwijs	0	9	€ 691	0	2	€ 204	0	26	2.074	5	613
N&L - Natuur & Landschap	0	10	€ 768	0	2	€ 227	1	29	2.304	6	681
Arch - archeologie	0	10	€ 768	0	2	€ 227	1	29	2.304	6	681
Verk - verkeer	0	10	€ 768	0	2	€ 227	1	29	2.304	6	681
Mil - milieu	0	11	€ 845	0	2	€ 250	1	32	2.534	7	749
Sted - stedenbouw	0	21	€ 1.690	0	4	€ 499	5	238	19.046	50	5.630
CT - Civiele Techniek	1	38	€ 3.072	0	8	€ 908	2	96	7.680	20	2.270
	0		€ -	0			0	0	0	0	0
TOTAAL:		702	56.179		146	16.605	59	3.048	€ 243.802	€ 635	€ 72.061

Colofon:

BEELD

Oude Utrechtseweg 40
3743 KN Baarn
Tel: 035-5480100
Fax: 084-7301697
www.beeld.nl