

Gemeente Emmen				Jaar				
Haalbaarheidsberekening Emmen-Centrum Noord (Mediamarkt) d.d. woensdag 17 februari 2010.								
KOSTEN:				2010	2011	2012	2013	2014
100	Vererving en sloop	3.687.100						
	Vererving pand Lefier (in overdrachtsbelasting)	1 post	€ 2.500.000	€ 2.500.000	€ 2.500.000	€ 0	€ 0	€ 0
	Vererving croissanterie (in overdrachtsbelasting en erfpacht)	1 post	€ 325.000	€ 325.000	€ 325.000	€ 0	€ 0	€ 0
	Vererving winkel van Dijk (in overdrachtsbelasting)	1 post	€ 285.000	€ 285.000	€ 285.000	€ 0	€ 0	€ 0
	Afkoop parkeerplaatsen Koenen	3 stuks	€ 20.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 0	€ 0	€ 0
	Vererving grondpositie bibliotheek	1 post	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 0	€ 0	€ 0
	Bijkomende kosten verervingen (taxatie, Juridisch, notaris)	3%	€ 3.270.000	€ 98.100	€ 98.100	€ 0	€ 0	€ 0
	Beheerskosten pand Lefier vanaf aankoop tot sloop	1 post	€ 25.000	€ 25.000	€ 0	€ 25.000	€ 0	€ 0
	Afsluitkosten nuts en dergelijke pand Lefier	24 stuks	€ 1.000	€ 24.000	€ 0	€ 24.000	€ 0	€ 0
	Sloopkosten pand Lefier (alle bouwkundige aanpassingen bij van Dijk)	1 post	€ 250.000	€ 250.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 0	€ 0
	Sloopkosten croissanterie	1 post	€ 10.000	€ 10.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 0	€ 0
	Sloopkosten winkels van Dijk	1 post	€ 10.000	€ 10.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 0	€ 0
	..	1 post	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
200	Bouw- en woonrijpmaken	€ 2.568.185						
	Bouw- en woonrijp maken:							
	Deelgebied C calculatie I en B d.d. maart 2009.							
	Calculatie civiel en groen	1 post	€ 916.700	€ 916.700	€ 275.010	€ 275.010	€ 0	€ 366.680
	Onderzoekskosten en fasering	1 post	€ 78.280	€ 78.280	€ 23.484	€ 23.484	€ 0	€ 31.312
	Onvoorzien I en B	10%	€ 916.700	€ 91.670	€ 27.501	€ 27.501	€ 0	€ 36.668
	Onvoorzien grondexploitatie	10%	€ 1.086.650	€ 108.665	€ 32.600	€ 32.600	€ 0	€ 43.466
	Engineering I en B	15%	€ 1.025.365	€ 153.805	€ 46.141	€ 46.141	€ 0	€ 61.522
	Tijdelijke voorzieningen (fasering en tijdelijk beheer) over brm	5%	€ 1.349.120	€ 67.456	€ 20.237	€ 20.237	€ 0	€ 26.982
	Deelgebied B, calculatie I en B d.d. maart 2009.							
	Calculatie civiel en groen	1 post	€ 372.860	€ 372.860	€ 111.858	€ 111.858	€ 0	€ 149.144
	Onderzoekskosten en fasering	1 post	€ 53.560	€ 53.560	€ 16.068	€ 16.068	€ 0	€ 21.424
	Onvoorzien I en B	10%	€ 372.860	€ 37.286	€ 11.186	€ 11.186	€ 0	€ 14.914
	Onvoorzien grondexploitatie	10%	€ 463.706	€ 46.371	€ 13.911	€ 13.911	€ 0	€ 18.548
	Engineering I en B	15%	€ 419.231	€ 62.885	€ 18.865	€ 18.865	€ 0	€ 25.154
	Tijdelijke voorzieningen (fasering en tijdelijk beheer) over brm	5%	€ 572.961	€ 28.648	€ 8.594	€ 8.594	€ 0	€ 11.459
	Onvoorzien (conform opmerking College d.d. 16 februari 2010)	1 post	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 0	€ 0	€ 0
	Verplaatsen kabels en leidingen/nuts:							
	Indicatieve kosten verplaatsen van alle nutsleidingen (mondellinge info I en B)	1 post	€ 150.000	€ 150.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 0	€ 0
300	Woonrijpmaken							
	Kosten opgenomen onder 200							
400	Planvoorbereiding en -ontwikkeling	€ 1.071.146						
	Boekwaarde plankosten per 01-01-2010	1 post	€ 421.146	€ 421.146	€ 421.146	€ 0	€ 0	€ 0
