

Complex: De Draai 07-mrt-17

Plansaldo op startwaarde: € 6.726.698
 Plansaldo op eindwaarde: € 1.505.745
 Rentekosten: € -8.699.035

Contante waarde per: 01-01-2017 € 1.141.259

Startdatum exploitatie (voor startwaarde):	dag :	1
	maand :	1
	jaar :	2009
Einddatum exploitatie (voor eindwaarde) :	dag :	31
	maand :	12
	jaar :	2030
Resterende exploitatieperiode :	14 jaar	
	168 mnd	
Prijspeil :	dag :	1
	maand :	1
	jaar :	2017
Datum van berekening :		07-mrt-17

Parameters:

-kostenstijging	gedurende de eerste	3 jaar	2,00%
	gedurende de rest van de looptijd		2,00%
-opbrengstenstijging	gedurende de eerste	1 jaar	1,00%
	gedurende de volgende	4 jaar	2,00%
	gedurende de volgende	5 jaar	1,00%
	gedurende de rest van de looptijd		
-rente:	ER		2,50%
-VTA kosten	gedurende de looptijd		2,00%
			43,87%

Resume kosten, opbrengsten en resultaat.

Kosten	MPG 2016	in boekwaarde per 1-1-2017	Geraamd op eindwaarde expl 2017	Totaal kosten op eindwaarde	Vershil
Verwerving (incl.sloop en sanering)	€ 39.881.000	€ 30.178.000	€ 9.795.000	€ 39.973.000	€ 92.000
Ontwikkelingskosten	€ 17.838.000	€ 8.366.000	€ 11.022.000	€ 19.388.000	€ 1.550.000
Afdrachten	€ 9.340.000	€ 946.000	€ 350.000	€ 1.296.000	€ (8.044.000)
Hoofdplanstructuur: Wegen	€ 7.200.000	€ 12.000	€ 7.020.000	€ 7.032.000	€ (168.000)
Hoofdplanstructuur: Grondverzet	€ 1.941.000		€ 1.677.000	€ 1.677.000	€ (264.000)
Hoofdplanstructuur: Kunstwerken	€ 12.738.000		€ 11.872.000	€ 11.872.000	€ (866.000)
Bouwrijpmaken	€ 13.812.000	€ 3.979.000	€ 10.400.000	€ 14.379.000	€ 567.000
Woonrijpmaken	€ 24.785.000	€ 3.332.000	€ 22.615.000	€ 25.947.000	€ 1.162.000
Hoogspanningstrace	€ 4.126.000	€ 4.126.000		€ 4.126.000	€ -
Reserveringen	€ 5.439.000		€ 4.356.000	€ 4.356.000	€ (1.083.000)
Totale kosten incl. prijsstijging	€137.100.000	€ 50.939.000	€ 79.107.000	€ 130.046.000	€ (7.054.000)

Opbrengsten	Totaal opbrengsten op	in boekwaarde per 1-1-2017	Geraamd op eindwaarde expl 2017	Totaal opbrengsten op eindwaarde	Vershil
Woningbouw	€155.781.000	€ 22.482.000	€ 131.485.000	€ 153.967.000	€ (1.814.000)
Niet-woningbouw	€ 2.356.000		€ 2.416.000	€ 2.416.000	€ 60.000
Totale opbrengst incl. prijsstijging	€158.137.000	€ 22.482.000	€ 133.901.000	€ 156.383.000	€ (1.754.000)

Resultaat	Totaal	in boekwaarde per 1-1-2017	Geraamd op eindwaarde expl 2017	Totaal op eindwaarde	Vershil
Resultaat	€ 21.037.000	-€ 28.457.000	€ 54.794.000	€ 26.337.000	€ 5.300.000
Rentekosten	€ 26.366.000	€ 16.131.000	€ 8.699.000	€ 24.830.000	€ (1.536.000)
Huidige boekwaarde		-€ 44.588.000			
Resultaat op eindwaarde	-€ 5.329.000			€ 1.507.000	€ 6.836.000

Resultaat contante waarde	-€ 3.900.000			€ 1.141.000	€ 5.041.000
----------------------------------	---------------------	--	--	--------------------	--------------------

Ruimtegebruik

I. Ruimtegebruik: van bruto-plangebied naar bouwvelden			
basis: exploitatie-tekening 2017			
	in m2	in m2	in %
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	33.416		
compensatie groen	5.948		
nieuw groen oosttangent	33.963		
Parkzone minus uitgeefbare meters	152.152		
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	36.160		
wfweg	331		
geluidzone	3.098		
kavels van veenweg	5.101		
uitval kavels	10.070		
		634.824	44%
Bruto bouwvelden incl. ER en uitgeefbare taluds		815.733 *)	56%

