Complexwaardeberekening

Exploitatieplan Buiksloterham

Versie DEFINITIEF GEWIJZIGD 15-04-2024

Bronbestand: 20230501 Exploitatieopzet 5e herziening exploitatieplan Buiksloterham reparatie / Notitie "Uitwerking kwestie "proportionaliteit" beroepschrift EP Buiksloterham" d.d. 06-10-2023

Uitgangspunten

Bruto exploitatiegebied	797.514	m2
Te handhaven openbare ruimte	154.816	m2
Netto exploitatiegebied	642.698	m2
Looptijd exploitatie	22	jaar
Inflatie	2,0%	
Opbrengstenstijging	2,0%	
Kostenstijging	3,0%	
Rekenrente	7,1%	(WACC: 40% EV à 12,5% en 60% VV à 3,0%)

Opbrengsten

Categorie	*BVO*		*Grondprijs*		*Totaal*
vrije sector	367.890	€	2.325	€	855.344.444
middeldure huur marktconform	14.010	€	1.388	€	19.439.242
middeldure huur marktconform	7.472	€	1.013	€	7.565.543
sociaal	110.912	€	191	€	21.184.192
horeca (hotel)	40.000	€	890	€	35.600.000
ontspanning en vermaak	15.000	€	1.358	€	20.370.000
maatschappelijk	10.000	€	211	€	2.110.000
nader in te vullen	497.204	€	1.207	€	599.939.354
	1.062.488			€	1.561.552.775

Bijdragen en subsidies	*Totaal*
Conform exploitatieplan	€ 38.400.311

Kosten

	Gerealiseerd		*Te realiseren*		*Totaal*
Overige kosten	€ 60.401.643	€	145.022.967	€	205.424.610
Plankosten				€	22.000.000
Totaal				€	227.424.610
Sloopkosten	€ 5.086.085	€	29.736.978	€	34.823.063

Residuele grondwaardeberekening

Jaar		*1*		*2*		*3*		*4*		*5*		*6*		*7*		*8*		*9*		*10*		*11*
Bijdragen en subsidies	€	1.745.469	€	1.745.469	€	1.745.469	€	1.745.469	€	1.745.469	€	1.745.469	€	1.745.469	€	1.745.469	€	1.745.469	€	1.745.469	€	1.745.469
Grondopbrengsten	€	70.979.672	€	70.979.672	€	70.979.672	€	70.979.672	€	70.979.672	€	70.979.672	€	70.979.672	€	70.979.672	€	70.979.672	€	70.979.672	€	70.979.672
Stijging opbrengsten	€	-	€	1.419.593	€	2.867.579	€	4.344.524	€	5.851.008	€	7.387.621	€	8.954.967	€	10.553.660	€	12.184.326	€	13.847.606	€	15.544.152
Totaal opbrengsten	€	72.725.140	€	74.144.734	€	75.592.719	€	77.069.664	€	78.576.148	€	80.112.762	€	81.680.107	€	83.278.800	€	84.909.467	€	86.572.747	€	88.269.292
Inbrengwaarde	**€**	**847.460.413**	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Overige kosten	€	10.337.482	€	10.337.482	€	10.337.482	€	10.337.482	€	10.337.482	€	10.337.482	€	10.337.482	€	10.337.482	€	10.337.482	€	10.337.482	€	10.337.482
Correctie te handhaven percelen	€	-1.555.399	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Stijging kosten	€	-	€	310.124	€	629.553	€	958.564	€	1.297.445	€	1.646.493	€	2.006.012	€	2.376.317	€	2.757.731	€	3.150.587	€	3.555.229
Totaal kosten	€	856.242.496	€	10.647.607	€	10.967.035	€	11.296.046	€	11.634.927	€	11.983.975	€	12.343.494	€	12.713.799	€	13.095.213	€	13.488.070	€	13.892.712
Saldo	€	-783.517.356	€	63.497.127	€	64.625.684	€	65.773.618	€	66.941.221	€	68.128.786	€	69.336.613	€	70.565.001	€	71.814.253	€	73.084.677	€	74.376.581
Rente	€	-55.629.732	€	-55.071.147	€	-54.392.775	€	-53.584.735	€	-52.636.425	€	-51.536.467	€	-50.272.657	€	-48.831.900	€	-47.200.153	€	-45.362.352	€	-43.302.342
Cummulatief	€	-839.147.088	€	-830.721.108	€	-820.488.199	€	-808.299.316	€	-793.994.521	€	-777.402.202	€	-758.338.245	€	-736.605.145	€	-711.991.045	€	-684.268.720	€	-653.194.481
CW Saldo	€	-783.517.356	€	59.287.700	€	56.341.215	€	53.540.611	€	50.878.669	€	48.348.533	€	45.943.682	€	43.657.921	€	41.485.362	€	39.420.406	€	37.457.734

