

# Exploitatieplan Gelderakkers

Gemeente Hilvarenbeek

Vastgesteld





# Exploitatieplan Gelderakkers

Gemeente Hilvarenbeek

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X03523.074017_1
Vaststelling:	1 augustus 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw J. Lubbers-Kluijtmans
Projectteam BRO:	Chantal Zegers, Sven Maas, Nico van Hooijdonk
Trefwoorden:	Exploitatieplan, Gelderakkers
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 15
Beknopte inhoud:	Exploitatieplan behorende bij het bestemmingsplan "Gelderakkers".

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Algemeen	3
1.2 Verplichtingen tot vaststellen van een exploitatieplan	3
1.3 Procedure exploitatieplan	4
1.4 Digitalisering	4
1.5 Leeswijzer	4
1.6 Herzieningsplicht	5
<b>2. HET EXPLOITATIEGEBIED</b>	<b>7</b>
2.1 Grondgebruik en eigendomssituatie	7
2.2 Omschrijving van werken en werkzaamheden	7
2.2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	7
2.2.2 Aanleg nutsvoorzieningen	8
2.2.3 Inrichting openbare ruimte	8
<b>3. VOORSCHRIFTEN EXPLOITATIEPLAN GELDERAKKERS</b>	<b>9</b>
3.1 Begripsbepalingen	9
3.2 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van bepaalde werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en daarop betrekking hebbende diensten.	10
3.2.1 Verbodsbepaling	10
3.2.2 Toepasselijkheid van regels voor gunning van werken en werkzaamheden	10
3.2.3 Ontheffing	10
3.3 Regels met betrekking tot de uitvoering van werken, werkzaamheden en activiteiten.	10
3.3.1 Verbodsbepaling	10
3.3.2 Gebodsbepaling	10
3.4 Ontheffingsmogelijkheden	11
3.4.1 Algemene ontheffingsmogelijkheden	11
3.4.2 Strafbepaling	11
3.4.3 Citeertitel	11
<b>4. EXPLOITATIEOPZET</b>	<b>13</b>
4.1 Algemeen	13
4.2 Het grondgebruik	13
4.3 Eigendomssituatie	14

4.4 Kosten	15
4.4.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)	15
4.4.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)	15
4.4.3 Historische onderzoekskosten, advieskosten en plankosten en dergelijke (artikel 6.2.4.a, g, h, j Bro)	15
4.4.4 Bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4.b Bro)	16
4.4.5 Bouw- en woonrijp maken en nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4.c Bro)	16
4.4.6 Beperken milieuhygiënische contouren (artikel 6.2.4.d Bro)	16
4.4.7 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro)	17
4.4.8 Plankosten (artikel 6.2.4.g/h/j Bro)	17
4.4.9 Kosten tegemoetkoming schade (artikel 6.2.4.l Bro)	18
4.4.10 Rente (artikel 5.2.4.n Bro)	18
4.4.11 Overzicht kosten	18
4.4.12 Gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8. Bro)	18
4.5 Opbrengsten	19
4.5.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)	19
4.5.2 Bijdrage toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.7.b Bro)	19
4.5.3 Overige opbrengsten (artikel 6.2.7.c Bro)	19
4.5.4 Overzicht opbrengsten	19
4.6 Grondgebruikanalyse	20
4.7 Resultaat	20
4.7.1 Parameters	20
4.7.2 Fasering	21
4.7.3 Netto contante waarde	21
4.8 Maximaal te verhalen kosten	21
4.9 Berekening exploitatiebijdrage	22
4.9.1 Definitie basiseenheid	22
4.9.2 Vaststelling uitgifteprijs en gewogen basiseenheden	22
4.9.3 Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheden en uitgiftecategorie	23
4.9.4 Exploitatiebijdrage per perceel / per exploitant	24

<b>BIJLAGEN</b>	<b>25</b>
Bijlage 1: Begrenzing exploitatiegebied Gelderackers	
Bijlage 2: Grondgebruikskaart Gelderackers	
Bijlage 3: Exploitatieopzet	

# 1. INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Gelderakkers", gemeente Hilvarenbeek voorziet in een nieuwe woonwijk:

- het bestemmingsplangebied omvat ca. 8,28 ha;
- het conserverende deel van het bestemmingsplangebied omvat ca. 3,22 ha;
- het totale exploitatieplangebied omvat ca. 5,06 ha.

Dit exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan "Gelderakkers".

Op het exploitatieplan "Gelderakkers", in samenhang met het bestemmingsplan "Gelderakkers", zijn de desbetreffende bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

## 1.2 Verplichtingen tot vaststellen van een exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), wordt een exploitatieplan gelijktijdig bekend gemaakt met het bestemmingsplan of de wijziging bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, waarop het betrekking heeft. Het bestemmingsplan "Gelderakkers" is het ruimtelijke besluit dat voorziet in het realiseren van een woonwijk. In dit geval is er sprake van een bouwplan in de zin van het Bro. De gemeenteraad van Hilvarenbeek mag alleen afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als aan de cumulatieve voorwaarden van artikel 6.12 lid 2 a, b en c Wro is voldaan.

De gemeente Hilvarenbeek heeft binnen het bestemmingsplangebied niet alle gronden in eigendom en er is niet met alle grondeigenaren binnen het exploitatiegebied een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro in samenhang met artikel 6.24 Wro.

Op grond daarvan is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen.

De economische haalbaarheid van het bestemmingsplan "Gelderakkers" is onderbouwd in het hoofdstuk "Economische uitvoerbaarheid" in het bestemmingsplan "Gelderakkers" waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld.

In onderhavig exploitatieplan wordt de exploitatiebijdrage vastgesteld die de gemeente per perceel / per eigenaar dient te verhalen.

Uitgangspunt daarbij is dat de kosten van de grondexploitatie evenredig worden omgeslagen over allen die daarvan profijt ondervinden. Deze kostenverdeling wordt de exploitatiebijdrage genoemd.

### **1.3 Procedure exploitatieplan**

Voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan moet de uniforme procedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht worden doorlopen. De terinzagelegging dient aangekondigd te worden in 1 of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen. Bovendien moet aan alle eigenaren van gronden en opstallen die in het exploitatiegebied liggen en zoals vermeld in het exploitatieplan van die terinzagelegging kennis worden gegeven.

Het ontwerpexploitatieplan wordt gedurende een termijn van 6 weken ten inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden mondeling of schriftelijk hun zienswijze kenbaar maken. Burgemeester en wethouders dienen de kennisgeving daarna langs elektronische weg te verzenden.

