

PROJECT : Exploitatieplan Bunschoten
OPDRACHTGEVER : Gemeente Bunschoten
PROJECTONDERDEEL :
Datum : woensdag 4 februari 2015
Projectnummer : 328566,00
Versie : 12

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
Volgnr. van het jaar	Wro	Bro	Bro	contant	generaal	31-12-2013	1	2	3	4	5	6	7	8
						-								
INBRENGWAARDEN	Subtotaal			9.088.920	9.088.920	9.088.920	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente Bunschoten			6.2.3.a.b.c.	8.179.965	8.179.965	8.179.965	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterschap			6.2.3.a.b.c.	70.380	70.380	70.380	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigenaar A			6.2.3.a.b.c.	838.575	838.575	838.575	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OVERIGE KOSTENSOORTEN	Subtotaal			22.103.381	22.569.590	3.339.150	4.835.635	1.912.285	3.675.435	3.286.715	1.817.684	1.512.248	1.474.553	715.885
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
bodemsanering en grondwerken	6.13.1.c.2	6.2.4.b		2.698.988	2.756.272	0	504.916	504.916	388.566	873.220	484.654	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
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	586.822	517.889	37.695	37.695	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
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
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
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
straatmeubilair	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.g	924.833	953.815	0	102.319	102.319	179.112	190.258	137.180	101.485	101.485	39.656
opstellen ruimtelijke plannen (of plankostenscan	6.13.1.c.2	6.2.4.h		3.682.095	3.682.095	377.851	3.304.244	0	0	0	0	0	0	0
vergoeding voor prijsvragen en ontwerpcompeti	6.13.1.c.2	6.2.4.i		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
plankosten voor voorzieningen en werken buiter	6.13.1.c.2	6.2.4.j		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
planschade	6.13.1.c.2	6.2.4.l		46.800	46.800	46.800	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
rente boekwaarde	6.13.1.c.2	6.2.4.n		352.393	352.393	352.393	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijdragen uit exploitatie				5.104.413	5.207.178	2.562.106	0	377.867	377.867	377.867	377.867	377.867	377.867	377.867

OPBRENGSTEN														
Jaartal				Totaal	Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Volgnr. van het jaar	Wro	Bro	Bro	contant	generaal	-	1	2	3	4	5	6	7	8
BIJDRAGEN EN SUBSIDIES	Subtotaal			2.062.687	2.062.687	2.062.687	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
Bijdrage aan park		6.2.7.b		1.842.687	1.842.687	1.842.687	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
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
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
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

MACRO AFTOPPING						
		Bro	Totaal contant	Totaal nominaal	Boekwaarde	Percentage - gerealiseerd
A. INBRENGWAARDEN	Totaal	6.2.3. lid a t/m lid d	9.088.920	9.088.920	9.088.920	100%
B. BEGROTING VOORZIENINGEN	Totaal	6.2.4. lid a t/m lid n	22.103.381	22.569.590	3.339.150	15%
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	29.129.614	29.595.823		50%
D. GRONDOPBRENGSTEN	Totaal	6.2.3. lid a	31.457.494	32.466.911	-	0%
MAXIMAAL TE VERHALEN			29.129.614			

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		€	8.179.965		€ 8.179.965	
deelgebied 3, de Noordelijke kampen	perceel 1	45.332	€	45,00	€ 2.039.940	1-1-2014	€ 2.039.940	€ 45,000
deelgebied 4, Zuiderland	perceel 2	71.534	€	45,00	€ 3.219.030	1-1-2014	€ 3.219.030	€ 45,000
deelgebied 5, De Zuidelijke Hoven	perceel 3	64.911	€	45,00	€ 2.920.995	1-1-2014	€ 2.920.995	€ 45,000
							€ -	
Waterschap	subtotaal	1.564		€	70.380		€ 70.380	
deelgebied 3, de Noordelijke kampen	perceel 5	782	€	45,00	€ 35.190	1-1-2014	€ 35.190	€ 45,000
deelgebied 4, Zuiderland	perceel 6	782	€	45,00	€ 35.190	1-1-2014	€ 35.190	€ 45,000
							€ -	
Spui Bunschoten Vastgoed	subtotaal	18.635		€	838.575		€ 838.575	
deelgebied 3, de Noordelijke kampen	perceel 7	18.635	€	45,00	€ 838.575	1-1-2014	€ 838.575	€ 45,000
							€ -	
	Totaal	201.976		€	9.088.920		€ 9.088.920	€ 45,000

