

## 5e herziening Grex De Draai (januari 2014)

Complex:

De Draai

3-mrt-14

Plansaldo op startwaarde:

€ 5.049.082

Plansaldo op eindwaarde:

€ -14.607.901

Rentekosten:

€ -24.124.218

**Contante waarde per:**

**1-1-2014**

**€ -8.593.716**

-6,4%

Startdatum exploitatie :	dag :	1
	maand :	1
	jaar :	2009
Einddatum exploitatie :	dag :	1
	maand :	1
	jaar :	2029
Resterende exploitatieperiode :		15 jaar 180 mnd
Prijspeil :	dag :	1
	maand :	1
	jaar :	2014
Datum van berekening :		3-mrt-14

Parameters:

-kostenstijging

gedurende de eerste 4 jaar

1,00%

gedurende de rest van de looptijd

2,00%

-opbrengstenstijging

gedurende de eerste 4 jaar

2,50%

ER

2,00%

gedurende de rest van de looptijd

3,60%

-renteverlies:

gedurende de eerste 1 jaar

3,60%

gedurende de volgend 3 jaar

3,60%

gedurende de rest van de looptijd

3,60%

-rentewinst:

gedurende de eerste 1 jaar

1,60%

gedurende de volgend 3 jaar

1,60%

gedurende de rest van de looptijd

1,60%

-VTA kosten

35,50%

## Resume kosten, opbrengsten en resultaat.

Kosten	Totaal eindwaarde boekje jan 2013	in boekwaarde per 1-1-2014	Geraamd op eindwaarde expl jan 2013	Totaal kosten op eindwaarde	Verschil
Verwerving (incl.sloop en sanering)	€ 39.966.000	€ 30.118.000	€ 9.804.000	€ 39.922.000	€ (44.000)
Ontwikkelingskosten	€ 14.247.000	€ 5.729.000	€ 9.158.000	€ 14.887.000	€ 640.000
Afdrachten	€ 9.509.000	€ 450.000	€ 9.689.000	€ 10.139.000	€ 630.000
Hoofdplanstructuur: Wegen	€ 11.937.000	€ 2.078.000	€ 8.387.000	€ 10.465.000	€ (1.472.000)
Hoofdplanstructuur: Grondverzet	€ 4.702.000		€ 2.060.000	€ 2.060.000	€ (2.642.000)
Hoofdplanstructuur: Kunstwerken	€ 14.042.000		€ 14.098.000	€ 14.098.000	€ 56.000
Bouwrijpmaken	€ 21.765.000	€ 1.946.000	€ 10.994.000	€ 12.940.000	€ (8.825.000)
Activering rioleringskosten	€ (15.079.000)		€ -	€ -	€ 15.079.000
Woonrijpmaken	€ 28.492.000	€ 415.000	€ 21.842.000	€ 22.257.000	€ (6.235.000)
Hoogspanningstrace	€ 6.110.000	€ 3.179.000	€ 1.098.000	€ 4.277.000	€ (1.833.000)
Reserveringen	€ 5.904.000		€ 5.909.000	€ 5.909.000	€ 5.000
<b>Totale kosten incl. prijsstijging</b>	<b>€141.595.000</b>	<b>€ 43.915.000</b>	<b>€ 93.039.000</b>	<b>€ 136.954.000</b>	<b>€ (4.641.000)</b>

Opbrengsten	Totaal eindwaarde boekje jan 2013	in boekwaarde per 1-1-2014	Geraamd op eindwaarde expl jan 2013	Totaal opbrengsten op eindwaarde	Verschil
Woningbouw	€163.760.000	€ 7.041.000	€ 148.307.000	€ 155.348.000	€ (8.412.000)
Niet-woningbouw	€ 2.692.000		€ 3.135.000	€ 3.135.000	€ 443.000
<b>Totale opbrengst incl. prijsstijging</b>	<b>€166.452.000</b>	<b>€ 7.041.000</b>	<b>€ 151.442.000</b>	<b>€ 158.483.000</b>	<b>€ (7.969.000)</b>