Het ontwerp exploitatieplan "Gelderakkers" heeft van 22 maart tot en met 2 mei 2013 ter inzage gelegen. Bij besluit van 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad het exploitatieplan "Gelderakkers" vastgesteld.

### **1.4 Digitalisering**

Op grond van de Wro en het Bro wordt digitalisering van vrijwel alle planfiguren verplicht gesteld. In tegenstelling tot het bestemmingsplan en de andere planfiguren uit de Wro geldt de verplichte digitalisering van het exploitatieplan nog niet.

Het exploitatieplan wordt derhalve in pdf-formaat en als papieren versie voor raadpleging door belanghebbenden en eenieder beschikbaar gesteld.

### **1.5 Leeswijzer**

Dit exploitatieplan bestaat uit een algemeen deel met toelichting, voorschriften en de exploitatieopzet.

Bij de exploitatieopzet zijn eisen, regels en voorschriften opgesteld met betrekking tot de ontwikkeling en fasering van het plangebied. Daarin zijn alle verplichte onderdelen opgenomen op grond van artikel 6.13 lid 1 Wro in samenhang met de desbetreffende artikelen van het Bro. De facultatieve onderdelen op grond van artikel 6.13 lid 2 Wro in samenhang met de desbetreffende artikelen van het Bro zijn ook opgenomen en, indien van toepassing, nader uitgewerkt en omschreven.



De voorschriften hebben betrekking op de af te dwingen voorwaarden met betrekking tot uitvoering, fasering en koppeling, en aanbestedingsregels.

Bij dit exploitatieplan zijn 3 bijlagen gevoegd die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van dit exploitatieplan.

## 1.6 Herzieningsplicht

In afwijking van de wettelijke herzieningstermijn van 10 jaar die geldt voor het bestemmingsplan, is in artikel 6.15 lid 1 Wro bepaald dat na inwerkingtreding een exploitatieplan tenminste eenmaal per jaar dient te worden herzien tot de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Als tegen het exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden. Als er sprake is van structurele wijzigingen, dan is daarop de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing en staat de mogelijkheid open daartegen in beroep te gaan bij de Raad van State.

Bij niet-structurele wijzigingen, zoals het aanpassen van de ramingen, is de uniforme voorbereidingsprocedure van artikel 6.14 lid 1 Wro niet van toepassing en kan onder bepaalde voorwaarden genoemd in artikel 6.15 lid 3 Wro de mededeling aan de grondeigenaren achterwege blijven en bestaat er geen beroepsmogelijkheid. De procedure eindigt met een raadsbesluit tot herziening van het exploitatieplan. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor reeds een bouwvergunning is verstrekt.



## 2. HET EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatieplangebied en het bestemmingsplangebied zijn niet gelijk. Dat is ook niet nodig aangezien het bestemmingsplangebied in dit geval groter is. In het exploitatiegebied worden niet de gronden meegenomen waarvoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Daarvoor geldt de zogenaamde uitgestelde exploitatieplanplicht.

Voor een overzicht van het exploitatieplangebied wordt verwezen naar de kaart "begrenzing exploitatiegebied Gelderackers" die in bijlage 1 wordt opgenomen.

### 2.1 Grondgebruik en eigendomssituatie

In bijlage 2 is de "grondgebruiksk kaart Gelderackers" opgenomen met daarop de gronden die in eigendom aan de gemeente toebehoren en de gronden die in eigendom aan overige eigenaren toebehoren.

Op de verbeelding bij het bestemmingsplan zijn de toekomstige functies in het bestemmingsplangebied aangegeven. Er wordt voor de bestemming wonen in het kader van de exploitatie onderscheid gemaakt in 5 opbrengstencategorieën. Verwezen wordt naar de "Grondgebruiksk kaart" die in bijlage 2 wordt opgenomen.

### 2.2 Omschrijving van werken en werkzaamheden

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte voorzien.

#### 2.2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Voor het bouwrijp maken zijn de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- de aanleg van bouwwegen;
- het treffen van (milieutechnische) voorzieningen voor de aanvang van sloopwerkzaamheden;
- het verwijderen van opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, elementverhardingen en het egaliseren en opruimen van het exploitatiegebied;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- grondwerkzaamheden: het afgraven en het afvoeren respectievelijk aanvoeren en het ophogen;

- het uitvoeren van bodemsanering, wanneer uit nader onderzoek blijkt dat dit noodzakelijk is, afgestemd op de toekomstige functie van de bodem;
- het aanleggen (en het omleggen) van waterpartijen;
- het aanleggen van kunstwerken en duikers;
- het aanleggen van riolering;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen en, voor zover nodig, het treffen van maatregelen voor de afvoer van grondwater;
- het aanleggen van beschoeiing.

### **2.2.2 Aanleg nutsvoorzieningen**

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen zijn de volgende werken en werkzaamheden voorzien;

De aanleg van en, indien van toepassing, de verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, elektra en dataverkeerleidingen, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten;

Het aanbrengen van openbare verlichting door middel van de aanleg van kabels en het plaatsen van lichtmasten.

### **2.2.3 Inrichting openbare ruimte**

Voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte zijn de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- de aanleg en inrichting van bouwwegen;
- de aanleg van rijbanen, voetgangersgebieden, parkeerterreinen, fietspaden, voetpaden en, daar waar nodig, bermen;
- de aanleg van droogweerriool (D.W.A), regenwaterriool (R.W.A) en inspectieputten;
- de aanleg van bovengrondse regenwaterafvoer, door middel van wadi's;
- het planten van bomen en struiken in bermen langs wegen;
- de aanleg van plantsoenen en parken inclusief speelvoorzieningen;
- het aanbrengen van straatmeubilair, als prullenbakken en zitbanken;
- de aanleg van bluswatervoorzieningen inclusief de aanleg van brandkranen;
- de aanleg en inrichting van de ecologische verbindingzone;
- de aanleg en inrichting van de groene buffer;
- het aanbrengen van bebording, bebakening en belijning van de ontsluitingswegen, voetgangersgebieden en fietspaden;
- de aanleg van openbare verlichting;
- het aanleggen van kunstwerken.

