

10e herziening Grex De Draai 2019

werkexemplaar
(januari 2019)

Complex:

De Draai

18-feb-19

Plansaldo op startwaarde: € 10.931.243
 Plansaldo op eindwaarde: € 8.595.908
 Rentekosten: € -5.187.491

Contante waarde per: 1-1-2019 € 6.923.347

Startdatum exploitatie (voor startwaarde):	dag :	1
	maand :	1
	jaar :	2009
Einddatum exploitatie (voor eindwaarde) :	dag :	31
	maand :	12
	jaar :	2030
Resterende exploitatieperiode :		12 jaar 144 mnd
Prijspeil :	dag :	1
	maand :	1
	jaar :	2019
Datum van berekening :		18-feb-19

Parameters:

-kostenstijging	gedurende de eerste	3 jaar	2,50%
	gedurende de rest van de looptijd		2,00%
-opbrengstenstijging	gedurende de eerste	3 jaar	2,00%
	gedurende de volgende	7 jaar	1,00%
	gedurende de volgende	jaar	
	gedurende de rest van de looptijd		
-rente:	ER		2,50%
-VTA kosten	gedurende de looptijd		1,82%
			46,60%

Resume kosten, opbrengsten en resultaat

Kosten	MPG 2018	in boekwaarde per 1-1-2019	Geraamd op eindwaarde expl 2019	Totaal kosten op eindwaarde	Vershil
Verwerving (incl.sloop en sanering)	€ 40.624.000	€ 31.429.000	€ 10.198.000	€ 41.627.000	€ 1.003.000
Ontwikkelingskosten	€ 18.995.000	€ 9.900.000	€ 9.569.000	€ 19.469.000	€ 474.000
Afdrachten	€ 1.296.000	€ 946.000	€ 350.000	€ 1.296.000	€ -
Hoofdplanstructuur: Wegen	€ 5.844.000	€ 12.000	€ 5.744.000	€ 5.756.000	€ (88.000)
Hoofdplanstructuur: Grondverzet	€ 2.427.000		€ 2.122.000	€ 2.122.000	€ (305.000)
Hoofdplanstructuur: Kunstwerken	€ 9.435.000		€ 7.951.000	€ 7.951.000	€ (1.484.000)
Bouwrijpmaken	€ 15.977.000	€ 7.021.000	€ 9.559.000	€ 16.580.000	€ 603.000
Woonrijpmaken	€ 24.278.000	€ 5.959.000	€ 22.510.000	€ 28.469.000	€ 4.191.000
Hoogspanningstrace	€ 4.126.000	€ 4.126.000		€ 4.126.000	€ -
Reserveringen	€ 5.968.000		€ 4.940.000	€ 4.940.000	€ (1.028.000)
Totale kosten incl. prijsstijging	€ 128.970.000	€ 59.393.000	€ 72.943.000	€ 132.336.000	€ 3.366.000

Opbrengsten	Totaal opbrengsten op eindwaarde	in boekwaarde per 1-1-2019	Geraamd op eindwaarde expl 2019	Totaal opbrengsten op eindwaarde	Vershil
Woningbouw	€ 157.409.000	€ 42.937.000	€ 115.099.000	€ 158.036.000	€ 627.000
Niet-woningbouw	€ 4.153.000	€ 1.259.000	€ 4.063.000	€ 5.322.000	€ 1.169.000
Totale opbrengst incl. prijsstijging	€ 161.562.000	€ 44.196.000	€ 119.162.000	€ 163.358.000	€ 1.796.000

Resultaat	Totaal	in boekwaarde per 1-1-2019	Geraamd op eindwaarde expl 2019	Totaal op eindwaarde	Vershil
Resultaat	€ 32.592.000	-€ 15.197.000	€ 46.219.000	€ 31.022.000	€ (1.570.000)
Rentekosten	€ 23.679.000	€ 17.240.000	€ 5.187.000	€ 22.427.000	€ (1.252.000)
Huidige boekwaarde		-€ 32.437.000			
Resultaat op eindwaarde	€ 8.913.000			€ 8.595.000	€ (318.000)
Resultaat contante waarde	€ 7.006.000			€ 6.923.000	€ (83.000)

