

PROJECT	:	Exploitatieplan Bunschoten
OPDRACHTGEVER	:	Gemeente Bunschoten
PROJECTONDERDEEL	:	
Datum	:	woensdag 28 mei 2014
Projectnummer	:	
Versie	:	7

Parameters		Disconto
Inflatiepercentage kosten	2,50%	1,00% rente kosten
Inflatiepercentage opbrengsten	2,50%	1,00% rente opbrengsten
rentepercentage	3,50%	
rente per	jaar	
Startdatum exploitatie	01-01-2014	
Looptijd exploitatie [jaren]	10	
Einddatum exploitatie	31-12-2023	
Prijspeil datum	01-01-2014	
Valuta	euro's (excl. BTW)	
BTW percentage	21,00%	

BEGROTING

KOSTEN																
Jaartal				Totaal	Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Volgnr. van het jaar	Wro	Bro	Bro	contant	generaal	31-12-2013	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
						-										
INBRENGWAARDEN	Subtotaal			8.073.991	8.073.991	8.073.991	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente Bunschoten			6.2.3.a.b.c.	7.266.536	7.266.536	7.266.536	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterschap			6.2.3.a.b.c.	62.521	62.521	62.521	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigenaar A			6.2.3.a.b.c.	744.934	744.934	744.934	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OVERIGE KOSTENSOORTEN	Subtotaal			26.348.685	26.828.055	7.464.012	5.151.097	1.780.233	3.542.443	3.241.998	1.684.677	1.379.242	1.096.679	1.487.674	0	0
onderzoek (gebiedsonderzoeken)	6.13.1.c.2	6.2.4.a		109.567	110.658	0	35.900	38.927	35.831	0	0	0	0	0	0	0
bodemsanering en grondwerken	6.13.1.c.2	6.2.4.b		2.697.474	2.754.717	0	504.992	504.992	387.712	872.366	484.655	0	0	0	0	0
nutsvoorzieningen	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.a	561.660	581.606	0	17.113	17.113	220.589	69.563	42.917	96.811	96.811	20.690	0	0
riolering	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.b	2.008.314	2.042.695	0	431.297	431.297	596.822	517.889	37.695	37.695	0	0	0	0
verharding, kunstwerken en water	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.c	5.335.886	5.498.649	0	439.846	439.846	1.641.747	1.090.085	569.538	603.873	603.873	109.840	0	0
infrastructuur voor O.V.-voorzieningen	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.d	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
groenvoorzieningen	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.e	1.278.431	1.337.428	0	0	0	244.901	167.831	167.831	294.517	294.517	167.831	0	0
openbare verlichting en brandkranen	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.f	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
straatmeubilair	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.g	924.789	953.768	0	102.321	102.321	179.104	190.243	137.174	101.478	101.478	39.649	0	0
opstellen ruimtelijke plannen (of plankostensc.	6.13.1.c.2	6.2.4.h		3.682.095	3.682.095	62.466	3.619.629	0	0	0	0	0	0	0	0	0
vergoeding voor prijsvragen en ontwerpcompe	6.13.1.c.2	6.2.4.i		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
plankosten voor voorzieningen en werken buit	6.13.1.c.2	6.2.4.j		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
tijdelijk beheer	6.13.1.c.2	6.2.4.k		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
planschade	6.13.1.c.2	6.2.4.l		46.800	46.800	46.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
niet terugvorderbare BTW	6.13.1.c.2	6.2.4.m		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rente boekwaarde	6.13.1.c.2	6.2.4.n		2.967.082	2.967.082	2.967.082	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijdragen uit exploitatie				6.736.587	6.852.557	4.387.664	0	245.738	245.738	334.020	244.868	244.868	0	1.149.663	0	0

OPBRENGSTEN																
Jaartal				Totaal	Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Volgnr. van het jaar	Wro	Bro	Bro	contant	generaal	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
BIJDRAGEN EN SUBSIDIES	Subtotaal			2.062.687	2.062.687	2.062.687	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Levering perceel N64			6.2.7.b	220.000	220.000	220.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijdrage aan park			6.2.7.b	1.842.687	1.842.687	1.842.687	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling			6.2.7.c	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