Resultaat	Totaal eindwaarde boekje jan 2013	in boekwaarde per 1-1-2014	Geraamd op eindwaarde expl jan 2013	Totaal op eindwaarde	Verschil
Resultaat	€ 24.857.000	-€ 36.874.000	€ 58.403.000	€ 21.529.000	€ (3.328.000)
Rentekosten	€ 37.469.000	€ 12.013.000	€ 24.124.000	€ 36.137.000	€ (1.332.000)
Huidige boekwaarde		<b>-€ 48.887.000</b>			
<b>Resultaat op eindwaarde</b>	<b>-€ 12.612.000</b>			<b>-€ 14.608.000</b>	<b>€ (1.996.000)</b>

<b>Resultaat contante waarde</b>	<b>-€ 7.163.472</b>			<b>-€ 8.593.716</b>	<b>€ (1.430.243)</b>
----------------------------------	---------------------	--	--	---------------------	----------------------

## Ruimtegebruik

II. Specificatie ruimtegebruik inrichtingsgebied						
Woningbouw excl. ER en app. boven ER, echter incl app. boven voorzieningen	fase I	fase II	fase III	fase IV	fase V	2014 totaal
groen	10.515	5.685	11.080	12.545	8.500	48.325
verharding	42.315	23.660	43.690	51.315	33.865	194.845
uitgeefbaar	110.110	67.185	120.820	137.420	94.110	529.645
	<b>162.940</b>	<b>96.530</b>	<b>175.590</b>	<b>201.280</b>	<b>136.475</b>	<b>772.815</b>
<b>Invulling ER woongebouwen en marktappartementen:</b>						
groen	2.021	277	0	294	0	2.593
verharding	8.086	1.108	0	1.178	0	10.372
uitgeefbaar gebouwen	19.967	1.624	0	3.303	0	24.894
	<b>30.074</b>	<b>3.010</b>	<b>0</b>	<b>4.775</b>	<b>0</b>	<b>37.859</b>
<b>totaal</b>	<b>193.014</b>	<b>99.540</b>	<b>175.590</b>	<b>206.055</b>	<b>136.475</b>	<b>810.674</b>

verschil inrichtingsgebied

III. Ruimtegebruik jan. 2014			woonvelden + water	woonvelden + water + park
<b>ruimtegebruik in m2 van de bruto woonvelden met water:</b>				
totale verharding	205.217		21,9%	18,0%
totale groen	50.918		5,4%	4,5%
totaal bergingswater	125.683		13,4%	11,0%
totale uitgeefbaar woningbouw en centrumgebied	529.645		56,6%	46,5%
totale uitgeefbaar ER	24.894		2,7%	2,2%
	<b>936.357</b>			
<b>dichtheid</b>	won/ha	<b>28</b>		
<b>ruimtegebruik in m2 van het inrichtingsgebied met water met park:</b>				
bruikbare parkzone	182.644			16,0%
bruikbare parkzone hoogspanningsgebied	21.183			1,9%
	<b>1.140.183</b>		<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>dichtheid</b>	won/ha	<b>23</b>		

## Programma woningbouw

	fase I	fase II	fase III	fase IV	fase V	totaal
aantal woningen cat I	259	36	98	137	70	600
aantal woningen cat II	123	52	66	98	65	404
aantal woningen cat III	144	127	206	232	181	890
aantal woningen cat IV	155	97	184	187	109	732
<b>aantal woningen</b>	<b>681</b>	<b>312</b>	<b>554</b>	<b>654</b>	<b>425</b>	<b>2.626</b>
aantal appartementen	81	0	86	34	48	<b>249</b>
in procenten	12%	0%	16%	5%	11%	9%

## Fasering

	fase I						fase II		fase III			fase IV			fase V	
	cl. 1	cl. 2	cl. 3	cl. 4	cl. 5	cl. 6	cl. 1	cl. 2	cl. 1	cl. 2	cl. 3	cl. 1	cl. 2	cl. 3	cl. 1	cl. 2
	veld IB	veld IA	BCN	BCN	RESTANT	RESTANT										
Bouwrijpmaken	2014	2014	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Woonrijpmaken	2014	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Uitgifte	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027

