

Complex: De Draai 23-feb-16

Plansaldo op startwaarde: € 1.673.919  
 Plansaldo op eindwaarde: € -5.326.185  
 Rentekosten: € -11.211.540

**Contante waarde per: 01-01-2016 € -3.899.856**

Startdatum exploitatie (voor startwaarde):	dag :	1
	maand :	1
	jaar :	2009
Einddatum exploitatie (voor eindwaarde) :	dag :	31
	maand :	12
	jaar :	2030
Resterende exploitatieperiode :		15 jaar 180 mnd
Prijspeil :	dag :	1
	maand :	1
	jaar :	2016
Datum van berekening :		23-feb-16

## Parameters:

-kostenstijging	gedurende de eerste	2 jaar	1,00%
	gedurende de rest van de looptijd		2,00%
-opbrengstenstijging	gedurende de eerste	2 jaar	
	gedurende de volgende	8 jaar	2,00%
	gedurende de rest van de looptijd		
	ER		2,50%
-renteverlies:	gedurende de eerste	1 jaar	2,10%
	gedurende de volgende	3 jaar	2,10%
	gedurende de rest van de looptijd		2,10%
-rentewinst:	gedurende de eerste	1 jaar	2,10%
	gedurende de volgende	3 jaar	2,10%
	gedurende de rest van de looptijd		2,10%
-VTA kosten			41,56%

## Resume kosten, opbrengsten en resultaat.

Kosten	in boekwaarde per 1-1-2016	Geraamd op startwaarde expl jan 2016	Totaal kosten op startwaarde	MPG 2015	Vershil
Verwerving (incl.sloop en sanering)	€ 30.143.000	€ 8.905.000	€ 39.048.000	€ 38.827.000	€ 221.000
Ontwikkelingskosten	€ 7.436.000	€ 9.270.000	€ 16.706.000	€ 16.607.000	€ 99.000
Afdrachten	€ 945.000	€ 7.353.000	€ 8.298.000	€ 8.427.000	€ -129.000
Hoofdplanstructuur: Wegen		€ 6.648.000	€ 6.648.000	€ 6.508.000	€ 140.000
Hoofdplanstructuur: Grondverzet		€ 1.746.000	€ 1.746.000	€ 1.767.000	€ -21.000
Hoofdplanstructuur: Kunstwerken		€ 11.518.000	€ 11.518.000	€ 12.586.000	€ -1.068.000
Bouwrijpmaken	€ 3.620.000	€ 8.907.000	€ 12.527.000	€ 12.312.000	€ 215.000
Woonrijpmaken	€ 1.289.000	€ 20.084.000	€ 21.373.000	€ 20.401.000	€ 972.000
Hoogspanningstrace	€ 4.124.000		€ 4.124.000	€ 4.132.000	€ -8.000
Reserveringen		€ 5.088.000	€ 5.088.000	€ 5.997.000	€ -909.000
<b>Totale kosten incl. prijsstijging</b>	<b>€ 47.557.000</b>	<b>€ 79.519.000</b>	<b>€ 127.076.000</b>	<b>€ 127.564.000</b>	<b>€ -488.000</b>

Opbrengsten	in boekwaarde per 1-1-2016	Geraamd op startwaarde expl jan 2016	Totaal opbrengsten op startwaarde	MPG 2015	Vershil
Woningbouw	€ 16.210.000	€ 125.603.000	€ 141.813.000	€ 142.191.000	€ -378.000
Niet-woningbouw		€ 2.091.000	€ 2.091.000	€ 2.309.000	€ -218.000
<b>Totale opbrengst incl. prijsstijging</b>	<b>€ 16.210.000</b>	<b>€ 127.694.000</b>	<b>€ 143.904.000</b>	<b>€ 144.500.000</b>	<b>€ -596.000</b>