GRONDOPBRENGSTEN	Subtotaal			31.457.494	32.466.911	0	0	5.740.666	5.656.522	7.603.092	5.654.927	5.988.404	1.823.300	0	0	0
Gemeente Bunschoten			6.2.7. a	29.529.967	30.511.011	0	0	4.703.592	4.737.696	7.603.092	5.654.927	5.988.404	1.823.300	0	0	0
Spui Bunschoten Vastgoed			6.2.7. a	1.927.527	1.955.900	0	0	1.037.074	918.826	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

MACRO AFTOPPING						
		Bro	Totaal contant	Totaal nominaal	Boekwaarde	Percentage - gerealiseerd
A. INBRENGWAARDEN	Totaal	6.2.3. lid a t/m lid d	8.073.991	8.073.991	8.073.991	100%
B. BEGROTING VOORZIENINGEN	Totaal	6.2.4. lid a t/m lid n	26.348.685	26.828.055	7.464.012	28%
C. BIJDRAGEN EN SUBSIDIES	Totaal	6.2.3. lid b t/m lid d	2.062.687	2.062.687	2.062.687	100%
VERHAALBARE KOSTEN (= A+B-C)		1-1 2014	32.359.989	32.839.359		56%
D. GRONDOPBRENGSTEN	Totaal	6.2.3. lid a	31.457.494	32.466.911	-	0%
MAXIMAAL TE VERHALEN			31.457.494			

Inbrengwaarden (Bro artikel 6.2.3. lid a t/m d)							
Eigenaar	Perceel	Oppervlakte	Eenheidsprijs	Getaxeerde inbrengwaarde	Taxatiedatum	1-1-2014 Waarde op datum exploitatieplan	Complexwaarde op exploitatiedatum
Gemeente Bunschoten	subtotaal	181.777		€ 7.089.303		€ 7.266.536	
deelgebied 3, de Noordelijke kampen	perceel 1	45.332	€ 39,00	€ 1.767.948	1-1-2013	€ 1.812.147	€ 39,975
deelgebied 4, Zuiderland	perceel 2	71.534	€ 39,00	€ 2.789.826	1-1-2013	€ 2.859.572	€ 39,975
deelgebied 5, De Zuidelijke Hoven	perceel 3	64.911	€ 39,00	€ 2.531.529	1-1-2013	€ 2.594.817	€ 39,975
						€ -	
Waterschap	subtotaal	1.564		€ 60.996		€ 62.521	
deelgebied 3, de Noordelijke kampen	perceel 5	782	€ 39,00	€ 30.498	1-1-2013	€ 31.260	€ 39,975
deelgebied 4, Zuiderland	perceel 6	782	€ 39,00	€ 30.498	1-1-2013	€ 31.260	€ 39,975
						€ -	
Spui Bunschoten Vastgoed	subtotaal	18.635		€ 726.765		€ 744.934	
deelgebied 3, de Noordelijke kampen	perceel 7	18.635	€ 39,00	€ 726.765	1-1-2013	€ 744.934	€ 39,975
						€ -	
	Totaal	201.976		€ 7.877.064		€ 8.073.991	€ 39,975

