

PROJECT

project: ENCI Maastricht, ontwikkeling overgangszone
projectnummer: 2331
opdrachtgever: ENCI Maastricht
betreft: Grondexploitatie overgangszone
datum: 16-09-09
status: concept
opsteller: RO groep
dms: 09071515/ 3

PROGRAMMA

Totaal blauw gebied	30.490	m2 bvo
Totaal grijs gebied	4.886	m2 bvo
Totaal semi harde zone	1.806	m2 bvo
planoppervlak	47.718	m2

VARIABELEN

index kostenstijging verwervingen:	3,0%
index kostenstijging exploitatie:	3,0%
index kostenstijging bouw- & woonrijp maken	3,0%
index opbrengstenstijging:	2,5%
rentevoet:	5,0%
verdisconteringsvoet:	5,0%
startjaar grondexploitatie	2009

SAMENVATTING EXPLOITATIERESULTAAT

totaal kosten nominaal:	3.092.250
totaal opbrengsten nominaal:	5.619.860
resultaat nominaal:	2.527.610
totaal opbrengstenstijging:	1.419.368
totaal kostenstijging:	-581.238
totaal rente debet en credit:	104.001
totaal tijdgebonden kosten:	942.131
resultaat nominaal:	2.527.610
totaal tijdgebonden kosten:	942.131
resultaat op eindwaarde:	2022 3.469.741
Netto Contante Waarde:	2011 1.932.082

noten

Deze grex is opgesteld aan de hand van de onderlegger van het gebied (09091050) en het programma van 08-09-2009 (09070605/2).

GEVOELIGHEIDSANALYSE

project: ENCI Maastricht, ontwikkeling overgangszone
projectnummer: 2331
opdrachtgever: ENCI Maastricht
betreft: Grondexploitatie overgangszone
datum: 16-09-09
dms: 09071515/ 3

uitgeefbare meters

		100%	80%	60%
uitgifteprijs	100%	€ 1.900.000	€ 900.000	-€ 70.000
	80%	€ 900.000	€ 130.000	-€ 700.000
	60%	-€ 70.000	-€ 700.000	-€ 1.300.000

netto contante waarden (NCW 2011)

VERWERVING

omschrijving	opp. [m2]	gekocht van	gekocht	datum	koopsom begroot	€/m2	
<i>harde zone</i>							
blauw gebied	13.425	ENCI	n		0	0,00	#1
grijs gebied	30.681	ENCI	n		0	0,00	#1
<i>semi harde zone</i>							
trede	3.612	ENCI	n		0	0,00	#1

totaal verwerving: 47.718 m2

totaal verwervingen excl. bijkomende kosten
overdrachtsbelastingen
totaal verwervingen incl. Overdrachtsbelastingen
notariskosten
totaal verwervingen

		-	
6,0%	-	-	#2
		-	
1,50%	-	-	#3
		-	

noten

#1 gronden worden om niet ingebracht door ENCI
#2 fiscale uitgangspunten niet van toepassing
#3 notariskosten niet van toepassing

		hoev.	eenh.	prijs/eenh.	totaal	peiljr.	geïndexeerd 2009 vrv grex	geïndexeerd 2009 vrv ENCI
1.	(Bedrijfs)verplaatsingen / planschade						0	0
1.1	bedrijfsverplaatsing	0,00	pst		0	2009		0
1.2	planschade	0,00	pst		0	2009		0
1.3	onvoorzien over bovenstaande kosten (5%)	5%	van	-	0	2009		0
2.	Sloopkosten						0	0
2.1	sloopkosten	0,00	pst		0	2009		0
2.2	onvoorzien over bovenstaande kosten (5%)	5%	van	-	0	2009		0
3.	Grondwerk & bodemsanering						0	PM
3.1	grondwerk	1,00	pst		0	2009		PM
3.2	bodem-/grondwatersanering	1,00	pst		0	2009		PM
3.3	onvoorzien over bovenstaande kosten (5%)	5%	van	-	0	2009		PM
4.	Archeologie						0	PM
4.1	archeologie	0,00	pst		0	2009		PM
4.2	onvoorzien over bovenstaande kosten (5%)	5%	van	-	0	2009		PM
5.	Nuts-voorzieningen						0	0
5.1	nuts voorziening van openbare weg tot plangebied	1,00	pst	in 6.1		2009		
5.2	nuts voorziening toegangsweg+weg blauw gebied	1,00	pst	in 6.2		2009		
5.3	nuts voorziening woonpad grijs	1,00	pst	in 6.3		2009		
5.4	onvoorzien over bovenstaande kosten (5%)	5%	van	-	0	2009		
6.	Infrastructuur						1.307.250	1.615.000
6.1	bijwerken/ upgraden bestaande wegen	1,00	pst		0	2009		PM
6.2	toegangsweg+weg blauw gebied, incl 2x1rijbaan incl nuts	950,00	m1	1.700	1.615.000	2009		1.615.000 #1
6.3	woonpad grijs gebied, incl nuts	550,00	m1	1.900	1.045.000	2009	1.045.000	#1
6.4	parkeeroplossing exclusief	400,00	st		0		0	#2
6.5	voorzieningen tbv hoogtevverschillen (bv pomp riool)	1,00	pst	200.000	200.000	2009	200.000	
6.6	onvoorzien over bovenstaande kosten (5%)	5%	van	1.245.000	62.250	2009	62.250	
7.	Groenvoorzieningen						105.000	0
7.1	Groenvoorziening	1,00	pst	100.000	100.000	2009	100.000	
7.2	onvoorzien over bovenstaande kosten (5%)	5%	van	100.000	5.000	2009	5.000	
8.	Terreininrichting						105.000	0
8.1	Terreininrichting	1,00	pst	100.000	100.000	2009	100.000	
8.2	onvoorzien over bovenstaande kosten (5%)	5%	van	100.000	5.000	2009	5.000	
9.	Bijdragen						0	0
9.1	bijdragen	0,00	pst		0	2009	0	
9.2	onvoorzien over bovenstaande kosten (5%)	5%	van	-	0	2009	0	
10.	Plankosten						1.575.000	0
10.1	MER	1,00	pst		0	nb		reeds uitgevrd #3
10.2	ontwikkelkosten	1,00	pst	1.500.000	1.500.000	2009	1.500.000	
10.3	onvoorzien over bovenstaande kosten (5%)	5%	van	1.500.000	75.000	2009	75.000	