Resultaat	in boekwaarde per 1-1-2016	Geraamd op startwaarde expl jan 2016	Totaal	MPG 2015	Vershil
Resultaat (excl. rente)	€ -31.347.000	€ 48.175.000	€ 16.828.000	€ 16.936.000	€ -108.000
Rentekosten	€ 15.154.000	€ 11.212.000	€ 26.366.000	€ 36.723.000	€ -10.357.000
Index (opbrengst)			€ 4.211.000	€ 5.422.000	€ -1.211.000
<b>Resultaat op eindwaarde</b>	<b>€ -46.501.000</b>		<b>€ -5.327.000</b>	<b>€ -14.365.000</b>	<b>€ 9.038.000</b>

<b>Resultaat contante waarde</b>			<b>€ -3.900.000</b>	<b>-€ 8.158.000</b>	<b>€ -4.258.000</b>
----------------------------------	--	--	---------------------	---------------------	---------------------

# Ruimtegebruik

<b>I. Ruimtegebruik: van bruto-plangebied naar bouwvelden</b>			
<b>basis: exploitatie-tekening januari 2016</b>			
			<b>in %</b>
Totale gebied		1.450.557	100%
Te handhaven opstallen	28.677		
bergingswater incl. water M. Ruis excl talud	125.683		
bestaand water Oostertocht	14.444		
nieuw water Oostertocht	14.484		
niet uitgeefbaar talud	38.277		
bestaand groen esdege R.	34.030		
compensatie groen	5.948		
nieuw groen oosttangent	33.963		
Parkzone minus uitgeefbare meters	147.827		
kinderboerderij c.q. steunpunt	5.000		
groen elektra zone	21.183		
reservering werf	4.928		
Hoofdplanstructuur:			
Oosttangent	13.768		
wegen	26.708		
ruimte bij de profielen	39.994		
fietspaden	21.439		
div. o.a. voorzieningen	39.350		
wfweg	331		
geluidzone	3.098		
kavels van veenweg	5.101		
uitval kavels	10.070		
		634.303 *)	44%
Bruto bouwvelden incl. ER en uitgeefbare taluds		<b>816.254</b>	<b>56%</b>

<b>II. Ruimtegebruik feb. 2016: ruimtebeslag van het ingerekende programma</b>		<b>woonvelden + water</b>	<b>woonvelden + water + park</b>
<b>ruimtegebruik in m2 van de bruto woonvelden met water:</b>			
totale verharding	205.129	21,8%	18,3%
totale groen	51.117	5,4%	4,5%
totale uitgeefbaar woningbouw en centrumgebied	533.620	56,7%	47,5%
totale uitgeefbaar ER	24.891	2,6%	2,2%
	<u>814.758 *)</u>		
totaal bergingswater	<u>125.683</u>	13,4%	11,2%
	<b>940.441</b>		
<b>dichtheid</b>	won/ha <b>28</b>		
<b>ruimtegebruik in m2 van het inrichtingsgebied met water met park:</b>			
bruikbare parkzone	161.869		14,4%
bruikbare parkzone hoogspanningsgebied	21.183		1,9%
	<u>1.123.492</u>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>dichtheid</b>	won/ha <b>23</b>		

\*) het verschil tussen de meters beschikbaar voor woonvelden en de benodigde meters voor het ingerekende normatieve programma is een marge die o.a. wordt benut voor het plein in Buurtcentrum Noord.

**Totaal overzicht ingevuld Programma  
behorend bij herziening 2016**

Fase	progr.	gestapeld	grond- gebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle	contract- waarde prog p.p. 1-1-2016
Fase 1	681 *)	88	593	262	127	98	194	681	€ 31.185.082
Fase 2	248	0	248	49	54	85	60	248	€ 13.079.447
Fase 3	498	60	438	85	76	189	148	498	€ 28.073.000
Fase 4	588	55	533	104	93	221	170	588	€ 33.614.200
Fase 5	610	47	563	103	105	213	189	610	€ 34.489.800
<b>Totaal:</b>	<b>2625</b>	<b>250</b>	<b>2375</b>	<b>603</b>	<b>455</b>	<b>806</b>	<b>761</b>	<b>2625</b>	<b>€ 140.441.529</b>
		<b>10%</b>	<b>90%</b>	<b>23,0%</b>	<b>17,3%</b>	<b>30,7%</b>	<b>29,0%</b>	<b>100%</b>	€ 140.441.529