Controle exploitatie tekening 2017

Bouwvelden	752.920
Uitgeefbare projecten Esdege-R.	26.719
Taluds projecten ER en uitgeefbare taluds	36.094
	<u>815.733</u>

II. Ruimtegebruik april 2017:		woonvelden	woonvelden
ruimtebeslag van het ingerekende programma		+ water	+ water + park
ruimtegebruik in m2 van de bruto woonvelden met water:			
totale verharding	205.939	22,0%	18,3%
totale groen	51.272	5,5%	4,6%
totale uitgeefbaar woningbouw en centrumgebied	530.395	56,5%	47,1%
totale uitgeefbaar ER	24.891	2,7%	2,2%
	<u>812.498 *)</u>		
totaal bergingswater	125.683	13,4%	11,2%
	938.181		
dichtheid	won/ha 28		
ruimtegebruik in m2 van het inrichtingsgebied met water met park:			
bruikbare parkzone	166.194		14,8%
bruikbare parkzone hoogspanningsgebied	21.183		1,9%
	<u>1.125.557</u>	100,0%	100,0%
dichtheid	won/ha 23		

*) 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 verkavelingsknelpunten

Verschillenanalyse woningbouwprogramma

Totaal overzicht ingevuld Programma behorend bij herziening 2017

Fase	progr.	gestapeld	grond- gebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
Fase 1	682 *)	88	594	257	133	95	197	682
Fase 2	242	0	242	58	51	61	72	242
Fase 3	491	60	431	85	73	195	138	491
Fase 4	586	55	531	85	87	245	169	586
Fase 5	616	47	569	117	108	208	183	616
Totaal:	2617	250 10%	2367 90%	602 23,0%	452 17,3%	804 30,7%	759 29,0%	2617 100%

*) excl 9 vrije kavels Mini-claim

Totaal overzicht ingevuld Programma behorend bij herziening 2016

Fase	progr.	gestapeld	grond- gebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
Fase 1	681 *)	88	593	262	127	98	194	681
Fase 2	248	0	248	49	54	85	60	248
Fase 3	498	60	438	85	76	189	148	498
Fase 4	588	55	533	104	93	221	170	588
Fase 5	610	47	563	103	105	213	189	610
Totaal:	2625	250 9%	2375 91%	603 23,0%	455 17,3%	806 30,7%	761 29,0%	2625 100%

*) excl. vrije kavels Mini-claim

Verschil Programma en financieel tussen GreX 2016 en GreX 2015

Fase	progr.	gestapeld	grond- gebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
Fase 1	1	0	1	-5	6	-3	3	1
Fase 2	-6	0	-6	9	-3	-24	12	-6
Fase 3	-7	0	-7	0	-3	6	-10	-7
Fase 4	-2	0	-2	-19	-6	24	-1	-2
Fase 5	6	0	6	14	3	-5	-6	6
Totaal:	-8	0	-8	-1	-3	-2	-2	-8

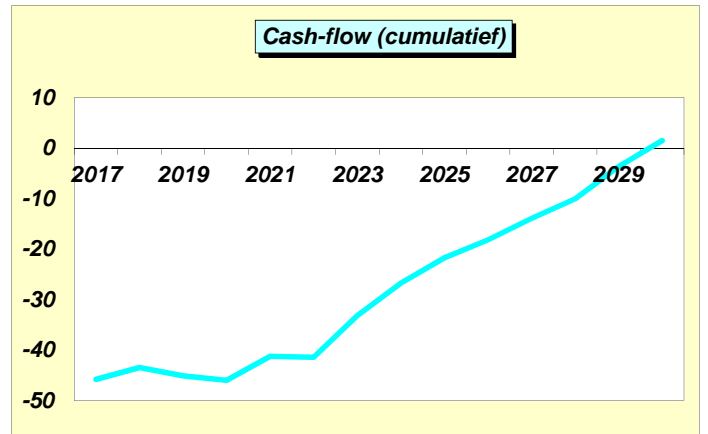
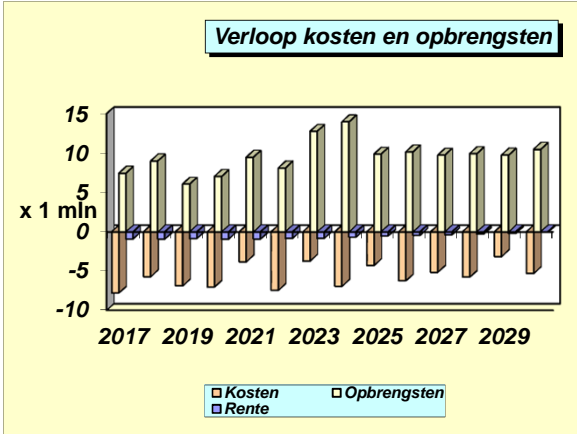
Jaarschijven