## 3. VOORSCHRIFTEN EXPLOITATIEPLAN GELDERAKKERS

### 3.1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. activiteiten: in het exploitatieplangebied uit te voeren werken, werkzaamheden, bouwwerken, maatregelen en andere activiteiten;
- b. aanbestedingsprotocol: een document, waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund. Verwezen wordt naar het vastgestelde en vigerende inkoopbeleid van de gemeente Hilvarenbeek;
- c. bouwkavel: een van het uitgeefbaar gebied deel uitmakende, zelfstandig in exploitatie te brengen grondkavel, waarop bij elkaar horende bebouwing is voorzien;
- d. exploitatieplangebied: het als zodanig op bijlage 1 op de "begrenzing exploitatiegebied Gelderakkers" aangeduide gebied;
- e. gemeente: Hilvarenbeek;
- f. uitgeefbaar gebied: de als zodanig op de grondgebruikkaart voor uitgifte aangewezen gronden;
- g. werken en werkzaamheden: de werken en werkzaamheden, zoals opgenomen in de omschrijving van werken en werkzaamheden als bedoeld in onderdeel 2.2 met betrekking tot het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied, en welke omschrijving ook deel uitmaakt van deze voorschriften.

## **3.2 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van bepaalde werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en daarop betrekking hebbende diensten.**

### **3.2.1 Verbodsbepaling**

Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren zonder of in afwijking van een daarop betrekking hebbend aanbestedingsverslag behorende bij het aanbestedingsprotocol, waarmee door het college van burgemeester en wethouders is ingestemd.

### **3.2.2 Toepasselijkheid van regels voor gunning van werken en werkzaamheden**

De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het terzake van toepassing zijnde gemeentelijke aanbestedingsbeleid.

### **3.2.3 Ontheffing**

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van het bepaalde in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2, mits naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders aannemelijk is gemaakt dat de opdracht, waarop die ontheffing betrekking heeft wordt gegund in overeenstemming met de terzake van toepassing zijnde Europese regelgeving en de beginselen van het EEG-verdrag op het gebied van aanbesteding. Aan een ontheffing kunnen voorwaarden of beperkingen worden verbonden ter bescherming van de belangen waarop de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 zien.

## **3.3 Regels met betrekking tot de uitvoering van werken, werkzaamheden en activiteiten.**

### **3.3.1 Verbodsbepaling**

Het is verboden te handelen in strijd met de in dit exploitatieplan opgenomen eisen, regels en voorschriften.

### **3.3.2 Gebodsbepaling**

Met de uitvoering van een bouwwerk op een bouwkegel wordt pas een aanvang gemaakt nadat de bouwkegel rechtstreeks is ontsloten via daartoe strekkende deel uitmakende wegen als voorzien in de grondgebruikskaart.

Op werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan zijn de richtlijnen van het ASVV<sup>1</sup> van toepassing. Voorts is het verboden werken en werkzaamheden uit te voeren zonder of in afwijking van de richtlijnen van het ASVV met betrekking tot de uitvoering.

## **3.4 Ontheffingsmogelijkheden**

### **3.4.1 Algemene ontheffingsmogelijkheden**

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3 van deze voorschriften voor zover naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders aannemelijk is gemaakt dat de belangen ter bescherming waartoe de bepaling waarvan de ontheffing zou moeten worden verleend, strekt, daardoor niet onevenredig worden geschaad. Aan een ontheffing kunnen voorwaarden of beperkingen worden verbonden ter bescherming van de belangen waarop artikel 3 van deze voorschriften betrekking heeft.

### **3.4.2 Strafbepaling**

Het handelen in strijd met de verbodsbepaling van artikel 3 van onderhavige voorschriften is een economisch delict als bedoeld in de Wet op de economische delicten.

### **3.4.3 Citeertitel**

Deze voorschriften worden aangehaald onder de aanduiding 'Voorschriften exploitatieplan Gelderakkers'.

---

<sup>1</sup> CROW ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, april 2004





## 4. EXPLOITATIEOPZET

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Conform artikel 6.13 van de Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- zonodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Om de exploitatiebijdrage per perceel c.q. exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het grondgebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruiksanalyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de definiëring van basisseenheden en de gewichtentoedeling en de berekening van de te verhalen kosten per perceel c.q. per uitgiftecategorie en per eigenaar.

Alle bedragen in dit exploitatieplan betreffen bedragen exclusief BTW tenzij anders is aangegeven.

### 4.2 Het grondgebruik

Het totale plangebied (bestemmingsplangebied) heeft een oppervlakte ca 8,28 ha. Er zijn ca. 3,22 ha conserverende delen in het bestemmingsplan opgenomen. Aldus bedraagt de totale oppervlakte van het exploitatiegebied ca. 5,06 ha. Voor een overzicht van de begrenzing van het exploitatieplangebied wordt verwezen naar de "begrenzing exploitatiegebied Gelderakkers" die in bijlage 1 is opgenomen.

Het exploitatiegebied heeft thans grotendeels een agrarische bestemming en is ook als zodanig in gebruik. In tabel 1 is het toekomstige grondgebruik aangegeven. In bijlage 2 is op de grondgebruikkaart aangegeven welke delen als openbaar gebied kunnen worden aangemerkt en welke delen als uitgeefbaar gebied.

Voor het uitgeefbaar gebied zijn op de grondgebruikkaart tevens uitgiftecategorieën onderscheiden op basis van de woningcategorie (sociale woningen, overige rijwoningen, twee-aan-een woningen en vrijstaande woningen) en de toekomstige functie / bestemming (maatschappelijk, agrarisch, bedrijf).

**Tabel 1. Toekomstig grondgebruik**

Ruimtegebruik	m2	m2
Bruto plangebied		50.597
uitgegeven	201	
verharding	11.199	
groen	5.996	17.396
<b>Uitgeefbaar</b>		<b>33.201</b>

### 4.3 Eigendomssituatie

In het exploitatiegebied hebben 13 verschillende eigenaren grondpositie. In tabel 2 staan de eigenaren benoemd en is het totale oppervlak binnen het exploitatieplangebied per eigenaar aangegeven. Op de Grondgebruikkaart (bijlage 2) zijn deze grondposities in beeld gebracht.