Programma per eigenaar						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
						2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Categorie	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal nominaal	NCW										
Gemeente Bunschoten Subtotaal				€ 30.511.011	€ 29.529.967	€ -	€ 4.703.592	€ 4.737.696	€ 7.603.092	€ 5.654.927	€ 5.988.404	€ 1.823.300	€ -	€ -	€ -
Social															
A Appartement koop	43 appartementen	€	15.138	€ 650.934	€ 630.082	-	90.828	90.828	166.518	151.380	151.380	-	-	-	-
B Appartement huur	45 appartementen	€	15.138	€ 681.210	€ 659.466	-	90.828	90.828	196.794	151.380	151.380	-	-	-	-
C Rijwoning	74 stuks	€	49.251	€ 3.644.574	€ 3.522.408	-	394.008	394.008	1.034.271	886.518	935.769	-	-	-	-
D Rijwoning huur	61 stuks	€	18.209	€ 1.110.749	€ 1.077.636	-	200.299	200.299	273.135	218.508	218.508	-	-	-	-
Marktsector															
E Appartement duur (huur)	14 appartementen	€	72.072	€ 1.009.008	€ 977.313	-	144.144	144.144	288.288	216.216	216.216	-	-	-	-
F Appartement koop (middelduur)	32 appartementen	€	49.410	€ 1.581.120	€ 1.531.870	-	247.050	247.050	395.280	345.870	345.870	-	-	-	-
G Appartement koop (duur)	4 appartementen	€	72.072	€ 288.288	€ 279.139	-	72.072	-	72.072	72.072	72.072	-	-	-	-
H Rijwoning huur (duur)	20 stuks	€	76.687	€ 1.533.740	€ 1.488.756	-	306.748	306.748	306.748	306.748	306.748	-	-	-	-
I Rijwoning koop (middelduur)	54 stuks	€	70.990	€ 3.833.460	€ 3.716.879	-	638.910	638.910	993.860	780.890	780.890	-	-	-	-
J Rijwoning koop (duur)	7 stuks	€	87.185	€ 610.295	€ 594.080	-	174.370	87.185	174.370	87.185	87.185	-	-	-	-
K Tweekapper koop goedkoop	14 stuks	€	85.677	€ 1.199.478	€ 1.162.633	-	171.354	257.031	257.031	257.031	257.031	-	-	-	-
L Tweekapper koop (middelduur)	46 stuks	€	92.345	€ 4.247.870	€ 4.117.916	-	738.760	738.760	923.450	923.450	923.450	-	-	-	-
M Tweekapper koop (duur)	10 stuks	€	107.684	€ 1.076.840	€ 1.043.153	-	107.684	215.368	323.052	215.368	215.368	-	-	-	-
N Vrijstaand koop (middelduur)	11 stuks	€	132.609	€ 1.458.699	€ 1.417.176	-	265.218	265.218	530.436	132.609	265.218	-	-	-	-
O Vrijstaand koop (duur)	38 stuks	€	151.617	€ 5.761.446	€ 5.593.874	-	1.061.319	1.061.319	1.667.787	909.702	1.061.319	-	-	-	-
Overige functies															
P Kantoor	m2 uitgeefbaar	€	-	€ -	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Q Bedrijventerrein	m2 uitgeefbaar	€	-	€ -	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R Woon & werken (super / winkel)	1500 m2 bvo	€	897	€ 1.345.800	€ 1.267.770	-	-	-	-	-	-	1.345.800	-	-	-
S Maatschappelijke functies	2500 m2 bvo	€	191	€ 477.500	€ 449.814	-	-	-	-	-	-	477.500	-	-	-
0															
Aigenaar A Subtotaal				€ 1.955.900	€ 1.927.527	€ -	€ 1.037.074	€ 918.826	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Social															
A Appartement koop	5 appartementen	€	15.138	€ 75.690	€ 74.495	-	30.276	45.414	-	-	-	-	-	-	-
B Appartement huur	4 appartementen	€	15.138	€ 60.552	€ 59.656	-	30.276	30.276	-	-	-	-	-	-	-
C Rijwoning	3 stuks	€	49.251	€ 147.753	€ 145.324	-	49.251	98.502	-	-	-	-	-	-	-
D Rijwoning huur	0 stuks	€	18.209	€ -	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marktsector															
E Appartement duur (huur)	2 appartementen	€	72.072	€ 144.144	€ 142.010	-	72.072	72.072	-	-	-	-	-	-	-
