

Exploitatieopzet plan Huisdijk

januari 2013
 complex 44
 tek.nr. V 1045

prijsstijging opbrengst	0 %
prijsstijging kosten	2 %
rente	4 %
looptijd	4 jaar

KOSTEN (zie bijlage I):

omschrijving	kosten prijspeil januari 2013	prijsstijging	rente	eindwaarde	totale eindwaarde
2013 gemaakte kosten + sloopkosten	€ 596.872,93	1	1,169859	€ 698.256,90	
kosten brm en v+t	€ 97.953,30	1,00995049	1,147141	€ 113.484,32	
2014 kosten bp + planschade	€ 108.606,94	1,02	1,124864	€ 124.611,40	
nog in te brengen grond AD	€ 1,00	1,0301495	1,10302	€ 1,14	
2015 herplantcompensatie	€ 6.066,00	1,0404	1,0816	€ 6.826,05	
		1,05075249	1,060596	€ -	
2016		1,061208	1,04	€ -	
kosten wrm en v+t	€ 115.759,27	1,07176754	1,019804	€ 126.524,05	
2017 onvoorzien 10% bwrn + v+t	€ 15.948,70	1,08243216	1	€ 17.263,39	
	€ 941.208,15				
totale kosten					€ 1.086.967,24

OPBRENGSTEN (zie bijlage I):

2013 verkoop bestaande woning	€ 265.000,00	1	1,169859	€ 310.012,52	
verkoop 5 aaneengesloten + losse grond	€ 173.450,00	1	1,147141	€ 198.971,55	
2014 verkoop trafogronde	€ 77.000,00	1	1,124864	€ 86.614,53	
		1	1,10302	€ -	
2015		1	1,0816	€ -	
verkoop 1 vs + 2onder1kap + 3aaneengesloten	€ 469.360,00	1	1,060596	€ 497.801,37	
2016		1	1,04	€ -	
		1	1,019804	€ -	
2017		1	1	€ -	
	€ 984.810,00				
totale opbrengsten					€ 1.093.399,97
EINDWAARDE					€ 6.432,73
CONTANTEWAARDE					€ 5.498,72

behoort bij besluit van de Raad
 der gemeente Elburg dd. ...1.6..OKT 2013

no.³.....

De Griffier,

Voorzitter,

Exploitatieopzet plan Huisdijk

bijlage I

januari 2013
complex 44
tek.nr. V 1045**KOSTEN:**Boekwaarde per 1 januari 2012 6183 m2 € 520.076,00**tot 1 december 2012 gemaakte kosten:**

geboekte uren en kosten derden	€	36.393,06	
geraamd renteverlies 11 mnd 4% = 3,66 %	€	20.403,87	
			€ <u>56.796,93</u>
Geraamde boekwaarde per 1 december 2012	€		<u>576.872,93</u>

per 1 december 2012 nog te maken kosten:

restant krediet 9e/2012 € 115.000,- -/- € 36.393,06	€	78.606,94	
planschade (2 adressen)	€	30.000,00	
sloopkosten (3 schuren)	€	20.000,00	offerte volgt
kosten bouwrijpmaken 1448 € 59,39 € 85.991,78			
kosten woonrijpmaken 1448 € 71,68 € 103.797,75			
	€	189.789,53	
kosten v+t (afd Beheer.)	€	23.923,05	
onvoorzien (afd Beheer)	€	15.948,70	
herplantcompensatie 3 te kappen bomen	€	6.066,00	
nog in te brengen grond AD 383 m2	€	1,00	
correctie digitale oppervlakte 146 m2			
totaal nog te maken kosten	€	<u>364.335,22</u>	

TOTALE KOSTEN	6712 m2	€	941.208,15
----------------------	---------	---	-------------------

Gemiddelde productiekosten nominaal (zonder rente):

best won	€	941.208,15	:	5264 m2	=	€	178,80
	€	280.000,00	-/-				
	€	661.208,15	:	4366 m2	=	€	151,44