\*) excl 9 vrije kavels Mini-claim

**Totaal overzicht ingevuld Programma  
behorend bij herziening 2015**

Fase	progr.	gestapeld	grond- gebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle	contract- waarde prog p.p.1-1-2015
Fase 1	686 *)	88	598	276	107	122	181	686	€ 31.067.363
Fase 2	264	0	264	55	36	124	49	264	€ 13.556.893
Fase 3	486	60	426	61	67	213	145	486	€ 28.088.300
Fase 4	588	55	533	104	93	221	170	588	€ 33.583.323
Fase 5	608	47	561	105	103	211	189	608	€ 34.360.400
<b>Totaal:</b>	<b>2632</b>	<b>250</b>	<b>2382</b>	<b>601</b>	<b>406</b>	<b>891</b>	<b>734</b>	<b>2632</b>	<b>€ 140.656.279</b>
		<b>9%</b>	<b>91%</b>	<b>22,8%</b>	<b>15,4%</b>	<b>33,9%</b>	<b>27,9%</b>	<b>100%</b>	€ 140.656.279

\*) excl. vrije kavels Mini-claim

**Vershil Programma en financieel tussen  
GreX 2016 en GreX 2015**

Fase	progr.	gestapeld	grond- gebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle	waarde prog p.p. 1-1-2016
Fase 1	-5	0	-5	-14	20	-24	13	-5	€ 117.719
Fase 2	-16	0	-16	-6	18	-39	11	-16	€ 477.446-
Fase 3	12	0	12	24	9	-24	3	12	€ 15.300-
Fase 4	0	0	0	0	0	0	0	0	€ 30.877
Fase 5	2	0	2	-2	2	2	0	2	€ 129.400
<b>Totaal:</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>	<b>2</b>	<b>49</b>	<b>-85</b>	<b>27</b>	<b>-7</b>	<b>€ 214.750-</b>

Jaarschijven

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	totaal
01		510.895		2.858.020			1.574.305									4.943.220
02	430.854	208.695	492.411	450.902	476.800	170.043	537.827	1.117.882	648.392	772.403	533.360	496.173	899.804	488.161	670.106	8.393.815
10	753.728	761.260	772.641	735.544	750.285	765.281	780.576	796.177	812.133	828.364	844.920	430.904	464.173	448.324	457.284	10.401.594
20	1.198.848	1.829.779	712.500	368.838	1.844.644	1.047.856	85.251	516.109	1.188.614	3.214.270	1.473.093	981.393	1.172.206	914.518		16.547.920
30	3.574.270	67.434	1.285.894	1.421.837	787.794	798.398	3.365.032	2.143.599	751.349	1.079.027	2.438.369	3.170.566	1.227.926	1.976.540	4.581.782	28.669.817
40	2.800.322	1.026.967	722.418	243.902	2.428.126		1.411.209		3.090.365		1.550.298		1.851.022		21.103	15.145.732
50																
60																
70																
80	496.502	1.080.236	404.782	552.208	436.800	216.516	955.885	281.572		1.014.407						5.438.909
	9.254.523	5.485.266	4.390.646	6.631.252	6.724.449	2.998.095	8.710.085	4.855.339	6.490.852	6.908.472	6.840.041	5.079.036	5.615.131	3.827.543	5.730.275	<b>89.541.007</b>
08	5.832.498	6.389.642	6.381.742	8.536.554	5.058.834	10.798.028	11.599.441	10.121.377	13.911.207	12.283.584	9.995.309	8.941.870	10.101.977	11.284.322	10.691.392	<b>141.927.777</b>
Saldo	-3.422.025	904.376	1.991.096	1.905.302	-1.665.615	7.799.933	2.889.356	5.266.038	7.420.354	5.375.112	3.155.268	3.862.834	4.486.846	7.456.779	4.961.116	52.386.770
rente	-1.010.043	-1.062.447	-1.053.848	-1.039.176	-1.062.062	-1.011.663	-926.968	-846.796	-734.016	-613.380	-539.197	-475.746	-398.632	-281.295	-156.271	-11.211.540