F Appartement koop (middelduur)	4 appartementen	€	49.410	€ 197.640	€ 194.714	-	98.820	98.820	-	-	-	-	-	-	-
G Appartement koop (duur)	1 appartementen	€	72.072	€ 72.072	€ 70.652	-	-	72.072	-	-	-	-	-	-	-
H Rijwoning huur (duur)	3 stuks	€	76.687	€ 230.061	€ 227.031	-	153.374	76.687	-	-	-	-	-	-	-
I Rijwoning koop (middelduur)	stuks	€	70.990	€ -	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
J Rijwoning koop (duur)	stuks	€	87.185	€ -	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K Tweekapper koop goedkoop	1 stuks	€	85.677	€ 85.677	€ 84.829	-	85.677	-	-	-	-	-	-	-	-
L Tweekapper koop (middelduur)	5 stuks	€	92.345	€ 461.725	€ 455.343	-	277.035	184.690	-	-	-	-	-	-	-
M Tweekapper koop (duur)	2 stuks	€	107.684	€ 215.368	€ 212.180	-	107.684	107.684	-	-	-	-	-	-	-
N Vrijstaand koop (middelduur)	2 stuks	€	132.609	€ 265.218	€ 261.292	-	132.609	132.609	-	-	-	-	-	-	-
O Vrijstaand koop (duur)	0 stuks	€	151.617	€ -	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige functies															
P Kantoor	m2 uitgeefbaar	€	-	€ -	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Q Bedrijventerrein	m2 uitgeefbaar	€	-	€ -	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R Woon & werken (super / winkel)	m2 bvo	€	897	€ -	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S Maatschappelijke functies	m2 bvo	€	191	€ -	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Toerekening verhaalbare kosten per eigenaar									
Categorie	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Gewicht per basiseenheid	Aantal	Totaal gewogen basiseenheden (nominaal)	Totaal gewogen basiseenheden (contant)	Verhaalbare kosten per eenheid (contant)	
Programma subtotaal				Opbrengst/1.000		32.467	31.457	€	31.457.494
A Appartement koop	48	appartementen	€ 15.138	15,138	48	727	705	€	14.679
B Appartement huur	49	appartementen	€ 15.138	15,138	49	742	719	€	14.676
C Rijwoning	77	stuks	€ 49.251	49,251	77	3.792	3.668	€	47.633
D Rijwoning huur	61	stuks	€ 18.209	18,209	61	1.111	1.078	€	17.666
E Appartement duur (huur)	16	appartementen	€ 72.072	72,072	16	1.153	1.119	€	69.958
F Appartement koop (middelduur)	36	appartementen	€ 49.410	49,410	36	1.779	1.727	€	47.961
G Appartement koop (duur)	5	appartementen	€ 72.072	72,072	5	360	350	€	69.958
H Rijwoning huur (duur)	23	stuks	€ 76.687	76,687	23	1.764	1.716	€	74.599
I Rijwoning koop (middelduur)	54	stuks	€ 70.990	70,990	54	3.833	3.717	€	68.831
J Rijwoning koop (duur)	7	stuks	€ 87.185	87,185	7	610	594	€	84.869
K Tweekapper koop goedkoop	15	stuks	€ 85.677	85,677	15	1.285	1.247	€	83.164
L Tweekapper koop (middelduur)	51	stuks	€ 92.345	92,345	51	4.710	4.573	€	89.672
M Tweekapper koop (duur)	12	stuks	€ 107.684	107,684	12	1.292	1.255	€	104.611
N Vrijstaand koop (middelduur)	13	stuks	€ 132.609	132,609	13	1.724	1.678	€	129.113
O Vrijstaand koop (duur)	38	stuks	€ 151.617	151,617	38	5.761	5.594	€	147.207
P Kantoor	-	m2 uitgeefbaar	€ -	0,000	0	-	-		
Q Bedrijventerrein	-	m2 uitgeefbaar	€ -	0,000	0	-	-		
R Woon & werken (super / winkel)	1.500	m2 bvo	€ 897	0,897	1.500	1.346	1.268	€	845
S Maatschappelijke functies	2.500	m2 bvo	€ 191	0,191	2.500	478	450	€	180
Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid (contant):								€	1.000