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	totaal
01	371.185		2.857.624			1.746.347									4.975.156
02			150.000			75.000				75.000					350.000
10	858.382	875.538	893.037	857.350	874.485	891.963	852.928	870.022	887.410	784.460	738.589	732.739	448.262	457.221	11.022.387
20	2.394.088	1.075.865	399.552	2.425.772	1.888.103	86.517	523.493	1.310.115	2.394.838	1.280.319	914.349	1.208.829	929.181		16.831.022
30	2.737.293	602.012	1.667.105	950.502	825.577	3.330.236	2.043.102	899.349	997.114	2.507.541	3.486.702	1.139.824	1.754.426	4.776.275	27.717.059
40	599.660	2.798.356	375.826	2.000.206		1.325.417		3.278.295		1.576.399		1.881.774		21.417	13.857.350
50															
60															
70															
80	823.832	344.077	542.057	781.299	216.486		281.533	559.346				807.272			4.355.903
	7.784.441	5.695.848	6.885.201	7.015.130	3.804.651	7.455.480	3.701.056	6.917.126	4.279.363	6.223.719	5.139.640	5.770.439	3.131.869	5.304.913	79.108.877
08	7.441.860	9.007.138	6.063.580	7.037.788	9.483.554	8.105.377	12.778.591	14.000.616	9.869.190	10.166.030	9.754.544	9.940.134	9.768.493	10.484.840	133.901.733
Saldo	-342.580	3.311.289	-821.622	22.658	5.678.902	649.897	9.077.535	7.083.490	5.589.827	3.942.311	4.614.903	4.169.695	6.636.624	5.179.927	54.792.856
rente	-891.762	-916.448	-868.552	-902.355	-919.949	-824.770	-828.267	-663.282	-534.878	-433.779	-363.608	-278.582	-200.760	-72.043	-8.699.035

Saldo inclusief rentekosten	46.093.822
bkw	44.588.077
resultaat	1.505.745

CASH-FLOW

Verloop cash-flow x 1 mln € kosten opbrengsten	bkw	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Stand per 31-12	-44,6	-45,8	-43,4	-45,1	-46,0	-41,2	-41,4	-33,2	-26,7	-21,7	-18,2	-13,9	-10,0	-3,6	1,5	1,5
Kosten		-7,8	-5,7	-6,9	-7,0	-3,8	-7,5	-3,7	-6,9	-4,3	-6,2	-5,1	-5,8	-3,1	-5,3	-123,7
Opbrengsten		7,4	9,0	6,1	7,0	9,5	8,1	12,8	14,0	9,9	10,2	9,8	9,9	9,8	10,5	133,9
Rente		-0,89	-0,92	-0,87	-0,90	-0,92	-0,82	-0,83	-0,66	-0,53	-0,43	-0,36	-0,28	-0,20	-0,07	-8,70



FASERING

FASERING PROGRAMMA DE DRAAI 8e HERZ 2017	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	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2029
Woonrijpmaken	2017	2017	2017	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	2017	2017	2017	2017	2018	2018	2017			2020	2022		2024	2017		2026	2028
WRM	2017	2018	2019	2019	2020	2020	2019			2022	2024		2026	2019		2028	2030