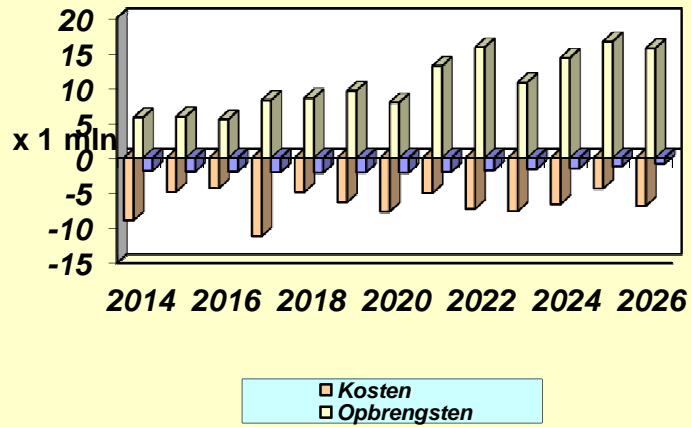
<b>totaal</b>	<b>2.626 woningen</b>
<b>gem. per jr</b>	<b>164 woningen</b>

Hoofdplanstructuur	fase 1.1	fase 1.2	fase 1.3	fase 1.4	fase 2.1	fase 2.2	fase 3.1	fase 3.2	fase 3.3	fase 4.1	fase 4.2	fase 5
BRM	2014	2014	2014	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2025
WRM	2015	2014	2015	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2026

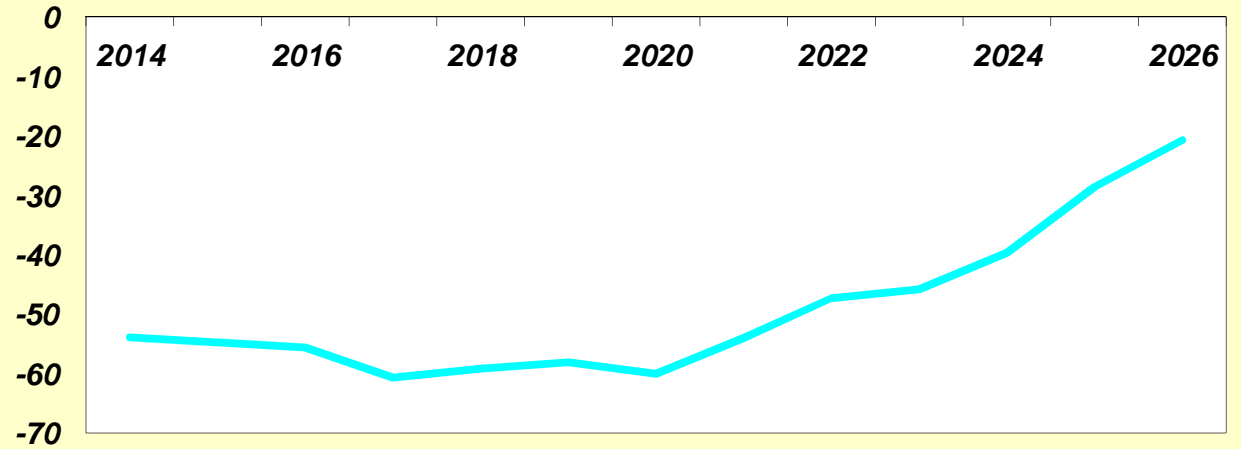
CASH-FLOW

Verloop cash-flow x 1 mln €uro kosten opbrengsten	bkw	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
Stand per 31-12	-48,9	-53,9	-54,8	-55,6	-60,7	-59,2	-58,1	-60,0	-54,0	-47,3	-45,8	-39,7	-28,6	-20,7	-12,2	-14,6	-14,6
Kosten		-9,0	-4,9	-4,3	-11,3	-4,9	-6,4	-7,7	-5,1	-7,3	-7,6	-6,6	-4,4	-6,9	-4,4	-2,3	-141,9
Opbrengsten		5,8	5,9	5,5	8,2	8,5	9,6	7,9	13,1	15,8	10,8	14,3	16,6	15,6	13,5	0,3	151,4
Rente		-1,83	-1,94	-1,94	-2,05	-2,12	-2,09	-2,11	-2,01	-1,78	-1,63	-1,51	-1,19	-0,87	-0,57	-0,47	-24,12