OPBRENGSTEN (BETREFT NIET DE UITEINDELIJKE VERKOOPPRIJZEN!!!):

aaneengesloten	opp in m2	woning(en):	KOOP	opp in m2	woning:	KOOP
	240	1	€ 40.000,00 md	288	1	€ 50.000,00 md
	151	1	€ 22.000,00 gk	178	1	€ 25.000,00 gk
	151	1	€ 22.000,00 gk	294	1	€ 50.000,00 md
	151	1	€ 22.000,00 gk	760	3	€ 125.000,00
	242	1	€ 40.000,00 md			
	935	5	€ 146.000,00			

2 onder 1 kap	opp in m2	woning(en):	KOOP
	462	1	€ 106.260,00
	420	1	€ 96.600,00
	882	2	€ 202.860,00

vrijstaand	566	1	€ 141.500,00
------------	-----	---	--------------

bestaande vrijstaand	898	1	€ 265.000,00
----------------------	-----	---	--------------

losse grond € 30,-/m2	915	m2	€ 27.450,00
-----------------------	-----	----	-------------

grond naast trafo € 250,-/m2	308	m2	€ 77.000,00
------------------------------	-----	----	-------------

resume:

aaneengesloten 5rij	935	5	€ 146.000,00
aaneengesloten 3rij	760 m2	3	€ 125.000,00
2 onder 1 kap	882 m2	2	€ 202.860,00
vrijstaand	566 m2	1	€ 141.500,00
	2208 m2	11	€ 615.360,00
bestaande vrijstaand	898 m2	1	€ 265.000,00
losse grond	915 m2		€ 27.450,00
trafgrond	308 m2		€ 77.000,00
	4329 m2	12	€ 984.810,00

behoort bij besluit van de Raad

der gemeente Elburg dd. **1.6. OKT 2013**no. 3

De Griffier,

Voorzitter,



Exploitatieopzet plan Huisdijk

bijlage II januari 2013
 complex 44
 tek.nr. V 1045

Gekocht:			
Doornspijk E	1669	770 m2	
	7143	4360 m2	
	6883	1053 m2	
		<u>6183 m2</u>	
inbreng AD (bermen en sloot)		383 m2	
correctie digitale oppervlakte		146 m2	
TOTAAL		<u>6712 m2</u>	

woonprogramma:

aaneengesloten			opp in m2 won		
md	240	1	md	288	1
gk	151	1	gk	178	1
gk	151	1	md	294	1
gk	151	1		<u>760</u>	<u>3</u>
md	242	1			
	<u>935</u>	<u>5</u>			

2 onder 1 kap	462	1
(duur)	420	1
	<u>882</u>	<u>2</u>

vrijstaand	566	1
(duur)	566	1

bestaande vrijstaand	898	1
losse grond	915	
trafgrond	308	

<u>resume:</u>			
aaneengesloten	1695 m2	8 waarvan 4 gk (50%)	
senioren 2 o 1 Kap	882 m2	2	
vrijstaand	566 m2	1	
losse grond	915 m2		
trafgrond	308 m2		
bestaande vrijstaand	898 m2	1	
	<u>5264 m2</u>	<u>12</u>	

ruimtegebruik:

	met bestaande woning		zonder bestaande woning	
uitgeefbaar	5264 m2	78,4 %	4366 m2	75,1 %
openbaar gebied	1448 m2	21,6 %	1448 m2	24,9 %
totaal	<u>6712 m2</u>	<u>100,0 %</u>	<u>5814 m2</u>	<u>100,0 %</u>

Behoort bij besluit van de Raad
 der gemeente Elburg dd. 1.6.2013
 no.3.....