Totaal kosten bouw- & woonrijp maken exclusief B.T.W. **3.092.250** **1.615.000** #4

noten

#1 bedragen zijn ramingen, deze dienen nader gespecificeerd te worden na technische uitwerking

#2 parkeeroplossing dient nader bepaald te worden

#3 raming plankosten 125.000/ jaar X 12 jaar 1.500.000

#4 totaal kosten bouw en woonrijp maken eerste kolom voor rekening grex; tweede kolom uitgaven ENCI

TIJDELIJKE EXPLOITATIEKOSTEN

	hoev.	eenh.	prijs/eenh.	totaal	peiljr.	geïndexeerd
KOSTEN TIJDELIJKE EXPLOITATIE PER JAAR						0
	1,00	pst		0	2009	0
				0		0
				0		0
OPBRENGSTEN TIJDELIJKE EXPLOITATIE						0
	1,00	pst		0	2009	0
				0		0
				0		0
saldo tijdelijke exploitatie						0

noten

geen exploitatiekosten of opbrengsten tijdens de looptijd van de grex.

OPBRENGSTEN

Deelgebied	terrein [m2]	dichtheid [%]	bebouwd opp.	totaal programma [m2 bvo]	prijs [€/m2 bvo]	opbrengst
Blauw gebied (max 4 bouwlagen)	13.425	70%	9.398			
hotel/restaurant ** met			1.250	5.000		
natuurhistorisch museum/natuureductie			1.000	4.000		
hotel/restaurant ***			1.000	4.000		
industriële business centra			500	1.000		
R&D			1.000	3.000		
business centra Flex space concept			750	750		
creatieve beroepen ambachtelijk			750	750		
creatieve beroepen ateliers kunstenaars/Ainsi			300	600		
terrassen en uitzichtpunten			2.848	11.390		
<i>nader in te vullen (gerekend met 4 bouwlagen)</i>			9.398	30.490	€160	€4.878.400
Totaal blauw gebied						
Grijs gebied (max 2 bouwlagen)	30.681	10%	3.068			
theeterassen met uitzichtpunten			500	500		
evenementen-, sport-, outdoorterrein			750	750		
cultuur			500	1.000		
<i>nader in te vullen (gerekend met 2 bouwlagen)</i>			1.318	2.636		
Totaal grijs gebied			3.068	4.886	€100	€488.620
Semi harde zone (maximaal 1 bouwlaag)	3.612	50%	1.806			
restaurants/ terrassen			150	150		
theetuinen			150	150		
scoutinggebouw			100	100		
informatiecentrum (vvv/ nm)			125	125		
<i>nader in te vullen (gerekend met 1 bouwlaag)</i>			1.281	1.281		
Totaal semi harde zone			1.806	1.806	€140	€252.840
TOTAAL	47.718		14.272	37.182		€5.619.860

noten

#1 programma conform opgave 08-09-2009 (09070605/2)

#2 momenteel is er voor 38% van het programma nog geen beoogd exploitant

KASSTROOM

periode	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
jaar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%

VERWERVINGEN

totaal verwervingen nominaal	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
kostenstijging verwervingen	3,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
totaal verwervingen geïndexeerd		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