**Tabel 2. Eigendomssituatie (opname juli 2013, oppervlakten in m<sup>2</sup>)**

Eigenaar	Perceelnummer	Perceel totaal m2	In exploitatiegebied m2
A	P1747	1.141	1.141
B	P1754	7.402	7.025
C	P1755	12.016	12.016
C	L1262	4.741	4.741
C	P2424	155	155
D	P1760	3.258	2.824
E	P1758	10.304	2.602
F	P1744	1.237	1.237
C	P2470	9.460	9.460
G	P2426	1.620	1.620
H	P227	1.016	1.016
I	L942	781	781
J	P2469	2.182	2.182
K	P1740	15	15
L	P1739	58.915	3.055
M	L939	197	197
C	L847	1.650	337
C	D5946	3.264	193
<b>TOTAAL</b>		<b>119.354</b>	<b>50.597</b>

De eigendomssituatie betreft een momentopname. De gronden in het gebied kunnen uiteraard nog van eigenaar wisselen. Om die reden, wordt de exploitatiebijdrage per basiseenheid, welke later in dit hoofdstuk wordt bepaald, doorslaggevend voor wat de betreffende eigenaar uiteindelijk op grond van het betalingsvoorschrift bij de omgevingsvergunning betaalt. Dit is afhankelijk van het aantal basiseenheden dat de eigenaar op dat moment op zijn grond mag realiseren.

#### **4.4 Kosten**

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten moeten worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

##### **4.4.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)**

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijk deskundige. Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan, hoe de inbrengwaarden van grond en opstallen moet worden bepaald. De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied is getaxeerd op €3.126.752,- (prijspeil juli 2013).

##### **4.4.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)**

In het exploitatiegebied zijn geen opstallen gelegen die gesloopt moeten worden.

##### **4.4.3 Historische onderzoekskosten, advieskosten en plankosten en dergelijke (artikel 6.2.4.a, g, h, j Bro)**

Voor voorliggend plan is een aantal onderzoeken uitgevoerd, zijn er kosten gemaakt voor externe adviezen, evenals voor interne ambtelijke kosten en dergelijke. Het Bro schaaft deze kosten onder de verhaalbare kostensoorten. Per 01-01-2013 bedragen de gemaakte kosten voor het exploitatiegebied (boekwaarde) € 357.611,15.

Het bedrag van € 357.611,15 kan als volgt worden gespecificeerd:

**Tabel 3. Historische onderzoekskosten en dergelijke**

Historische kosten per 01-01-2013 (boekwaarde)		
Kosten stedenbouwkundig bureau	€	68.204,93
Kosten diverse ambtelijke clusters	€	123.464,44
Kosten externe inhuur	€	18.483,90
Archeologie	€	26.972,41
Landmeetkosten	€	603,23
Ingenieursbureaus	€	16.194,62
Advies Brink Groep	€	34.323,57
Overige voorbereidingskosten	€	23.981,97
Algemene beheer- en administratiekosten	€	21.016,44
Aanleg riolering	€	24.365,64
Totaal	€	357.611,15

#### **4.4.4 Bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4.b Bro)**

De verwachting is, dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is in het plangebied. Er zijn geen kosten opgenomen voor bodemsanering. De nominale kosten voor bronbemaling, ontgraven en verwerking van gronden, verdichten, profileren en egaliseren zijn opgenomen in de kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

#### **4.4.5 Bouw- en woonrijp maken en nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4.c Bro)**

Omdat de bestekvoorbereiding en de aanbesteding nog moet plaatsvinden, wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen. Het bouwrijp maken bestaat uit de aanleg van bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken van gronden. Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de afwerking van de wegen, de aanleg van straatverlichting en brandkranen, de aanleg van groenvoorzieningen en straatmeubilair. De totale kosten bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 1.851.241,-

#### **4.4.6 Beperken milieuhygiënische contouren (artikel 6.2.4.d Bro)**

In het exploitatieplan zijn geen maatregelen opgenomen om de milieuhygiënische contouren te beperken.

#### 4.4.7 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied zijn gelegen. In het geval van dit exploitatiegebied gaat het om de volgende voorzieningen of maatregelen:

- *Aanpassen van riolering Gelderstraat*  
Om de riolering van de wijk "Gelderakkers" onder gezond afschot in vrij-verval aan te kunnen sluiten op de hoofdriolering in de zijstraat van de Gelderstraat moeten de bestaande rioolbuizen dieper worden gelegd. De kosten hiervan zijn geraamd op €40.000,-.

#### 4.4.8 Plankosten (artikel 6.2.4.g/h/j Bro)

Voor het exploitatieplan is met de ontwerpversie van de ministeriële plankostenscan gewerkt. Mochten er nog wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van deze versie, dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zonodig aangepast. De uitkomsten van de scan geven een forfaitaire raming van de plankosten. Hieronder vallen de kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen in het kader van het plangebied, de gemeentelijke apparaatskosten en de voorbereiding, de uitvoering van het civiele werk en het toezicht daarop. Invoer van de gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten voor het plangebied:

**Tabel 4. Plankosten**

Nr	Product	Bedrag
1	Verwerving	€ 43.200
2	Stedenbouw	€ 79.752
3	Ruimtelijke Ordening	€ 43.747
4	Civiel- en cultuurtechniek	€ 403.483
5	Landmeten / vastgoedinformatie	€ 18.633
6	Communicatie	€ 114.977
7	Gronduitgifte	€ -
8	Management	€ 339.491
9	Planeconomie	€ 99.923
Totale nominale kosten		€ 1.143.206

Zoals in paragraaf 4.4.3 is vermeld, is hiervan per 01-01-2013 reeds een bedrag van € 357.611,- uitgegeven.

#### 4.4.9 Kosten tegemoetkoming schade (artikel 6.2.4.l Bro)

De kosten van tegemoetkoming van schade zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wro, worden aangemerkt als verhaalbare kosten voor het exploitatieplan. De "planschade(risico)analyse Gelderakkers" d.d. 13-03-2013 ligt ten grondslag aan de taxatie van de tegemoetkomingen in schade. Het totaal aan voorziene tegemoetkomingen in schade bedraagt € 319.600,-.

#### 4.4.10 Rente (artikel 5.2.4.n Bro)

De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met de rente-opbrengsten zijn berekend op basis van de nominale bedragen van kosten en opbrengsten en de planning. De totale rentelasten zijn aldus berekend op € 286.626,-

#### 4.4.11 Overzicht kosten

In onderstaande tabel is een overzicht van de kosten gegeven.

