

Grondexploitatie - P80.8 Connexxionterrein

Uitgangspunten

Blad OK!

TOTAAL OK!

Projectgegevens

Projectnaam	Connexxionterrein	Datum grondexploitatie	01-02-14
Deelgebied		Wijzigingsdatum	21-01-21
Projectnummer	808	Versie	C-001
Projectleider	Mark Bosman	Status	Concept
Gebiedseconoom	B. Derksen	Contract?	ja

Parameters

Startdatum	01-01-21			Prijspeildatum	01-01-21	
Datum eindwaarde	31-12-24			Datum netto-contante waarde	01-01-21	
Kostenindex, jaar 1 t/m 3	2,00%	2,00%	2,00%	Rente	1,40%	
Kostenindex, vanaf jaar 4	2,00%			Disconteringsvoet	2,00%	
Opbrengstenindex, jaar 1 t/m 3	0,00%	0,00%	0,00%			
Opbrengstenindex, vanaf jaar 4	0,00%					

Samenvatting

KOSTENBEGROTING

EXCL. BTW

	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
100 Grondaankopen en tijdelijk beheer	€ 1.778.405	€ 9.480	56%	€ 1.787.885
200 Slopen	€ 11.810	€ -	0%	€ 11.810
300 Sanering, archeologie en grondwerk	€ 60.709	€ -	2%	€ 60.709
400 Bouwrijp maken	€ 269.249	€ 114.164	12%	€ 383.412
500 Woonrijp maken	€ -	€ -	0%	€ -
600 Bovenwijken, planschade en bijdragen aan derden	€ -	€ -	0%	€ -
700 Plankosten	€ 294.609	€ 165.931	14%	€ 460.539
800 Onvoorzien	€ -	€ -	0%	€ -
900 Rente	€ 504.502	€ -	16%	€ 504.502
TOTALE KOSTEN	€ 2.919.284	€ 289.574	100%	€ 3.208.858

OPBRENGSTENBEGROTING

EXCL. BTW

	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
1.000 Opbrengst verkopen	€ -	€ 1.204.365	41%	€ 1.204.365
2.000 Overige baten	€ 1.755.155	€ -	59%	€ 1.755.155
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 1.755.155	€ 1.204.365	100%	€ 2.959.520

NOMINAAL SALDO

	€ 1.164.129-	€ 914.791		€ 249.338-
Kostenindex		€ 6.920-		€ 6.920-
Opbrengstenindex		€ -		€ -
Rente		€ 44.381-		€ 44.381-

EINDWAARDE € 300.640-

NETTO-CONTANT saldo € 277.745-

Saldoberekening

VKZ BV - financiële vastgoed- en gebiedsmanagers

Saldoberekening

[illegible]

Risico's					Indicatie financieel effect			Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
Nr.	Omschrijving van de risico's	Omschrijving oorzaak	Omschrijving van de gevolgen	Indicatie effect (€)	Kans x Geld	%	Totaal		
Omgevingsrisico's									
1	Ramingen voor civiele kosten vallen hoger uit	door gefaseerde verkoop in kleinere kavels meer inrichting openbaar gebied door gemeente	hogere kosten voor GREX (20% meer kosten)	€ 17.000-		30%	€ 5.000-		
2	Grondopbrengsten vallen lager uit	Passage Leimuiden N207 gaat niet door waardoor positionering van het terrein anders wordt of er wordt gekozen voor een alternatieve functie	Lagere grondwaarde voor GREX (€ 150 perm2 ipv € 255 per m2)	€ 495.915-		50%	€ 248.000-		
3	Uitgifte van de bedrijfsterreinen heeft 1,5 jaar vertraging	Door gefaseerde afzet	Grondinkomsten vertragen waardoor renteverlies optreedt	€ 20.000-		50%	€ 10.000-		
4	Minder grondopbrengsten	Ontsluitingsweg op terrein kan niet uitgegeven worden ivm 3 kavels ipv 1-2	Minder opbrengsten voor GREX	€ 63.750-		30%	€ 19.000-		
TOTAAL RISICO'S					0		€ 282.000-		
Top 5 - kansen en optimalisaties									
Nr.	Omschrijving van de kansen / optimalisaties	Omschrijving oorzaak	Omschrijving van de gevolgen	Indicatie effect (€)	Kans x Geld	%	Totaal	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
1				€ -		10%	€ -		
2				€ -		10%	€ -		
3						0%	€ -		
TOTAAL KANSEN					0		€ -		
TOTAAL RISICO'S -/- KANSEN					0		€ 282.000-		