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	€ -	€ -	€ -
Sociaal															
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															
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	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sociaal															
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															
R Woon & werken (super / winkel)	m2 bvo	€	897	€ -	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S Maatschappelijke functies	m2 bvo	€	191	€ -	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Toerekening verhaalbare kosten per eigenaar									
					Totaal gewogen				
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	€	29.129.614
A Appartement koop	48	appartementen	€ 15.138	15,138	48	727	705	€	13.592
B Appartement huur	49	appartementen	€ 15.138	15,138	49	742	719	€	13.590
C Rijwoning	77	stuks	€ 49.251	49,251	77	3.792	3.668	€	44.108
D Rijwoning huur	61	stuks	€ 18.209	18,209	61	1.111	1.078	€	16.359
E Appartement duur (huur)	16	appartementen	€ 72.072	72,072	16	1.153	1.119	€	64.781
F Appartement koop (middelduur)	36	appartementen	€ 49.410	49,410	36	1.779	1.727	€	44.412
G Appartement koop (duur)	5	appartementen	€ 72.072	72,072	5	360	350	€	64.781
H Rijwoning huur (duur)	23	stuks	€ 76.687	76,687	23	1.764	1.716	€	69.079
I Rijwoning koop (middelduur)	54	stuks	€ 70.990	70,990	54	3.833	3.717	€	63.738
J Rijwoning koop (duur)	7	stuks	€ 87.185	87,185	7	610	594	€	78.588
K Tweekapper koop goedkoop	15	stuks	€ 85.677	85,677	15	1.285	1.247	€	77.010
L Tweekapper koop (middelduur)	51	stuks	€ 92.345	92,345	51	4.710	4.573	€	83.036
M Tweekapper koop (duur)	12	stuks	€ 107.684	107,684	12	1.292	1.255	€	96.870
N Vrijstaand koop (middelduur)	13	stuks	€ 132.609	132,609	13	1.724	1.678	€	119.558
O Vrijstaand koop (duur)	38	stuks	€ 151.617	151,617	38	5.761	5.594	€	136.314
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	€	783
S Maatschappelijke functies	2.500	m2 bvo	€ 191	0,191	2.500	478	450	€	167
Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid (contant):								€	926

[illegible]

Rentekosten												
Benadering dynamische rentekosten over het exploitatiegebied												
Rente		Perc.	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
Boekwaarde gebiedsoverstijgende kosten	Berekening over	Jaar	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Totaal
- planschade	€ 36.668							€ 7.705	€ 9.654	€ 9.654	€ 9.654	
- nertsenfarm	€ 1.064.000							€ 1.064.000				
- ontsluiting Zuid	€ 429.532							€ 0	€ 143.177	€ 143.177	€ 143.177	
- plankosten, voorbereiding, derdenkosten	€ 315.385		€ 25.149	€ 25.149	€ 25.149	€ 25.149	€ 25.149	€ 25.149	€ 54.830	€ 54.830	€ 54.830	
Totaal	€ 1.845.586		€ 25.149	€ 25.149	€ 25.149	€ 25.149	€ 25.149	€ 1.096.855	€ 207.662	€ 207.662	€ 207.662	€ 1.845.585,85
N.B.: bijdragen ondergrond park staan niet op rente												
Jaarsaldo			€ 25.149	€ 51.556	€ 79.283	€ 108.397	€ 138.966	€ 1.242.769	€ 1.512.569	€ 1.795.859	€ 2.093.313	
Rente, totaal geboekte rente			€ 1.257	€ 2.578	€ 3.964	€ 5.420	€ 6.948	€ 62.138	€ 75.628	€ 89.793	€ 104.666	€ 352.393,00
Totaal			€ 26.407	€ 54.134	€ 83.247	€ 113.816	€ 145.914	€ 1.304.907	€ 1.588.197	€ 1.885.652	€ 2.197.979	