**Tabel 5. Overzicht kosten**

Kostenpost	
Inbrengwaarde gronden en opstallen	€ 3.126.752
Bouw- en woonrijp maken	€ 1.851.241
Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 40.000
Plankosten	€ 1.143.206
Kosten tegemoetkoming schade	€ 319.600
Subtotaal	€ 6.480.798
Rentelasten	€ 286.626
Kostenstijging	€ 175.255
Totaal nominale kosten	€ 6.942.680

#### 4.4.12 Gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8. Bro)

Artikel 6.2.8 van het Bro schrijft voor, dat een overzicht van de gerealiseerde kosten gegeven dient te worden. De totale geraamde kosten in de exploitatieopzet bedragen, nominaal € 6.942.680,-. Van deze totale kosten is per 1-1-2013 € 357.611,- gerealiseerd (zie paragraaf 4.4.3).

## 4.5 Opbrengsten

In deze paragraaf worden de belangrijkste opbrengstposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 van het Bro.

### 4.5.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)

De uitgifteprijsen zijn gebaseerd op de uitgifteprijsen zoals de gemeente deze bij raadsbesluit heeft vastgesteld voor 2013. Deze prijzen kunnen als marktconform worden beschouwd. In het exploitatieplan zijn deze uitgifteprijsen verwerkt. In enkele gevallen heeft een vertaalslag plaatsgevonden omdat met m2-prijzen gerekend moet worden. Dit betreft de goedkope en middeldure rijwoningen.

### 4.5.2 Bijdrage toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.7.b Bro)

Er zijn geen opbrengsten vanuit toekomstige grondexploitaties.

### 4.5.3 Overige opbrengsten (artikel 6.2.7.c Bro)

Onder overige opbrengsten worden verstaan subsidies en bijdragen van derden. Er zijn geen opbrengsten uit subsidies en bijdragen van derden.

### 4.5.4 Overzicht opbrengsten

In onderstaande tabel zijn de grondprijzen met het programma geconfronteerd.

**Tabel 6. Programma en grondopbrengsten**

Type	Aantal	Uitgeefbaar in m2	Uitgifteprijs per m <sup>2</sup> /aantal	Grond opbrengst
Vrije sector		23.704	€ 375	€ 8.889.000
Starters gereduceerd		417	€ 200	€ 83.400
Kavel sociale huur	31	4.642	€ 20.000	€ 620.000
Kavel sociale koop	9	1.328	€ 25.000	€ 225.000
Samenwijs		3.110	€ 100	€ 311.000
Totaal		33.201		€ 10.128.400

De totale grondopbrengsten komen uit op een bedrag van (nominaal) € 10.128.400,.

## 4.6 Grondgebruikanalyse

Via een grondgebruikanalyse wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen. Hiervan kan onder meer worden afgeleid wat het te verwachten opbrengstpotentieel per perceel / per eigenaar is.

**Tabel 7. Grondgebruikanalyse**

Perceel nummer	Perceel totaal m <sup>2</sup>	In fase 1 m <sup>2</sup>	Uitgegeven in m <sup>2</sup>	Verharding in m <sup>2</sup>	Groen in m <sup>2</sup>	Totaal uitgeefbaar	Vrije sector	Starters gered	Samenwijs	Sociale huur	Sociale koop
P1747	1.141	1.141		67		1.074	1.074				
P1754	7.402	7.025		2.449	2.137	2.439	274		1.685	480	
P1755	12.016	12.016		4.381	-	7.635	1.057		1.425	3.825	1.328
L1262	4.741	4.741		-		4.741	4.741				
P2424	155	155		155		-					
P1760	3.258	2.824		478	1.815	531	194			337	
P1758	10.304	2.602		776	320	1.506	1.506				
P1744	1.237	1.237		34		1.203	1.203				
P2470	9.460	9.460		2.614	582	6.264	5.847	417			
P2426	1.620	1.620		-		1.620	1.620				
P2427	1.016	1.016		-		1.016	1.016				
L942	781	781		-		781	781				
P2469	2.182	2.182		-		2.182	2.182				
P1740	15	15	15	-		-					
P1739	58.915	3.055		123	1.005	1.927	1.927				
L939	197	197	186	11		-					
L847	1.650	337		24	31	282	282				
D5946	3.264	193		87	106	-					
<b>TOTAAL</b>	<b>119.354</b>	<b>50.597</b>	<b>201</b>	<b>11.199</b>	<b>5.996</b>	<b>33.201</b>	<b>23.704</b>	<b>417</b>	<b>3.110</b>	<b>4.642</b>	<b>1.328</b>

De grondgebruikkaart is opgenomen in bijlage 2. Ook voor het grondgebruik geldt, dat als de eigendomssituatie verandert dit gevolgen heeft voor de grondgebruikanalyse. Dit kan in een toekomstige herziening van het exploitatieplan worden opgenomen.

## 4.7 Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen, zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1-1-2013.

### 4.7.1 Parameters

In onderstaande tabel zijn de projectparameters weergegeven waarmee in de exploitatieopzet is gerekend.



**Tabel 8. Projectparameters**

Prijspeildatum	1-1-2013
Startdatum exploitatie	1-1-2013
Contante waarde datum	1-1-2013
Laatste moment kosten of opbrengsten	01-07-2019
Einddatum exploitatie	31-12-2019
Aantal jaar exploitatieduur	7
Rente	4,0 %
Opbrengststijging	0,0 %
Kostenstijging	2,0 %

#### 4.7.2 Fasering

De ontwikkeling van het gebied wordt in 1 fase uitgevoerd. Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengststijging en rentekosten en – opbrengsten zijn de kosten en opbrengsten gefaseerd aangegeven. De fasering is opgenomen in de exploitatieopzet in bijlage 3.

#### 4.7.3 Netto contante waarde

In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven. Hieruit blijkt, dat de netto contante waarde op prijspeildatum € 2.422.798,- positief bedraagt.

**Tabel 9. Resultaat**

Samenvatting	Bedrag	
Opbrengsten nominaal	€	10.128.400
Kosten nominaal	€	6.480.798
Rente	€	286.626
Kostenstijging	€	175.255
Saldo eindwaarde 31-12-2019	€	-3.185.720
Saldo contante waarde 1-1-2013	€	-2.420.886

#### 4.8 Maximaal te verhalen kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van de bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro-aftopping genoemd. Voor dit plan ziet dit er als volgt uit:

**Tabel 10. Maximaal te verhalen kosten**

Contante waarden		Bedrag
De netto contante kosten per 1-1-2013	€	6.206.513
De netto contante opbrengsten per 1-1-2013	€	8.627.399
Te verhalen kosten per 1-1-2013	€	<b>6.206.513</b>

Aangezien de contante waarde van de opbrengsten hoger is dan de kosten, kan het bedrag van de te verhalen kosten worden bepaald op een bedrag van € 6.206.513,- per 01-01-2013.