Programma per eigenaar									
				Contante gewogen basiseenheden per eigenaar			Aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar gebied	Aftrek zelfverrichte werkzaamheden	Netto Exploitatie- bijdrage
Categorie	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid			Bruto Exploitatie-bijdrage			
Gemeente Bunschoten	Subtotaal	0	0	29.530		€ 29.529.967	€ 3.287.464	€ -	€ 26.242.503
A Appartement koop	43	appartementen	€ 15.138	630		630.082		-	
B Appartement huur	45	appartementen	€ 15.138	659		659.466		-	
C Rijwoning	74	stuks	€ 49.251	3.522		3.522.408		-	
D Rijwoning huur	61	stuks	€ 18.209	1.078		1.077.636		-	
E Appartement duur (huur)	14	appartementen	€ 72.072	977		977.313		-	
F Appartement koop (middelduur)	32	appartementen	€ 49.410	1.532		1.531.870		-	
G Appartement koop (duur)	4	appartementen	€ 72.072	279		279.139		-	
H Rijwoning huur (duur)	20	stuks	€ 76.687	1.489		1.488.756		-	
I Rijwoning koop (middelduur)	54	stuks	€ 70.990	3.717		3.716.879		-	
J Rijwoning koop (duur)	7	stuks	€ 87.185	594		594.080		-	
K Tweekapper koop goedkoop	14	stuks	€ 85.677	1.163		1.162.633		-	
L Tweekapper koop (middelduur)	46	stuks	€ 92.345	4.118		4.117.916		-	
M Tweekapper koop (duur)	10	stuks	€ 107.684	1.043		1.043.153		-	
N Vrijstaand koop (middelduur)	11	stuks	€ 132.609	1.417		1.417.176		-	
O Vrijstaand koop (duur)	38	stuks	€ 151.617	5.594		5.593.874		-	
P Kantoor	-	m2 uitgeefbaar	€ -	-		-		-	
Q Bedrijventerrein	-	m2 uitgeefbaar	€ -	-		-		-	
R Woon & werken (super / winkel)	1.500	m2 bvo	€ 897	1.268		1.267.770		-	
S Maatschappelijke functies	2.500	m2 bvo	€ 191	450		449.814		-	
Eigenaar A	Subtotaal	0	0	1.928		€ 1.927.527	€ 191.400	€ -	€ 1.736.127
A Appartement koop	5	appartementen	€ 15.138	74		74.495			
B Appartement huur	4	appartementen	€ 15.138	60		59.655,7			
C Rijwoning	3	stuks	€ 49.251	145		145.324,5			
D Rijwoning huur	-	stuks	€ 18.209	-		-			
E Appartement duur (huur)	2	appartementen	€ 72.072	142		142.010,3			
F Appartement koop (middelduur)	4	appartementen	€ 49.410	195		194.714,4			
G Appartement koop (duur)	1	appartementen	€ 72.072	71		70.651,9			
H Rijwoning huur (duur)	3	stuks	€ 76.687	227		227.031,4			
I Rijwoning koop (middelduur)	-	stuks	€ 70.990	-		-			
J Rijwoning koop (duur)	-	stuks	€ 87.185	-		-			
K Tweekapper koop goedkoop	1	stuks	€ 85.677	85		84.828,7			
L Tweekapper koop (middelduur)	5	stuks	€ 92.345	455		455.343,0			
M Tweekapper koop (duur)	2	stuks	€ 107.684	212		212.180,0			
N Vrijstaand koop (middelduur)	2	stuks	€ 132.609	261		261.292,1			
O Vrijstaand koop (duur)	-	stuks	€ 151.617	-		-			
	0	-		-		-			
Overige functies	-		€ 18.209	-		-			
P Kantoor	-	m2 uitgeefbaar	€ 85.677	-		-			
Q Bedrijventerrein	-	m2 uitgeefbaar	€ 92.345	-		-			
R Woon & werken (super / winkel)	-	m2 bvo	€ 132.609	-		-			
S Maatschappelijke functies	-	m2 bvo	€ 151.617	-		-			

Saldo exploitant A	m2	waarde	bedrag
netto exploitatiebijdrage		€	1.736.127
Gronden onder infra	5.589 €	39,98 €	223.420
Te verwerven gronden	8.258 €	39,98 €	330.114
Saldo exploitant	1-1-2014	€	1.182.593