

Globale exploitatieraming uitbreiding Reinierpolder I

Uitgangspunten:
peildatum 1 januari 2016
prijspeil 2016
rente n.v.t.
prijsstijging 1,5% per jaar
einddatum 31 december 2023

EXPLOITATIEOVERZICHT UITBREIDING REINIERPOLDER I

Peildatum 01-01-2016

Boekwaarde + grondverwerving

de boekwaarde per 31-12-2015 bedraagt	€	2.497.000	
aankoop gronden, n.v.t.	€	<u>-</u>	
Totaal boekwaarde + aankoop gronden	€		€ 2.497.000

Nog te verwachte kosten en opbrengsten

bouw + bedrijfsklaar maken + plankosten + overig	€	4.349.000	
fonds bovenwijkse voorzieningen	€	<u>503.000</u>	
nog te maken kosten (afgerond)	€	4.852.000	
saldo prijsstijging	€	<u>224.000</u>	
Totaal nog te verwachten kosten			€ <u>5.076.000</u>
Totale uitgaven	€		€ 7.573.000
Te verwachten opbrengsten	€		€ <u>7.950.000</u>
Te verwachten overschot voor afdracht vennootschapbelasting	€		€ 377.000
Geraamde af te dragen vennootschapsbelasting	€		€ <u>139.000</u>
Geraamd oveschot na afdracht vennootschapsbelasting	€		€ 238.000

Conclusie

Bij een gemiddelde grondprijs van € 106,00 per m2 sluit deze exploitatie in 2023 met een geraamd overschot van **€ 238.000,--**

Globale exploitatieraming uitbreiding Reinierpolder I

Uitgangspunten

gebaseerd op ontwikkeling totaal aangekochte grond

fase 1: 4,7 ha uitgeefbaar tot en met 2020

fase2: 2,8 ha uitgeefbaar tot en met 2023

Oppervlakteverdeling

Bruto oppervlakte excl. retentie/EVZ/water/taluds/etc. 108000 m2

Terreininrichting

openbaar exclusief retentie/EVZ/water/taluds/etc.

wegen, parkeerstroken, keerlus, draaikom, 10800 m2 10%

groen/afscheiding/keurstrook/berm, etc. 17200 m2 16%

kavel van de Riet 5000 m2 5%

totaal openbaar gebied 33000 m2 31%

uitgeefbaar 75000 m2 69%

totaal openbaar + uitgeefbaar 108000 m2 100%

Bruto oppervlakte retentie/EVZ/water/taluds/etc.

openbaar; retentie/EVZ, water/taluds/etc. 16600 m2

Globale exploitatieraming uitbreiding Reinierpolder I

Bouw- en bedrijfsklaar maken

Uitgangspunten

Hoofdontsluiting via Warwickstraat
Calamiteitenontsluiting via Westgroeneweg en Zeelandweg Oost
Gescheiden rioolstelsel
EVZ 40 m vanaf westzijde waterloop RWS

Geraamde Kosten

Bouwrijp maken

Opruimingswerk; verwijderen verhardingen, duikers, puin, etc. incl. stortkosten	€ 100.000
Grond ontgraven, vervoeren en verwerken t.b.v. retentie 15000 m3 a € 10,--	€ 150.000
Leveren en leggen riolering, vgs, incl. putten, grondwerk, drainage, bemaling, etc. 1350 m a € 500,--	€ 675.000
Aanpassen/vergroten bestaande riolering en gemalen	€ 50.000
Leveren en plaatsen overstort- en certaroputten	€ 30.000
Aanbrengen overstortleidingen, incl. grondwerk, uitstroombak, taludbescherming, etc.	€ 50.000
Aanbrengen stuw met kijpvoorzieningen retentie	€ 25.000
Leveren en plaatsen gemaal, inclusief persleiding	€ 120.000
Leveren + aanbrengen verhardingen, incl. grondwerk en fundering, kolken, etc 10800 m2 a € 65,--	€ 702.000
bijdrage kabels en leidingen, brandkranen, etc. nutsbedrijven	€ 100.000
Aanpassen en herstellen waterlopen en duikers	€ 25.000
Totaal bouwrijp maken	€ 2.027.000

Bedrijfsklaar maken

Herstraten verhardingen, incl inboet, herstellen kolken, putranden, etc 10800 a € 15,--	€ 162.000
Leveren en plaatsen openbare verlichting 90 st. a € 1500,--	€ 135.000
Aanleg openbaar groen 17200 m2 a € 15,--	€ 258.000
planten bomen, incl bomengrond, etc 200 st a € 400,--	€ 80.000
Aanpassen en herstellen infrastructuur; wegen, lichtmasten, groenvoorzieningen, etc.	€ 200.000
onderhoud bouwterrein	€ 100.000
Totaal bedrijfsklaar maken	€ 935.000
Totale kosten bouw en bedrijfsklaar maken	€ 2.962.000

Globale exploitatieraming uitbreiding Reinierpolder I

Totaaloverzicht

1 Boekwaarde 31-12-2015	€	2.497.000
Rente 2016 n.v.t.		
2 Realisatiekosten		
bouwrijp maken	€	2.027.000
bedrijfsklaar maken	€	935.000
3 Vastgoedkosten, acquisitie, taxaties, etc.	€	250.000
4 Plankosten, voorbereiding, directie, toezicht, etc.	€	741.000
5 Budgettair onvoorzien/risico	€	396.000
6 Fondsen en reserveringen	€	503.000
Totale kosten	€	7.349.000
Opbrengsten verkoop bouwrijpe grond	€	7.950.000,00

Globale exploitatieraming uitbreiding Reinierpolder I

Totaaloverzicht met bijbehorende specificaties

Totaaloverzicht

1 Grondverwingen c.a. Boekwaarde 31-12-2015		€ 2.497.000
Rente 2016		€ 0
2 Realisatiekosten bouwrijp maken		€ 2.027.000
bedrijfsklaar maken		€ 935.000
3 Vastgoedkosten buiten grondverwinging		€ 250.000
4 Plankosten, voorbereiding, directie, toezicht, etc.		€ 741.000
5 Fondsen en reserveringen fonds bovenwijkse voorzieningen		
75000 m2 a € 6,70 =		€ 503.000
6 Rentelasten rentepercentage	0,00%	
7 Inflatie inflatiepercentage	1,50%	
8 Budgettair onvoorzien/risico		€ 396.000
Opbrengsten verkoop bouwrijpe grond		
75000 m2 a € 106,00 =		€ 7.950.000

Resultaat quick scan berekening

Kosten op eindwaarde	€ 7.572.236
Opbrengsten op eindwaarde	€ 7.950.000
saldo op eindwaarde voor belasting	€ 377.764
vennootschapbelasting	€ 139.000
saldo op eindwaarde	€ 238.764

saldo contante waarde	€ 194.137
------------------------------	------------------