## **4.9 Berekening exploitatiebijdrage**

In artikel 6.18 van de Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Dit dient plaats te vinden aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden. Omdat eigendomsverhoudingen ten tijde van de exploitatieperiode nog kunnen wijzigen is er voor gekozen de exploitatiebijdrage in deze paragraaf per gewogen basiseenheid te berekenen. Uiteindelijk kan dan op het moment van bouwvergunningverlening inzichtelijk worden gemaakt welke kosten elke exploitatie moet betalen. Dit is afhankelijk van de op dat moment in eigendom zijnde gronden van de exploitatie en het te realiseren programma op deze gronden. Het te realiseren programma wordt uitgedrukt in aantal gewogen basiseenheden en het aantal basiseenheden wordt omgerekend naar de door de exploitant te betalen exploitatiebijdrage. Van de uiteindelijke exploitatiebijdrage die de exploitant moet betalen wordt de inbrengwaarde van de gronden van de exploitant en eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die de exploitant heeft uitgevoerd afgetrokken.

### **4.9.1 Definitie basiseenheid**

Omdat in dit plan alleen gronden worden uitgegeven is een basiseenheid gekozen voor een gewogen waarde van € 25 per m<sup>2</sup>.

### **4.9.2 Vaststelling uitgifteprijsen en gewogen basiseenheden**

Een van de basisuitgangspunten van de exploitatiebijdrage is, dat de bijdrage gekoppeld is aan de netto contante opbrengsten van de exploitanten. De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de te verwachten opbrengsten, gebaseerd op de uitgifteprijsen. Om dit te bewerkstelligen, wordt aan de gedefinieerde basiseenheid een gewicht toegekend. Het gewicht dat wordt toegekend is afhankelijk van de uitgifteprijs.

**Tabel 11. Uitgiftecategorieën en basiseenheden**

1 eenheid is 25 euro				
Uitgeefbaar	m2	Uitgifteprijs	Gewicht	Eenheden
Vrije sector	23.704	€ 375	15,00	355.560
Starters gereduceerd	417	€ 200	8,00	3.336
Samenwijs	3.110	€ 100	4,00	12.440
Sociale huur	4.642	€ 134	5,34	24.800
Sociale koop	1.328	€ 169	6,78	9.000
<b>Totalen</b>	<b>33.201</b>			<b>405.136</b>
Bijdrage per eenheid	€ 15,32			
Aantal eenheden	405.136			

Op basis van bovengenoemde definiëring en gewichttoekenning is berekend dat er op basis van het programma in totaal 405.136 basiseenheden in het plan voorkomen.

#### 4.9.3 Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheden en uitgiftecategorie

De uiteindelijke exploitatiebijdrage per basiseenheid die een exploitant moet betalen is bepaald door de te verhalen kosten van € 6.206.513,- te delen door het aantal gewogen basiseenheden van 405.136. Dit leidt tot een exploitatiebijdrage van afgerond € 15,32 per gewogen basiseenheid per 01-01-2013.

In onderstaande tabel is de exploitatiebijdrage per m2 uitgiftecategorie weergegeven.

**Tabel 12. Exploitatiebijdrage per m2 uitgiftecategorie**

Uitgeefbaar	m2	Bruto bijdrage /m2	Bijdrage
Vrije sector	23.704	€ 229,79	€ 5.447.030
Starters gereduceerd	417	€ 122,56	€ 51.106
Samenwijs	3.110	€ 61,28	€ 190.576
Sociale huur	4.642	€ 81,85	€ 379.926
Sociale koop	1.328	€ 103,82	€ 137.876
<b>Totalen</b>	<b>33.201</b>		<b>€ 6.206.513</b>

#### 4.9.4 Exploitatiebijdrage per perceel / per exploitant

Voor het totaalbeeld is in onderstaande tabel een indicatie van de exploitatiebijdrage voor de percelen van elke exploitant weergegeven (prijspeil 1-1-2013). Van de genoemde exploitatiebijdrage die de exploitant moet betalen, wordt de inbrengwaarde van de gronden van de exploitant en eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die de exploitant heeft uitgevoerd nog afgetrokken.

**Tabel 13. Exploitatiebijdrage per perceel / per exploitant**

Eigenaar	Perceelnummer	In exploitatiegebied m2	Totaal
A	P1747	1.141	€ 246.798,42
B	P1754	7.025	€ 205.503,14
C	P1755	12.016	€ 781.147,75
C	L1262	4.741	€ 1.089.451,87
C	P2424	155	€ -
D	P1760	2.824	€ 72.161,82
E	P1758	2.602	€ 346.069,29
F	P1744	1.237	€ 276.441,80
C	P2470	9.460	€ 1.394.709,80
G	P2426	1.620	€ 372.265,77
H	P2427	1.016	€ 233.470,39
I	L942	781	€ 179.468,87
J	P2469	2.182	€ 501.409,82
K	P1740	15	€ -
L	P1739	3.055	€ 442.812,43
M	L939	197	€ -
C	L847	337	€ 64.801,82
C	D5946	193	€ -
<b>TOTAAL</b>		<b>50.597</b>	<b>€ 6.206.513,00</b>