	Er is circa € 100.000,- in mindering gebracht doordat deze kosten gerealiseerd zijn ten behoeve van parkeerexploitatie (dus ten laste van parkeren)							
	Nog te realiseren plankosten	1 post	€ 650.000	€ 650.000	€ 216.667	€ 216.667	€ 108.333	€ 54.167
500	Financieringskosten	€ 1.263.505						
	Rente	5%	€ 1.263.505		€ 273.568	€ 315.086	€ 256.998	€ 191.640
600	Bijdrage aan fondsen / reserves	€ -						
	Fonds bovenwijkse voorzieningen	6%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
700	Diversen							
	Prijsstijgingen	3%	€ 122.963		€ -	€ 32.434	€ 6.500	€ 77.530
	Taakstellend budget planschade, vergoedingen en schade (geen onderbouw):	1 post	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ -	€ -	€ -
	totaal uitgaven		€ 8.962.899		€ 5.744.937	€ 1.428.642	€ 371.831	€ 1.130.611
								€ 286.680
	OPBRENGSTEN							
800	Opbrengsten uit grondverkoop	hoeveelheid	prijs					
	Grondopbrengsten commerciële ruimte:							
	Grondopbrengst Mediamarkt (o.b.v. info de heer van Dijk d.d. 2 februari 2010)	5.030 m2 BVO	€ 500	€ 2.515.000	€ -	€ -	€ 2.515.000	€ -
	Grondopbrengst commerciële ruimte Westerstraat	2.500 m2 BVO	€ 400	€ 1.000.000	€ -	€ -	€ 1.000.000	€ -
	Oplevering ondergrond Mediamarkt incl. vloer taakstellende opbrengst grex	1 post	€ 400.000	€ 400.000	€ -	€ -	€ 400.000	€ -
	Grondopbrengst van Dijk bij verfening huurcontract	1 post	€ 187.089	€ 187.089	€ -	€ -	€ 187.089	€ -
	Grondopbrengst Chez Nous	200 m2 BVO	€ 400	€ 80.000	€ -	€ -	€ 80.000	€ -
	Opbrengstenstijgingen	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	totaal opbrengsten		€ 4.182.089		€ -	€ -	€ 4.182.089	€ -
	RESULTAAT							
900	Resultaat		€ 4.780.810- tekort		€ 5.744.937	€ 1.428.642	€ 3.810.258-	€ 1.130.611
	Prijzen exclusief B.T.W.				€ 5.744.937	€ 7.173.578	€ 3.363.320	€ 4.493.930
	Opgenomen kosten en opbrengsten prijspeil 1/1/2010	negatief op cw 01-01-2010	-€ 3.745.890 tekort		€ 5.744.937	€ 7.173.578	€ 3.363.320	€ 4.493.930
								€ 4.780.810
	Let op!!! Wat is niet opgenomen in de grondexploitatie:							
	- Compensatie parkeerplaatsen vve Noorderveste (in budget investeringen parkeren).							
	- Boekwaarde parkeerdekken (in budget investeringen parkeren)							
	- Sloopkosten parkeerdekken en hiervoor benodigde te plegen voorzieningen (in budget investeringen parkeren).							
	- Aanpassen van de kruising Westerstraat/Hondsnugweg.							
	- Tijdelijke voorzieningen en (overgangs)maatregelen welke een direct gevolg zijn van de bouw (in bouwbudget).							
	- Extra opbrengsten van de vloer zijn wel opgenomen in grex, de investeringen van de vloer maken echter onderdeel uit van de investeringen parkeerexploitatie.							
	- Alle tijdelijke en definitieve bouwkundige aanpassingen bibliotheek en belendende panden (door en op kosten van van Dijk uit te voeren).							
	- Tijdelijke parkeervoorzieningen (in budget investeringen parkeren).							
	- Afdracht Fonds bovenwijkse voorzieningen.							
	- Bouwkundige aanpassingen bleb bij in pandig gebouw (op kosten van particuliere ontwikkeling Chez Nous).							
	- Voorziening fietsenkelder en openbaar toilet.							
	- Herstelkosten openbaar gebied ten gevolge van bouw en/of bouwplaats (in bouwbudget).							