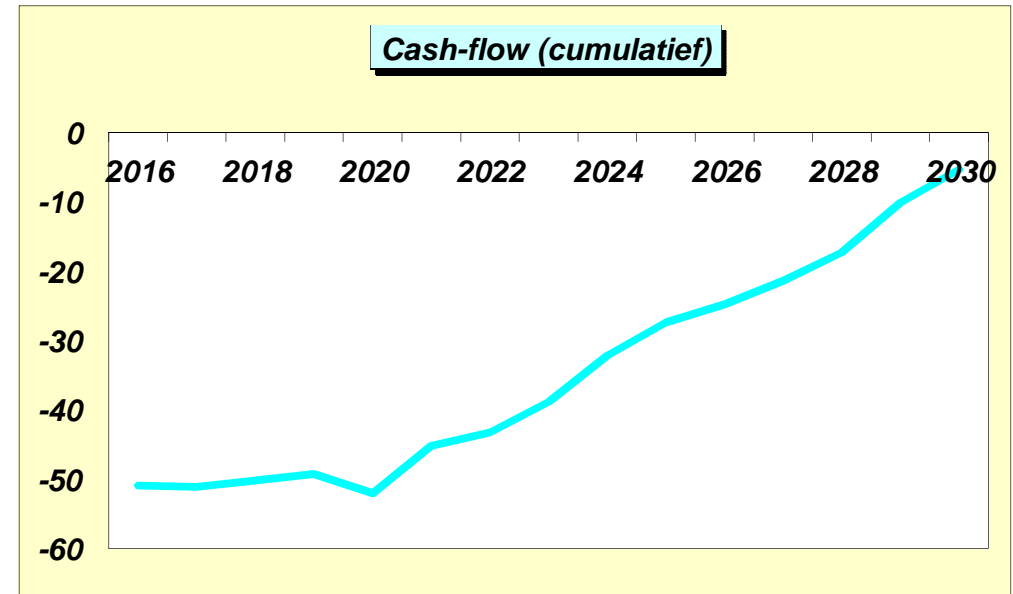
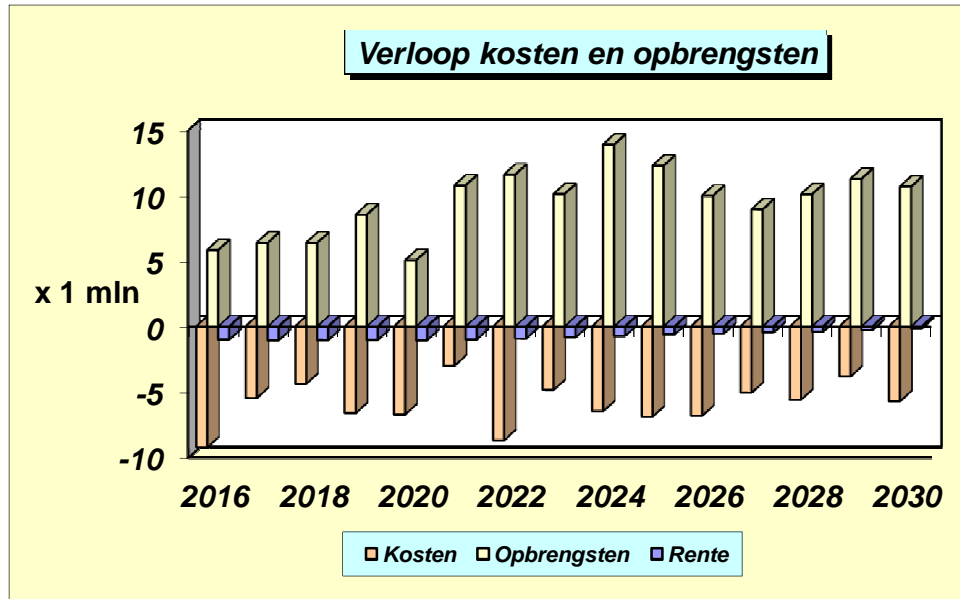
Uitleg kostensoorten:

- 01 Verwervingskosten
- 02 Afdrachten (NBK)
- 10 Ontwikkelingskosten
- 20 Kosten bouwrijpmaken
- 30 Kosten woonrijpmaken
- 40 Kosten hoofdplanstructuur
- 80 Reserveringen
- 08 Opbrengsten

<b>Saldo inclusief rentekosten</b>	<b>41.175.230</b>
<b>bkw</b>	<b>46.501.415</b>
<b>resultaat</b>	<b>-5.326.185</b>

# CASH-FLOW

Verloop cash-flow x 1 mln €uro kosten opbrengsten	bkw	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Stand per 31-12	-46,5	-50,9	-51,1	-50,2	-49,3	-52,0	-45,2	-43,3	-38,8	-32,2	-27,4	-24,8	-21,4	-17,3	-10,1	-5,3	-5,3
Kosten		-9,3	-5,5	-4,4	-6,6	-6,7	-3,0	-8,7	-4,9	-6,5	-6,9	-6,8	-5,1	-5,6	-3,8	-5,7	-136,0
Opbrengsten		5,8	6,4	6,4	8,5	5,1	10,8	11,6	10,1	13,9	12,3	10,0	8,9	10,1	11,3	10,7	141,9
Rente		-1,01	-1,06	-1,05	-1,04	-1,06	-1,01	-0,93	-0,85	-0,73	-0,61	-0,54	-0,48	-0,40	-0,28	-0,16	-11,21



FASERING

FASERING PROGRAMMA DE DRAAI 7e HERZ 2016	fase I							fase II		fase III			fase IV			fase V			
	cl. 1	cl. 2	cl. 3	cl. 4	cl. 5	cl. 6	cl. 7	cl. 1	cl. 2	cl. 1	cl. 2	cl. 3	cl. 1	cl. 2	cl. 3	cl. 1	cl. 2	cl. 3	cl. 4
Bouwrijpmaken	2016	2016	2016	2016	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2029
Woonrijpmaken	2016	2016	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030	2030
Uitgifte	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

Hoofdplanstructuur	fase 1.1	fase 1.2	fase 1.3	fase 1.4	fase 1.5	fase 2.1	fase 2.2		fase 3.1	fase 3.2		fase 4.1	fase 4.2		fase 5.1	fase 5.2
BRM	2016	2016	2016	2016	2017	2018	2017		2020	2022		2024	2018		2026	2028
WRM	2016	2016	2016	2017	2019	2020	2019		2022	2024		2026	2020		2028	2030

## Risico en sensibiteit analyse tov geprognotiseerd resultaat

Ingerekend binnen de huidige grex		
ingerekende buffer voor tegenvallende calculatieverschillen bij realisatie werken	€	1.115.634
ingerekende buffer i.v.m. realisatie van complexe stedenbouwkundige uitgangspunten	€	1.431.391
	€	<u>2.547.025</u>
Als percentage van de nog te maken kosten op eindwaarde is dit :		3,0%

NCW per 1-1-16	€	-3.899.856
----------------	---	------------

		verwachte NCW	mutatie
<b>Sensibiliteit mbt kosten</b>			
Hogere inflatie dan verwacht	1%	€ -8.681.699	€ -4.781.842
Lagere inflatie dan verwacht	1%	€ 498.918	€ 4.398.775
Stijging kosten brm en wrm (tegenvallende aanbesteding)	10%	€ -8.188.642	€ -4.288.786
<b>Sensibiliteit mbt opbrengsten</b>			
een stijging van de gemiddelde verkoopprijzen met	10%	€ 7.904.224	€ 11.804.080
een daling van de gemiddelde verkoopprijzen met	10%	€ -15.703.936	€ -11.804.080
Hogere inflatie dan verwacht	1%	€ 4.131.859	€ 8.031.716
Lagere inflatie dan verwacht	1%	€ -9.368.946	€ -5.469.089
<b>Sensibiliteit mbt de rente</b>			
een daling van het renteverlies en -winstpercentage met	1%	€ 466.586	€ 4.366.443
een stijging van het renteverlies en -winstpercentage met	1%	€ -7.800.910	€ -3.901.054