De Griffier, Voorzitter,

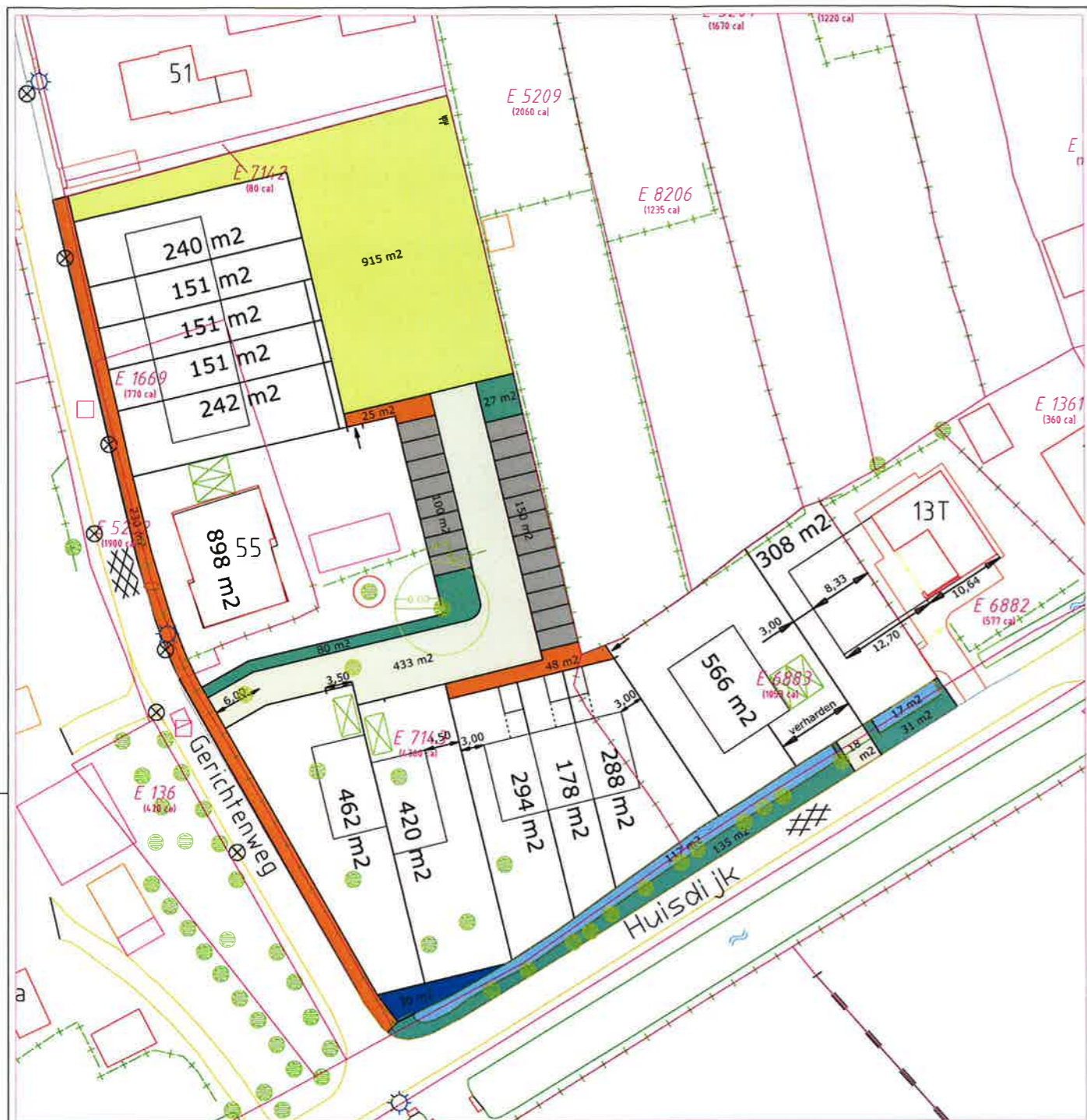
Naam complex: Huisdijk te Hoge Enk complex 44
omschrijving complex: woningbouwlocatie, ca. 12 a 13 woningen, ontwikkel-fase, 100% grondpositie gemeente.