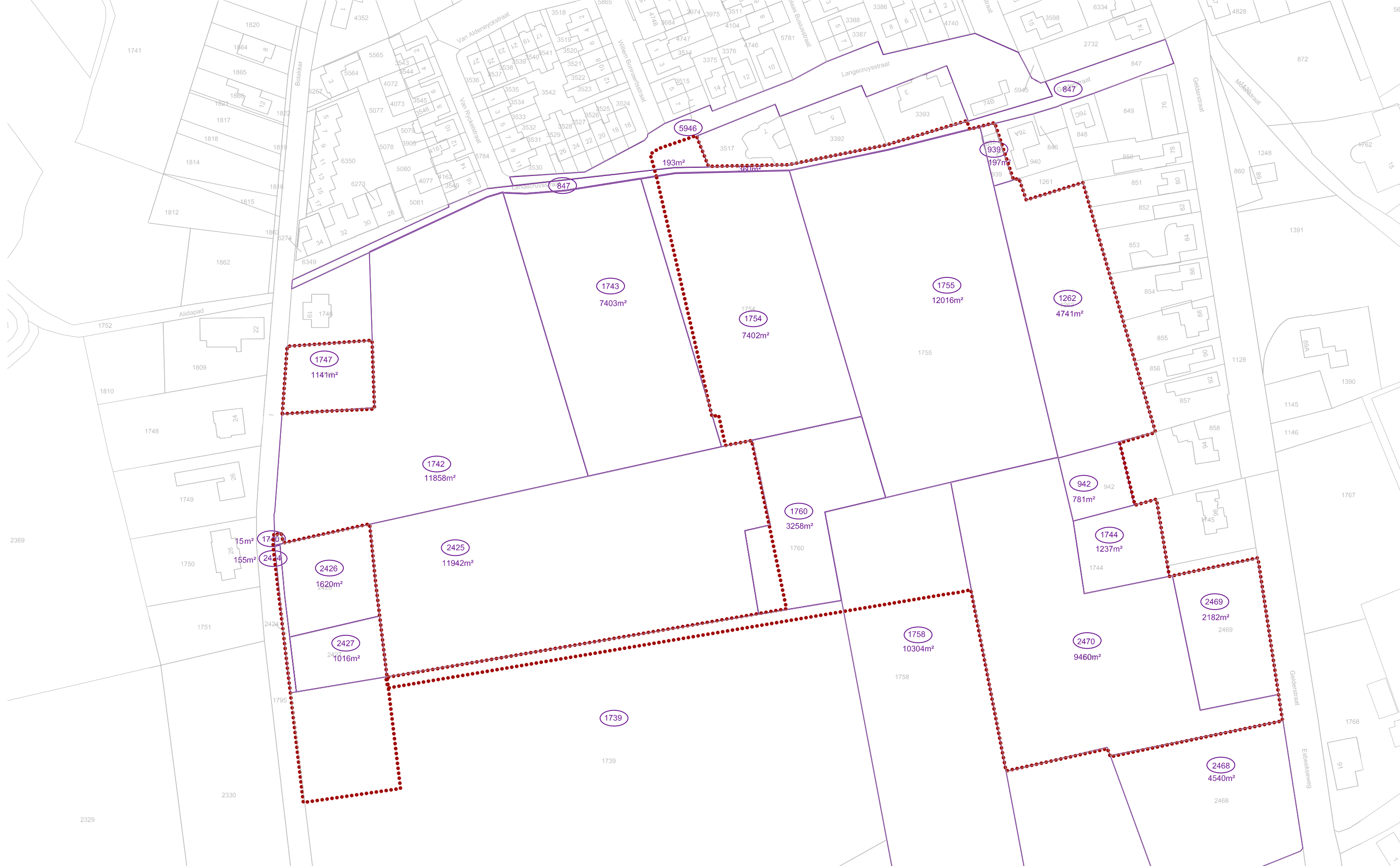
## **BIJLAGEN**



**Bijlage 1:  
Begrenzing exploitatiegebied Gelderakkers**
















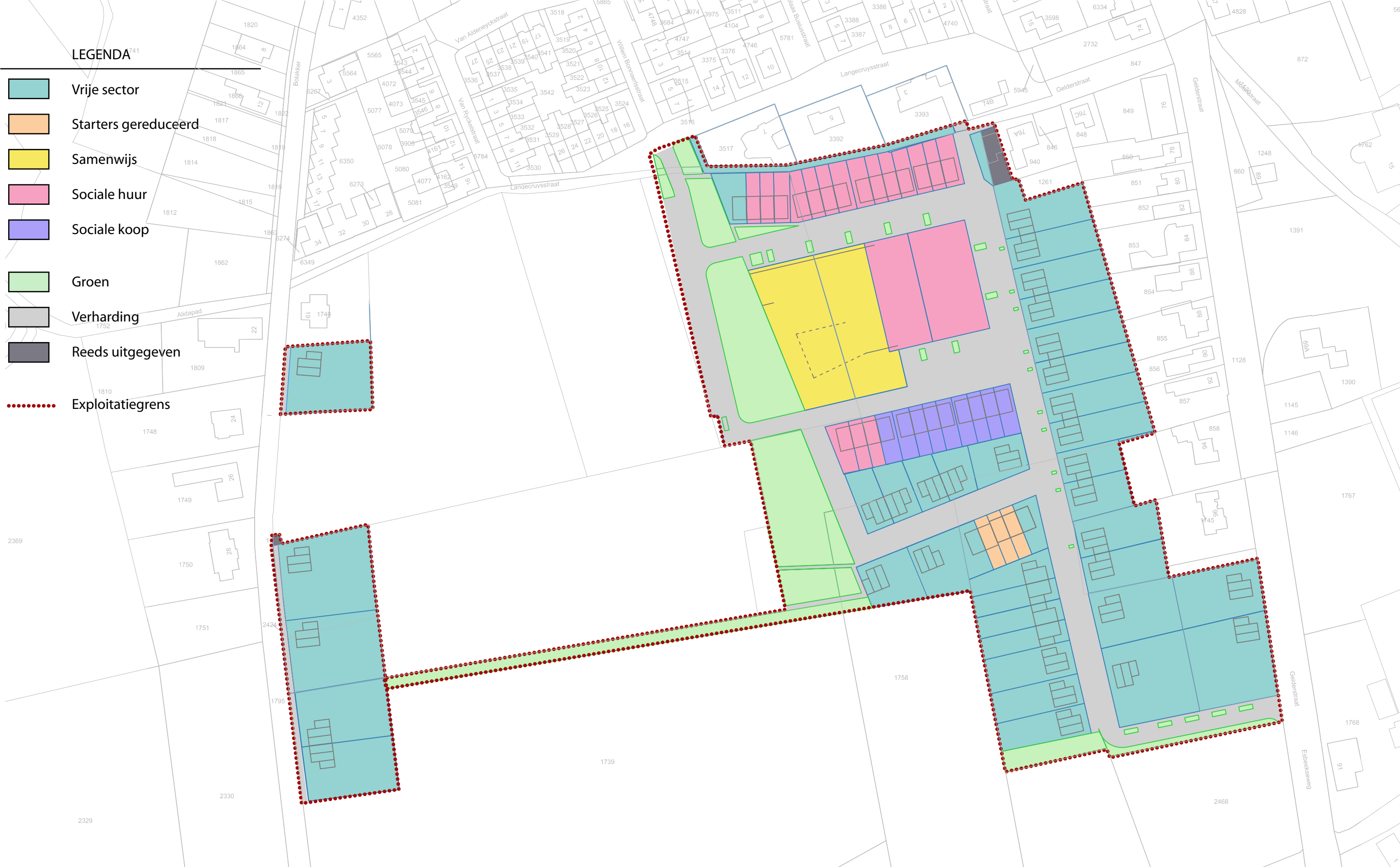


**Bijlage 2:  
Grondgebruikkaart Gelderakkers**



LEGENDA<sup>41</sup>

-  Vrije sector
-  Starters gereduceerd
-  Samenwijs
-  Sociale huur
-  Sociale koop
-  Groen
-  Verharding
-  Reeds uitgegeven
-  Exploitatiegrens