EXPLOITATIE

kosten exploitatie nominaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
kostenstijging	3,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
totaal kosten exploitatie		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
opbrengsten exploitatie nominaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
opbrengstenstijging	2,5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
totaal opbrengsten exploitatie		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
saldo exploitatie geïndexeerd		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

BOUW & WOONRIJP MAKEN

(Bedrijfs)verplaatsingen / planschade	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sloopkosten	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Grondwerk & bodemsanering	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Archeologie	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Nuts-voorzieningen	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Infrastructuur	1.307.250	30%	392.175	70%	915.075	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Groenvoorzieningen	105.000	30%	31.500	70%	73.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Terreinrichting	105.000	30%	31.500	70%	73.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bijdragen	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Plankosten	1.575.000	8%	131.250	8%	131.250	8%	131.250	8%	131.250	8%	131.250	8%	131.250	8%	131.250	8%	131.250	8%	131.250	8%	131.250	8%	131.250	8%	131.250
totaal kosten nominaal	3.092.250		586.425		1.193.325		131.250		131.250		131.250		131.250		131.250		131.250		131.250		131.250		131.250		131.250
kostenstijging	3,0%	581.238	44.976	130.069	18.673	23.170	27.803	32.574	37.489	42.551	47.765	53.136	58.667	64.365	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
totaal kosten geïndexeerd	3.673.488		631.401		1.323.394		149.923		154.420		159.053		163.824		168.739		173.801		179.015		184.386		189.917		195.615

OPBRENGSTEN

Totaal blauw gebied	4.878.400	0	0	10%	487.840	10%	487.840	10%	487.840	10%	487.840	10%	487.840	10%	487.840	10%	487.840	10%	487.840	10%	487.840	10%	487.840	10%	487.840
Totaal grijs gebied	488.620	0	0	10%	48.862	10%	48.862	10%	48.862	10%	48.862	10%	48.862	10%	48.862	10%	48.862	10%	48.862	10%	48.862	10%	48.862	10%	48.862
Totaal semi harde zone	252.840	0	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0
totaal opbrengst nominaal	5.619.860	0	0		536.702		536.702		536.702		536.702		536.702		789.542		536.702		536.702		536.702		536.702		536.702
opbrengst stijging	2,5%	1.419.368	-	-	63.076	78.071	93.440	109.193	125.341	208.737	158.857	176.246	194.069	212.339	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
totaal opbrengst geïndexeerd	7.039.228	0	0		599.778		614.773		630.142		645.895		662.043		998.279		695.559		712.948		730.771		749.041		749.041

FINANCIERINGSBEHOEFTE & RENTELASTEN

Beginsaldo periode	0	-647.186	-2.036.024	-1.676.723	-1.288.698	-870.267	-419.657	64.996	913.335	1.488.459	2.104.658	2.764.266	0
geïndexeerde mutatie per periode	-631.401	-1.323.394	449.856	460.352	471.089	482.071	493.304	824.478	516.543	528.562	540.854	553.426	0
rente debet en credit	5,0%	104.001	-15.785	-65.444	-90.555	-72.327	-52.658	-31.462	-8.650	23.862	58.580	87.637	118.754
eindsaldo	-647.186	-2.036.024	-1.676.723	-1.288.698	-870.267	-419.657	64.996	913.335	1.488.459	2.104.658	2.764.266	3.469.741	0
NCW o.b.v. disconteringsvoet	5,0%	1.752.455	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.752.455	0

PLANSALDO

totaal kosten nominaal:	3.092.250
totaal opbrengsten nominaal:	5.619.860
resultaat nominaal:	2.527.610
totaal opbrengstenstijging:	1.419.368
totaal kostenstijging:	-581.238
totaal rente debet en credit:	104.001
totaal tijdgebonden kosten:	942.131
resultaat nominaal:	2.527.610
totaal tijdgebonden kosten:	942.131
resultaat op eindwaarde:	3.469.741

EXPLOITATIE PARKEERPLAATSEN ENCI tot 2022

periode jaar	1 2009	2 2010	3 2011	4 2012	5 2013	6 2014	7 2015	8 2016	9 2017	10 2018	11 2019	12 2020	13 2021	14 2022	15 2023	
	%	bedrag	%	bedrag	%	bedrag	%	bedrag	%	bedrag	%	bedrag	%	bedrag	%	bedrag

KOSTEN

kosten aanleg parkeerplaatsen		448.000		0		0	100%	448.000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0
totale kosten nominaal		448.000		0		0		448.000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0
kostenstijging	3,0%	48.831		-		-		48.831		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-
totaal kosten geïndexeerd		496.831		0		0		496.831		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0