Risico	korte omschrijving van risico	kans van optreden	financieel effect (op contante)	op te nemen in berekening benodigde weerstandscapaciteit	evt. vervolgactie om risico te beperken
Programma					
Verwerving gronden	n.v.t.				0
Schade aan omliggende woningen, bedrijven	n.v.t.				0
Schade aan kabels en leidingen	n.v.t.				0
Verkeerde inschatting technieken, gebruik van nieuwe technieken	n.v.t.				0
Gebreken na oplevering	n.v.t.				0
Uitvoeringsfouten	n.v.t.				0
Partijen					
Tegengestelde belangen partijen	n.v.t.				0
Onduidelijkheid omtrent eisen opdrachtgever, beheerder, gemeente e.d.	n.v.t.				0
Onduidelijkheid projectprocedures	n.v.t.				0
Onduidelijkheid plangrenzen	n.v.t.				0
Ontbreken goede communicatie	n.v.t.				0
Onduidelijke risicoverdelingsafspraken	n.v.t.				0
Bezwaren belanghebbenden/weerstand omgeving	n.v.t. (eerst zienswijze beoordelen)				0
Planschadeclaims	n.v.t. (reeds omgenomen in grex)				0
Uitkomsten referendum	n.v.t.				0
Klachten a.g.v bouwoverlast	n.v.t.				0
Failisement	n.v.t.				0
Nieuw politiek bestuur, andere ideeën	n.v.t.				0
Financien					
Afzetrisico/looptijd	i.v.m. crisis langere verkooptijd daardoor looptijd 10 jr. i.p.v. 4 jr.	40%	€ 175.000	€	70.000
Grondopbrengsten lager dan verwacht	i.v.m niet verkopen bestaande woning deze slopen en omzetten naar tweekapper (minder opbrengst)	50%	€ 125.000	€	62.500
Percentage opbrengstenstijging/kostenstijging	crisis woningmarkt houdt aan waardoor opbrengstdaling van 6% per jaar	70%	€ 70.000	€	49.000
Rentepercentage	n.v.t.				0
Kosten bouw en woonrijpmaken	n.v.t.				0
Verwervingskosten hoger dan verwacht	n.v.t.				0
Plankosten hoger dan verwacht	n.v.t.				0
Niet terug te vorderen BTW	n.v.t.				0
Financierbaarheid	n.v.t.				0
Onzekerheid omtrent mogelijke subsidie	n.v.t.				0
Concurrentie omliggende projecten	n.v.t.				0
Fysieke omgeving					
Aanwezigheid obstakels of funderingsrestanten	n.v.t.				0
Aanwezigheid kabels en leidingen	n.v.t.				0
Archeologisch waardevolle locatie	n.v.t.				0
Eventuele bedrijfsverplaatsingen	n.v.t.				0
Tegenvallende kwaliteit bodem	n.v.t.				0
Extra voorzieningen verkeer en veiligheid	n.v.t.				0
Bereikbaarheid bouwlocatie	n.v.t.				0
Aanwezigheid vervuilde grond	n.v.t.				0
Aanwezigheid milieucirkels	n.v.t.				0
Aanwezigheid geluidscontouren	n.v.t.				0
Fasering					
Wijziging bestemmingsplan	n.v.t.				0
Aanvraag vergunningen, ontheffingen	n.v.t.				0
Ontwerp wijzigingen tijdens uitvoering	n.v.t.				0
Stakingen	n.v.t.				0
Totaal				€	181.500

Behoort bij besluit van de Raad
der gemeente Elburg dd. ~~1-6~~ **OKT** 2013
no. ³.....

De Griffier,

Voorzitter,



behoort bij besluit van de Raad
der gemeente Elburg dd. ...1.6..OKT 2013

no.3.....

De Griffier,

Voorzitter,



Ruimtelijke Ontwikkeling

EXPLOITATIE HUISDIJK COMPLEX 44



plan: Huisdijk
betreft: Exploitatietekening

get: FM
datum: 28-01-2013
gewijzigd: 1
2
3

sek: nr: V1045
schaal: 1:500

kadastrale gemeente: Doornsplek sectie: E formaat: A3

Postadres: Postbus 70, 8080 AB Elburg | Bezoekadres: Zuiderzeestraatweg Oost 19, 8081 LA Elburg
Telefoon: 0525-688688 | Fax : 0525-688699 | email: gemeente@elburg.nl