Bijlage 2

I. Ruimtegebruik: van bruto-plangebied naar bouwvelden			
basis: exploitatie-tekening 14-2-2019			
	in m2	in m2	in %
Totale gebied		1.450.557	100%
Te handhaven opstallen	28.677		
bergingswater incl. water M. Ruis excl talud	126.590		
bestaand water Oostertocht	14.444		
nieuw water Oostertocht	14.484		
niet uitgeefbaar talud	45.964		
bestaand groen	33.416		
compensatie groen	5.948		
nieuw groen oosttangent	33.963		
Parkzone minus uitgeefbare meters	145.927		
kinderboerderij c.q. steunpunt	5.000		
groen elektra zone	18.513		
reservering werf	9.797		
Hoofdplanstructuur:			
Oosttangent	13.768		
wegen	50.473		
ruimte bij de profielen	24.268		
fietspaden	30.415		
div. o.a. voorzieningen	21.745		
wfweg	331		
geluidzone	3.494		
uitval kavels	14.943		
		642.160	44%
Bruto bouwvelden incl. ER en uitgeefbare taluds		808.397 *)	56%

Controle exploitatie tekening 2019

Bouwvelden	737.586
Uitgeefbare projecten Esdege-R.	30.743
Taluds projecten ER en uitgeefbare taluds	40.068
	808.397

II. Ruimtegebruik februari 2019:		woonvelden	woonvelden
ruimtebeslag van het ingerekende programma		+ water	+ water
			+ park
ruimtegebruik in m2 van de bruto woonvelden met water:			
totale verharding	199.973	21,5%	18,0%
totale groen	49.476	5,3%	4,5%
totale uitgeefbaar woningbouw en centrumgebied	532.611	57,3%	48,1%
totale uitgeefbaar ER	21.285	2,3%	1,9%
	803.345 *)		
totaal bergingswater	126.590	13,6%	11,4%
	929.935		
dichtheid	won/ha 28		
ruimtegebruik in m2 van het inrichtingsgebied met water met park:			
bruikbare parkzone	159.969		14,4%
bruikbare parkzone hoogspanningsgebied	18.513		1,7%
	1.108.417	100,0%	100,0%
dichtheid	won/ha 24		

*) 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

Bijlage 2

Verschillenanalyse woningbouwprogramma

Totaal overzicht ingevuld Programma behorend bij herziening 2019

Fase	progr.	gestapeld	grond- gebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
Fase 1	690 *)	71	619	259	126	103	202	690
Fase 2	242	0	242	50	52	55	85	242
Fase 3	471	26	445	126	50	127	168	471
Fase 4	561	75	486	61	143	185	172	561
Fase 5	611	47	564	107	108	229	167	611
Totaal:	2575	219 9%	2356 91%	603 23,4%	479 18,6%	699 27,1%	794 30,8%	2575 100%

*) excl 9 vrije kavels Mini-claim

Totaal overzicht ingevuld Programma behorend bij herziening 2018

Fase	progr.	gestapeld	grond- gebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
Fase 1	688 *)	92	596	299	96	91	202	688
Fase 2	242	0	242	54	52	51	85	242
Fase 3	484	60	424	83	71	193	137	484
Fase 4	585	45	540	63	121	240	161	585
Fase 5	615	47	568	107	110	227	171	615
Totaal:	2614	244 9%	2370 91%	606 23,2%	450 17,2%	802 30,7%	756 28,9%	2614 100%