Verloop kosten en opbrengsten



Cash-flow (cumulatief)



Jaarschijven

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	totaal
01	191.264			4.659.915												4.851.179
02	412.565	309.222	337.046	545.231	556.533	756.376	464.653	910.538	931.919	1.103.817	507.288	989.927	926.959	936.720		9.688.794
10	803.954	811.988	768.867	776.551	735.606	750.308	656.010	669.121	568.746	580.113	473.391	482.852	430.940	313.966	335.089	9.157.504
20	815.111	474.292	1.132.771	681.371	1.002.897	822.307	1.191.118	806.502	932.992	2.769.354	511.723	1.140.139	2.755.847	1.030.671		16.067.095
30	904.861	857.124	920.391	955.407	1.038.221	1.219.805	1.298.602	1.401.332	1.543.686	1.740.753	2.577.739	1.069.455	2.281.653	2.088.440	1.944.556	21.842.025
40	5.204.972	2.302.351	1.190.619	2.478.158	976.484	2.340.908	2.383.086	1.059.160	3.339.210	453.055	2.571.853	732.636	489.757			25.522.249
50																
60																
70																
80	625.975	100.999		1.154.850	616.442	486.291	1.708.539	220.862		994.560						5.908.519
	8.958.701	4.855.977	4.349.695	11.251.483	4.926.184	6.375.995	7.702.008	5.067.515	7.316.553	7.641.651	6.641.994	4.415.010	6.885.156	4.369.798	2.279.645	<b>93.037.365</b>
08	5.754.804	5.892.068	5.496.824	8.220.281	8.535.869	9.584.367	7.882.325	13.111.166	15.793.096	10.787.079	14.283.448	16.647.759	15.649.914	13.499.707	302.767	<b>151.441.474</b>
Saldo	-3.203.897	1.036.091	1.147.129	-3.031.201		3.208.372	180.318	8.043.651	8.476.543	3.145.428	7.641.453	12.232.749	8.764.758	9.129.909	-1.976.878	58.404.109
rente	-1.831.324	-1.942.146	-1.943.693	-2.049.066	-2.121.485	-2.086.709	-2.109.757	-2.009.405	-1.781.396	-1.632.476	-1.512.689	-1.194.575	-866.548	-569.991	-472.959	-24.124.218

<b>Saldo inclusief rentekosten</b>	<b>34.279.891</b>
<b>bkw</b>	<b>48.887.793</b>
<b>resultaat</b>	<b>-14.607.901</b>

## Risico en sensibiteit analyse tov geprognoseerd resultaat

Ingerekend binnen de huidige grex	
ingerekenende buffer voor tegenvallende calculatieverschillen bij realisatie werken	€ 1.328.709
ingerekenende buffer i.v.m. realisatie van complexe stedenbouwkundige uitgangspunten	€ 1.760.457
	€ 3.089.165
<b>Als percentage van de nog te maken kosten op eindwaarde is dit :</b>	<b>3,5%</b>

<b>NCW per 1-1-14</b>	<b>-€ 8.593.716</b>
-----------------------	---------------------

		verwachte NCW
<b>Sensibiliteit mbt kosten</b>		
Hogere inflatie dan verwacht	1%	-€ 12.752.553
Lagere inflatie dan verwacht	1%	-€ 4.742.944
Stijging kosten brm en wrm (tegenvallende aanbesteding)	10%	-€ 13.201.210
<b>Sensibiliteit mbt opbrengsten</b>		
een stijging van de gemiddelde verkoopprijzen met	10%	€ 2.149.534
een daling van de gemiddelde verkoopprijzen met	10%	-€ 19.634.958
<b>Sensibiliteit mbt de rente</b>		
een daling van het renteverlies en -winstpercentage met	1%	-€ 4.280.109
een stijging van het renteverlies en -winstpercentage met	1%	-€ 12.454.273