Complexwaarde

Inbrengwaarde	€	847.460.413
Sloopkosten	€	-34.823.063
Rechtenvrijmaken	€	-
Residuele grondwaarde	€	812.637.350
Excessieve verwervingskosten	€	62.504.960
Complexwaarde	€	750.132.389
Complexwaarde per m2	€	1.167

	12	*13*	*14*	*15*	*16*	*17*	*18*	*19*	*20*	*21*	*22*	*Totaal*	*Jaar*
€	1.745.469	€ 1.745.469	€ 1.745.469	€ 1.745.469	€ 1.745.469	€ 1.745.469	€ 1.745.469	€ 1.745.469	€ 1.745.469	€ 1.745.469	€ 1.745.469	€ *38.400.311*	Bijdragen en subsidies
€	70.979.672	€ 70.979.672	€ 70.979.672	€ 70.979.672	€ 70.979.672	€ 70.979.672	€ 70.979.672	€ 70.979.672	€ 70.979.672	€ 70.979.672	€ 70.979.672	€ *1.561.552.775*	Grondopbrengsten
€	17.274.628	€ 19.039.714	€ 20.840.102	€ 22.676.498	€ 24.549.621	€ 26.460.207	€ 28.409.004	€ 30.396.778	€ 32.424.307	€ 34.492.387	€ 36.601.828	€ *376.120.111*	Stijging opbrengsten
€	89.999.769	€ 91.764.855	€ 93.565.242	€ 95.401.638	€ 97.274.761	€ 99.185.347	€ 101.134.145	€ 103.121.918	€ 105.149.447	€ 107.217.527	€ 109.326.968	€ *1.976.073.197*	Totaal opbrengsten
€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ *847.460.413*	Inbrengwaarde
€	10.337.482	€ 10.337.482	€ 10.337.482	€ 10.337.482	€ 10.337.482	€ 10.337.482	€ 10.337.482	€ 10.337.482	€ 10.337.482	€ 10.337.482	€ 10.337.482	€ *227.424.610*	Overige kosten
€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ *-1.555.399*	Correctie
€	3.972.011	€ 4.401.296	€ 4.843.459	€ 5.298.887	€ 5.767.978	€ 6.251.142	€ 6.748.801	€ 7.261.389	€ 7.789.355	€ 8.333.161	€ 8.893.280	€ *88.248.815*	Stijging kosten
€	14.309.493	€ 14.738.778	€ 15.180.941	€ 15.636.369	€ 16.105.461	€ 16.588.624	€ 17.086.283	€ 17.598.872	€ 18.126.838	€ 18.670.643	€ 19.230.762	€ *1.161.578.439*	Totaal kosten
€	75.690.276	€ 77.026.077	€ 78.384.301	€ 79.765.268	€ 81.169.301	€ 82.596.723	€ 84.047.862	€ 85.523.047	€ 87.022.610	€ 88.546.884	€ 90.096.206	€ *814.494.758*	Saldo
€	-41.002.799	€ -38.445.146	€ -35.609.466	€ -32.474.404	€ -29.017.066	€ -25.212.911	€ -21.035.629	€ -16.457.022	€ -11.446.866	€ -5.972.764	€ -0	€ *-814.494.758*	Rente
€	-618.507.004	€ -579.926.073	€ -537.151.238	€ -489.860.373	€ -437.708.139	€ -380.324.326	€ -317.312.094	€ -248.246.069	€ -172.670.325	€ -90.096.206	€ -0		Cummulatief
€	35.592.288	€ 33.819.262	€ 32.134.087	€ 30.532.421	€ 29.010.134	€ 27.563.304	€ 26.188.201	€ 24.881.278	€ 23.639.166	€ 22.458.661	€ 21.336.718	€ *-0*	CW Saldo