**Bijlage 3:  
Exploitatieopzet**





1. ALGEMENE GEGEVENS	
Naam Plan/Project:	Gemeente Hilvarenbeek - Gelderackers
Naam Grond/Project econoom:	Sven Maas
Datum berekening/wijziging:	01-aug-13
Startjaar ontwikkeling:	2013
Start ontwikkeling per 01-01 (standaard = ja)	Ja
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2019
Rente over de kosten:	4,00%
Rente over de opbrengsten:	4,00%
Geen kosten en opbr.stijging over startjaar (standaard = nee)	Nee
Kostenstijging over Inbrengwaarde:	2,00%
Kostenstijging overige kosten:	2,00%
Opbrengstenstijging:	0,00%
Saldo per ultimo: per 31-12-2019	3.185.720-
Overschot op startwaarde: per 01-01-2013	2.420.886-

2. VERWERVING EN MAATVOERING					
Kosten Omschrijving	Aantal/hoeveelheid	Eenheid	Eenheids-prijs	Totaal Omschrijving	
1 Inbrengwaarde Perc.nr.	50.597	m2	€ 61,80	3.126.752	

3. KOSTEN BOUW- EN WOONRIJP EN OVERIG					
2 Slooptkosten					
1	-	€	-	-	-
3 Fase A					
1 Kosten verrichten onderzoek	-	€	-	-	-
2 Terreinwerkzaamheden - fase A	1	€	59.780	59.780	
3 Riolering - fase A	1	€	632.866	632.866	
4 Verharding - fase A	1	€	145.763	145.763	
5 Openbaar groen, verlichting en diversen - fase A	1	€	18.239	18.239	
6 Onvoorzien BRM - fase A	1	€	85.665	85.665	
7 Terreinwerkzaamheden - fase A	1	€	3.050	3.050	
8 Riolering - fase A	1	€	23.546	23.546	
9 Verhardingen - fase A	1	€	660.714	660.714	
10 Openbaar groen - fase A	1	€	67.314	67.314	
11 Speeltoestellen, zitbanken en afvalbakken - fase A	1	€	36.600	36.600	
12 Openbare verlichting - fase A	1	€	35.075	35.075	
13 Onvoorzien WRM - fase A	1	€	82.630	82.630	
4 Overig				1.502.806	
1 Kosten buiten het exploitatiegebied - helling	1	€	40.000	40.000	
2 Plankosten	1	€	1.143.206	1.143.206	
3 Planschadekosten	1	€	319.600	319.600	
<b>Totaal kosten</b>				<b>6.480.798</b>	

4. OPBRENGSTEN UITGIFTE					
Opbrengsten Omschrijving	Aantal/hoeveelheid	Eenheid	Eenheids-prijs	Totaal Omschrijving	
1				10.128.400	
1 Opbrengsten	1	€	10.128.400	10.128.400	
<b>Totaal opbrengsten</b>				<b>10.128.400</b>	

Inflatie correctie en bepaling kasstroom					
Kostenstijging:				175.255	
Opbrengstenstijging:				-	
Kasstroom:					
Rente toerekening:				286.626	
Saldo per ultimo: per 31-12-2019				3.185.720-	
Overschot op startwaarde: per 01-01-2013				2.420.886-	
IRR (internal Rate of Return)				19,23%	

Totaal Kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
3.126.752	-	3.126.752	3.126.752	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.851.241	-	1.851.241	-	628.208	-	483.487	314.104	-	425.441
59.780	-	59.780	-	39.853	-	-	19.927	-	-
632.866	-	632.866	-	421.911	-	-	210.955	-	-
145.763	-	145.763	-	97.175	-	-	48.588	-	-
18.239	-	18.239	-	12.159	-	-	6.080	-	-
85.665	-	85.665	-	57.110	-	-	28.555	-	-
3.050	-	3.050	-	-	-	1.563	-	-	1.487
23.546	-	23.546	-	-	-	12.063	-	-	11.483
660.714	-	660.714	-	-	-	351.282	-	-	309.432
67.314	-	67.314	-	-	-	34.485	-	-	32.828
36.600	-	36.600	-	-	-	18.751	-	-	17.849
35.075	-	35.075	-	-	-	21.390	-	-	13.685
82.630	-	82.630	-	-	-	43.953	-	-	38.676
1.502.806	357.611	1.145.194	261.039	201.399	181.759	201.399	142.479	78.559	78.559
40.000	-	40.000	40.000	-	-	-	-	-	-
1.143.206	357.611	785.594	157.119	137.479	117.839	137.479	78.559	78.559	78.559
319.600	-	319.600	63.920	63.920	63.920	63.920	63.920	-	-
<b>6.480.798</b>	<b>357.611</b>	<b>6.123.187</b>	<b>3.387.791</b>	<b>829.607</b>	<b>181.759</b>	<b>684.886</b>	<b>456.583</b>	<b>78.559</b>	<b>504.001</b>
Totaal Opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
10.128.400	-	10.128.400	-	-	3.590.125	706.125	1.753.125	4.079.025	-
10.128.400	-	10.128.400	-	-	3.590.125	706.125	1.753.125	4.079.025	-
<b>10.128.400</b>	<b>-</b>	<b>10.128.400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.590.125</b>	<b>706.125</b>	<b>1.753.125</b>	<b>4.079.025</b>	<b>-</b>
175.255		175.255	-	16.592	7.343	41.921	37.637	8.177	63.586
-		-	-	-	-	-	-	-	-
			3.387.791	846.199	3.401.023-	20.682	1.258.904-	3.992.289-	567.587
286.626		286.626	81.396	169.830	126.360	63.136	41.148	61.694-	133.550-
3.185.720-	357.611		3.826.798	4.842.827	1.568.164	1.651.982	434.226	3.619.757-	3.185.720-
2.420.886-	per 01-01-2013		2.420.886-						
19,23%			3.752.484	846.199	3.401.023-	20.682	1.258.904-	3.992.289-	567.587