*) excl 9 vrije kavels Mini-claim

Verschil Programma en financieel tussen GreX 2017 en GreX 2018

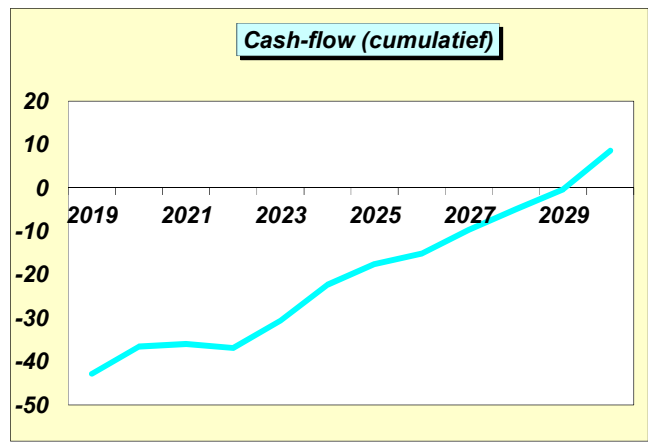
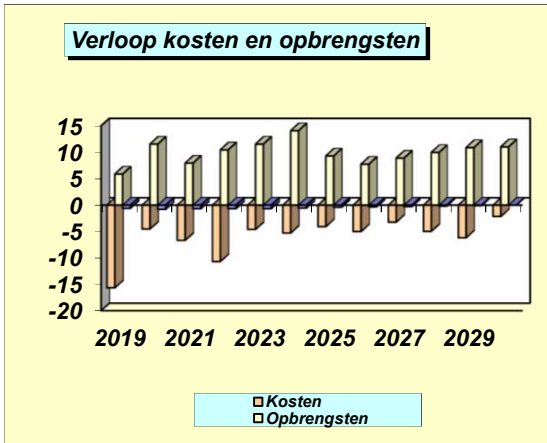
Fase	progr.	gestapeld	grond- gebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
Fase 1	2	-21	23	-40	30	12	0	2
Fase 2	0	0	0	-4	0	4	0	0
Fase 3	-13	-34	21	43	-21	-66	31	-13
Fase 4	-24	30	-54	-2	22	-55	11	-24
Fase 5	-4	0	-4	0	-2	2	-4	-4
Totaal:	-39	-25	-14	-3	29	-103	38	-39

Jaarschijven

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	totaal
01	1.736.377			3.871.869									5.608.245
02	150.000			75.000				75.000				50.000	350.000
10	809.849	830.138	850.877	815.644	831.945	792.044	807.874	765.162	780.455	770.512	749.545	764.525	9.568.570
20	3.732.008	1.205.942	2.853.383	2.263.260	1.116.187	398.692	577.764	637.121	1.086.958	497.060	873.926		15.242.302
30	6.254.884	316.051	2.083.471	1.976.715	2.263.498	1.050.780	2.448.496	1.328.125	1.283.412	1.754.971	4.504.089	1.206.914	26.471.405
40	2.970.429	206.828	580.679	496.419	51.480	2.636.959	53.561	1.598.803	55.724	1.942.638	57.977	110.276	10.761.773
50													
60													
70													
80	15.185	1.952.996	302.590	1.182.156	325.521	400.000	168.283	593.146					4.939.876
	15.668.731	4.511.955	6.671.000	10.681.063	4.588.631	5.278.475	4.055.978	4.997.357	3.206.548	4.965.181	6.185.537	2.131.716	72.942.172
08	5.875.349	11.542.850	7.940.131	10.446.140	11.532.175	14.066.756	9.298.801	7.737.278	8.887.421	9.949.737	10.870.389	11.014.725	119.161.752
Saldo	-9.793.382	7.030.895	1.269.131	-234.922	6.943.544	8.788.281	5.242.823	2.739.921	5.680.872	4.984.556	4.684.852	8.883.009	46.219.580
rente	-590.338	-779.322	-665.544	-654.558	-670.747	-556.582	-406.765	-318.749	-274.683	-176.291	-88.780	-5.132	-5.187.491

Saldo inclusief rentekosten	41.032.089
<i>bkw</i>	32.436.181
resultaat	8.595.908

Verloop cash-flow x 1 mln €uro kosten opbrengsten	bkw	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Stand per 31-12	-32,4	-42,8	-36,6	-36,0	-36,9	-30,6	-22,3	-17,5	-15,1	-9,7	-4,9	-0,3	8,6	8,6
Kosten		-15,7	-4,5	-6,7	-10,7	-4,6	-5,3	-4,1	-5,0	-3,2	-5,0	-6,2	-2,1	-105,4
Opbrengsten		5,9	11,5	7,9	10,4	11,5	14,1	9,3	7,7	8,9	9,9	10,9	11,0	119,2
Rente		-0,59	-0,78	-0,67	-0,65	-0,67	-0,56	-0,41	-0,32	-0,27	-0,18	-0,09	-0,01	-5,19