OPBRENGSTEN

		968.000		0		0	5%	48.400	5%	48.400	5%	48.400	5%	48.400	5%	48.400	5%	48.400	5%	48.400	5%	48.400	5%	48.400	5%	48.400	5%	48.400	5%	48.400
totale opbrengst nominaal		968.000		0		0		48.400		48.400		48.400		48.400		48.400		48.400		48.400		48.400		48.400		48.400		48.400		48.400
opbrengst stijging	2,5%	413.665		-		-		5.688		7.040		8.426		9.847		11.303		12.796		14.326		15.894		17.501		19.149		20.838		22.576
totaal opbrengst geïndexeerd		1.381.665		0		0		54.088		55.440		56.826		58.247		59.703		61.196		62.726		64.294		65.901		67.549		69.238		70.986

FINANCIERINGSBEHOEFTE & RENTELASTEN

Beginsaldo periode				0		0		-509.251		-479.273		-446.411		-410.484		-371.305		-328.674		-282.382		-232.208		-177.917		-119.264		-55.989		0
geïndexeerde mutatie per periode				0		0		-496.831		54.088		55.440		56.826		58.247		59.703		61.196		62.726		64.294		65.901		67.549		69.238
rente debet en credit	5,0%	14.145		0		0		-12.421		-24.110		-22.578		-20.900		-19.068		-17.073		-14.904		-12.551		-10.003		-7.248		-4.274		-1.069
eindsaldo				0		0		-509.251		-479.273		-446.411		-410.484		-371.305		-328.674		-282.382		-232.208		-177.917		-119.264		-55.989		12.180
NCW o.b.v. disconteringsvoet	5,0%	278.745		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0

PLANSALDO

totaal kosten nominaal:		448.000
totaal opbrengsten nominaal:		968.000
resultaat nominaal:		520.000
totaal opbrengstenstijging:		413.665
totaal kostenstijging:		-48.831
totaal rente debet en credit:		14.145
totaal tijdgebonden kosten:		378.979
resultaat nominaal:		520.000
totaal tijdgebonden kosten:		378.979
resultaat op eindwaarde:	2032	898.979

netto contante waarde	2011	307.316
-----------------------	------	----------------

noten

aanlegkosten parkeerplaatsen met materiaal uit groeve; 400pp x 28m2 x € 40m2 = € 448.000.-
opbrengsten; 400pp x 365dagen x bezettingsgraad 10% x €4/ dag - € 10.000 kosten = € 48.400.-

EXPLOITATIE PARKEERPLAATSEN ENCI tot 2022

periode	16	17	18	19	20	21	22	23	24
jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	bedrag	%	bedrag	%	bedrag	%	bedrag	%	bedrag

KOSTEN

kosten aanleg parkeerplaatsen	448.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
totale kosten nominaal	448.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
kostenstijging 3,0%	48.831	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
totaal kosten geïndexeerd	496.831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

OPBRENGSTEN

	968.000	48.400	5%	48.400	5%	48.400	5%	48.400	5%	48.400	5%	48.400	5%	48.400	5%	48.400	5%	48.400
totale opbrengst nominaal	968.000	48.400		48.400		48.400		48.400		48.400		48.400		48.400		48.400		48.400
opbrengst stijging 2,5%	413.665	22.568		24.343		26.161		28.025		29.936		31.894		33.902		35.959		38.068
totaal opbrengst geïndexeerd	1.381.665	70.968		72.743		74.561		76.425		78.336		80.294		82.302		84.359		86.468

FINANCIERINGSBEHOEFTE & RENTELASTEN

Beginsaldo periode		12.180	85.531	164.369	249.013	339.799	437.083	541.239	652.660	771.761
geïndexeerde mutatie per periode		70.968	72.743	74.561	76.425	78.336	80.294	82.302	84.359	86.468
rente debet en credit 5,0%	14.145	2.383	6.095	10.082	14.361	18.948	23.862	29.119	34.742	40.750
eindsaldo		85.531	164.369	249.013	339.799	437.083	541.239	652.660	771.761	898.979
NCW o.b.v. disconteringsvoet 5,0%	278.745	0	0	0	0	0	0	0	0	278.745

PLANSALDO

totaal kosten nominaal:	448.000
totaal opbrengsten nominaal:	968.000
resultaat nominaal:	520.000
totaal opbrengstenstijging:	413.665
totaal kostenstijging:	-48.831
totaal rente debet en credit:	14.145
totaal tijdgebonden kosten:	378.979
resultaat nominaal:	520.000
totaal tijdgebonden kosten:	378.979
resultaat op eindwaarde: 2032	898.979

netto contante waarde 2011	307.316
-----------------------------------	----------------

noten

aanlegkosten parkeerplaatsen met materiaal uit groeve; 400pp
opbrengsten; 400pp x 365dagen x bezettingsgraad 10% x € 4.