

Ruimtegebruik

Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt ca 40% van het plangebied. Het uitgeefbaar gebied bestaat uit Woningbouw, Sociaal maatschappelijke doeleinden, P & R kantoren en winkels. Het totale plangebied omvat 352.855 m².

Investeringsen

De kosten/investeringsen in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk gecalculeerd. De totale kosten zijn begroot op € 36,2 miljoen op startwaarde.

Opbrengsten

De totale opbrengsten zijn geraamd op 42,2 miljoen

Uitgangspunten grondexploitatieberekening Parameters

Voor de grondexploitatieberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Renteparameters

De renteparameters in de exploitatieberekening zijn aan de kostenkant en aan de opbrengstenkant gelijk. Voor de gehele looptijd van het plan wordt een rentepercentage van 4,5% gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

De kostenstijging is gesteld op 2½% per jaar vanaf startdatum en voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 1½% per jaar ingaande 1-1-2013.

BTW

Alle genoemde bedragen in de nota zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is van 2011 tot 2021.

Resultaten

Indien de grondexploitatie wordt berekend met de hiervoor beschreven kosten, opbrengsten en exploitatie-uitgangspunten dan ontstaan de volgende financiële resultaten:

Saldo op eindwaarde: opbrengsten € 55 miljoen

kosten € 55 miljoen

saldo op eindwaarde: (per 1-1-2021) € 0

saldo op netto contante waarde: (per 1-1-2011) € 0

De grondexploitatie kent dus een *neutraal* resultaat.

Conclusie

De exploitatie resulteert in:

saldo op eindwaarde: (per 1-1-2021) € 0

saldo op netto contante waarde: (per 1-1-2011) € 0

Met dit *neutrale* resultaat is de economische haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.