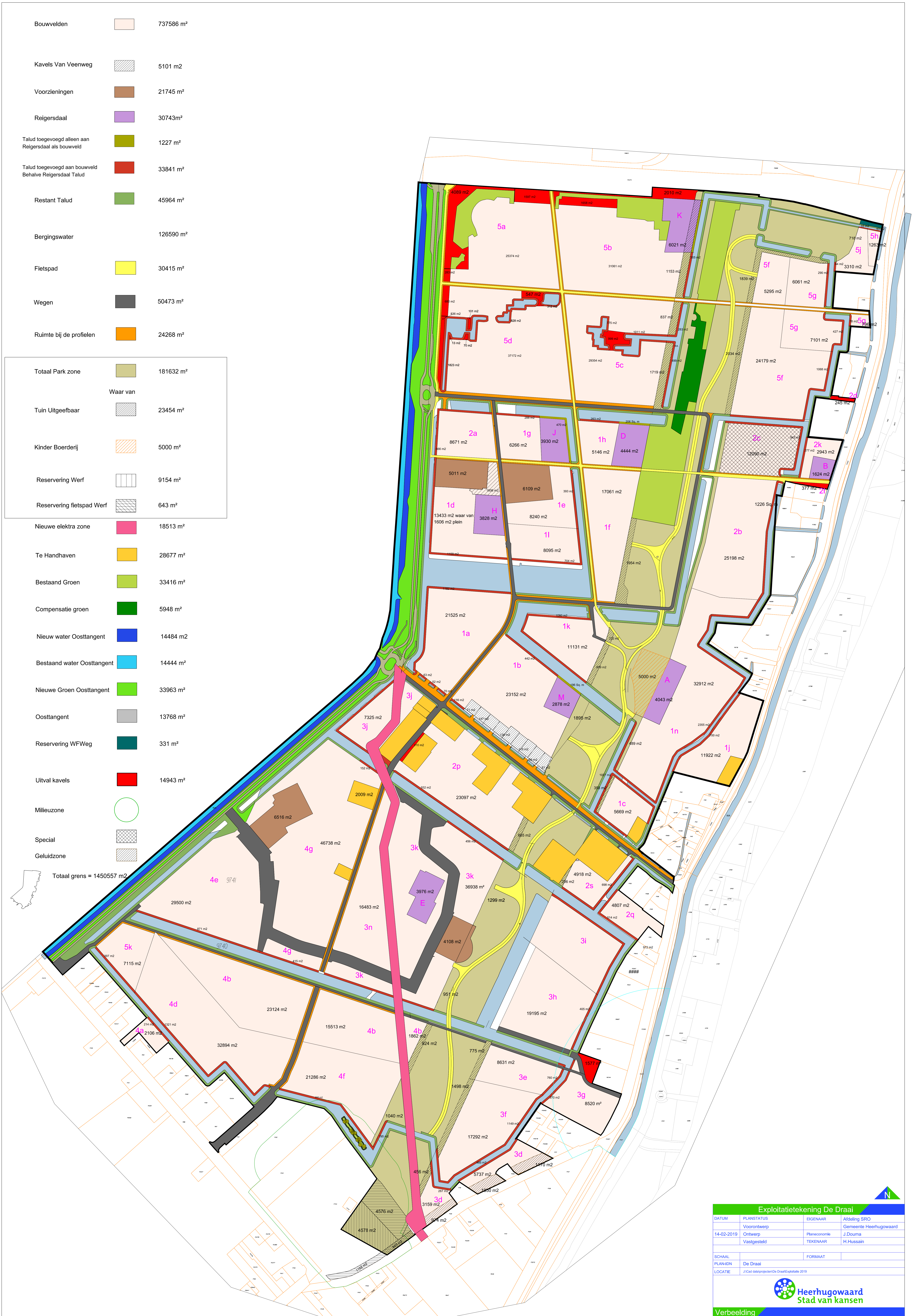
Bijlage 2

Fasering

FASERING	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. 1 genk	cl. 2 genk	cl. 3 genk	cl. 4	cl. 1	cl. 2	cl. 3	cl. 1	cl. 2	cl. 3	cl. 4
Bouwrijpmaken								2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Woonrijpmaken							2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	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 v veenweg		fase 5.1	fase 5.2
BRM									2019		2022		2024	2019		2026	2028
WRM				2020	2019	2019	2019		2021		2024		2026	2019		2028	2030

Exploitatiekening De Draai 14- 02- 2019



Exploitatiekening De Draai			
DATUM	PLANSTATUS	EIGENAAR	Afdeling SRO
14-02-2019	Voorontwerp	Planeconomie	Gemeente Heerhugowaard
	Ontwerp	TEKENAAR	J.Douma
	Vastgesteld	TEKENAAR	H.Hussain
SCHAAL		FORMAAT	
PLAN-IDN	De Draai		
LOCATIE	#2 Cad. dataproject/De Draai/Exploitatie 2019		


 Heerhugowaard
 Stad van kansen
 Verbeelding