Exploitatietekening De Draai - 2017

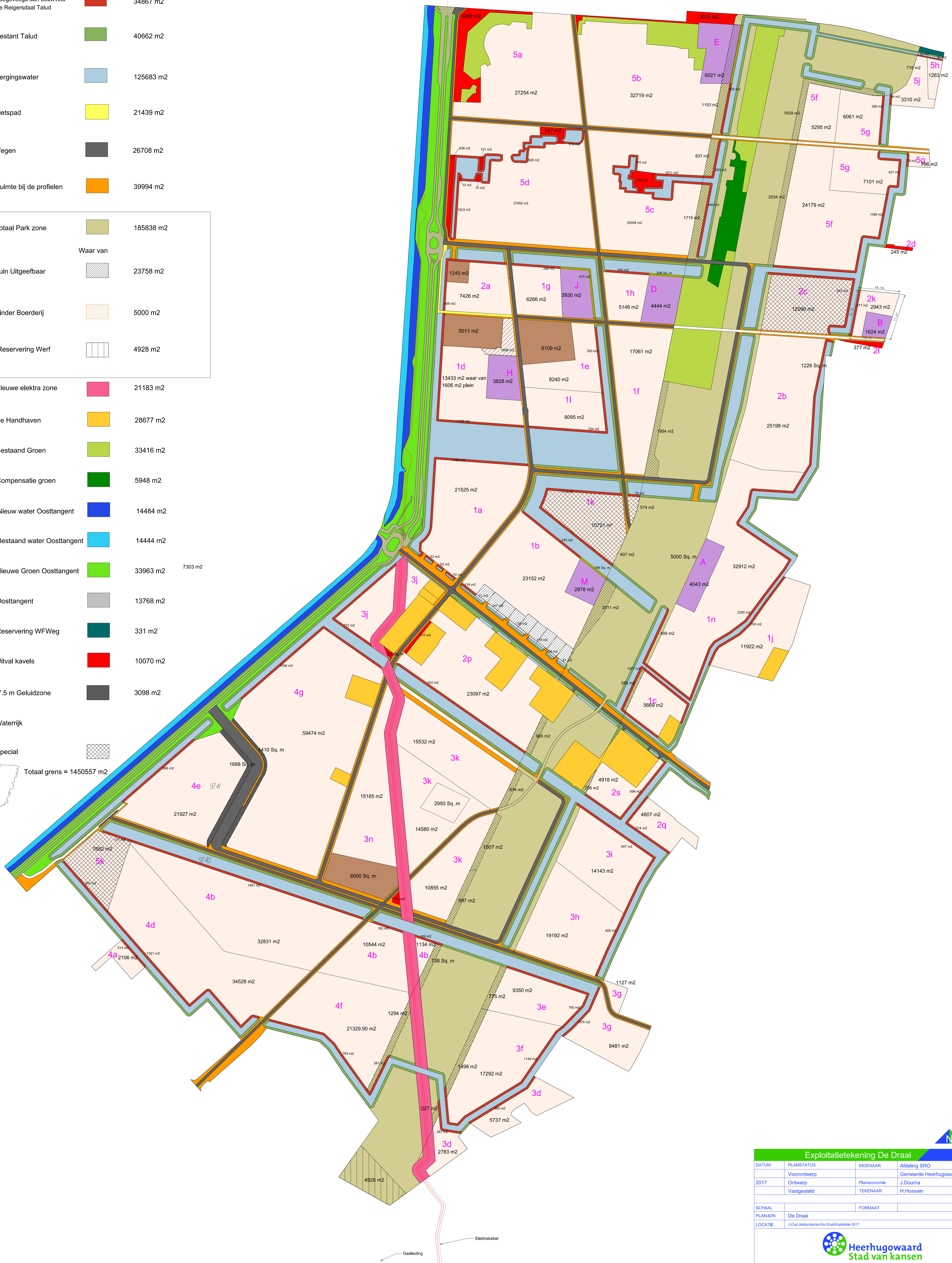
Bouvvelden		752920 m2
Waar van		
Saneringslokatie		2950 m2

Kavels Van Veenweg		5101 m2
Voorzieningen		17099 m2
Reigersdaal		26719m2
Talud toegevoegd alleen aan Reigersdaal als bouwveld		1227 m2
Talud toegevoegd aan bouwveld Behalve Reigersdaal Talud		34867 m2
Restant Talud		40662 m2
Bergingswater		125683 m2
Fietspad		21439 m2
Wegen		26708 m2
Ruimte bij de profielen		39994 m2

Totaal Park zone		185838 m2
Waar van		
Tuin Uitgeefbaar		23758 m2
Kinder Boerderij		5000 m2
Reservering Werf		4928 m2

Nieuwe elektra zone		21183 m2
Te Handhaven		28677 m2
Bestaand Groen		33416 m2
Compensatie groen		5948 m2
Nieuw water Oosttangent		14484 m2
Bestaand water Oosttangent		14444 m2
Nieuwe Groen Oosttangent		33963 m2
Oosttangent		13768 m2
Reservering WFWeg		331 m2
Uitval kavels		10070 m2
7.5 m Geluidzone		3098 m2

Waterrijk		
Special		
Totaal grens =		1450557 m2



Exploitatietekening De Draai			
DATUM	PLANSTATUS	EIGENAAR	Afdeling SRO
2017	Voorontwerp	Planeconomie	Gemeente Heerhugowaard
	Ontwerp	TEKENAAR	J.Douma
	Vastgesteld		H.Hussain
SCHAAL	FORMAAT		
PLAN-IDN	De Draai		
LOCATIE	#Cad: dataprojecten/De Draai/Exploitatie 2017		
Verbeelding			