

## Normatieve exploitatie-opzet **de Vaandel zuid januari 2020**

<b>Complex:</b>	<b>G.774 de Vaandel zuid</b>		<b>27-feb-20</b>
		<b>in Euro's</b>	
Plansaldo op startwaarde:	€	221.040	
Plansaldo op eindwaarde:	€	14.236	
rentekosten:	€	20.925-	
<b>Contante waarde per:</b>	<b>1-1-2020</b>	<b>€</b>	<b>12.394</b>

<b>Startdatum exploitatie :</b>	dag :	1	
	maand :	1	
	jaar :	2020	
<b>Einddatum exploitatie :</b>	dag :	31	
	maand :	12	
	jaar :	2026	
<b>Exploitatieperiode :</b>		7 jaar	
<b>Prijspeil :</b>	dag :	1	
	maand :	1	
	jaar :	2020	
<b>Datum van berekening :</b>		27-feb-20	
<b>Parameters:</b>			
-kostenstijging	gedurende de	2 jaar	2,5%
	rest van de looptijd		2,0%
-opbrengstenstijging	gedurende de	2 jaar	2,0%
	rest van de looptijd		1,0%
-rentepercentage			1,23%
-disconteringsvoet			2,00%
-VTA kosten openbare werken:	kosten macro-voorz.		15,0%
	kosten bouwrijpmaken		10,0%
	kosten woonrijpmaken		12,0%
-totaal VTA			26,0%

## Normatieve exploitatie-opzet de Vaandel zuid januari 2020

### RESUME

<b>KOSTEN</b>	<b>Totaal kosten op eindwaarde</b>
Inbrengwaarde gronden	€ 1.863.621
Ontwikkelingskosten	€ 575.267
Bouwrijpmaken	€ 2.376.808
Woonrijpmaken	€ 3.946.054
Opslag	€ 297.097
	<b>€ 9.058.848</b>

<b>OPBRENGSTEN</b>	<b>Totaal opbrengsten op eindwaarde</b>
Woningbouw	€ 7.085.089
Maatschappelijk	€ 2.008.920
	<b>€ 9.094.009</b>

	<b>Totaal op eindwaarde</b>
Resultaat	€ 35.161
Rentekosten	€ 20.925
huidige boekwaarde	
<b>Resultaat op eindwaarde</b>	<b>€ 14.236</b>

<b>Resultaat NCW</b>	<b>€ 12.394</b>
----------------------	-----------------

## Normatieve exploitatie-opzet de Vaandel zuid januari 2020

### RUIMTEGEBRUIK

oppervlakte totaal in exploitatie te nemen	197.927	
waarvan nog niet concreet ingevuld bouwveld 4 en 5	60.500	
waarvan normatief ingevuld bouwveld 3A en 3B	22.825	
restant	114.602	100%
uitgeefbare kavel expertisecentrum	17.186	15%
uitgeefbare kavel Waaranders	38.157	33%
nieuw water	21.782	19%
verharding	18.608	16%
Talud, oevers en overig groen	18.869	16%
	114.602	100%

<b>Fase 1: expertisecentrum en Waaranders</b>	114.602	volledig ingerekend
<b>Fase 2: bouwveld 3A en 3B</b>	22.825	normatief ingerekend
<b>Fase 3: bouwveld 4 en 5</b>	60.500	alleen inbrengwaarde
	<u>197.927</u>	

## Normatieve exploitatie-opzet de Vaandel zuid januari 2020

### PROGRAMMA

Aantal woningen programma Waaranders	131
Normatief ingerekend cat. II woningen in bv. 3A en 3B	46
<b>totaal programma</b>	<b>177</b>

<b>verdeling in categorieën:</b>	
categorie I huur	16%
categorie II huur en koop tot € 244.000,-	48%
categorie III	30%
categorie IV	7%
	<hr/>
	100%

## Normatieve exploitatie-opzet de Vaandel zuid januari 2020

### JAAROVERZICHT

jaar	kosten	opbrengsten	rente	jaarschijf
bkw	106.474			-106.474
2020	4.380.768	2.008.920	-1.310	-2.373.157
2021	72.637	2.574.447	-30.499	2.471.310
2022	2.777.481	2.926.610	-102	149.026
2023	923.475	950.032	1.731	28.288
2024	283.818	634.000	2.079	352.260
2025	479.501	0	6.411	-473.090
2026	34.693	0	592	-34.101
2027	0	0	173	173
Totaal	9.058.848	9.094.009	-20.925	14.236

**CASH-FLOW**

Verloop cash-flow in duizenden euro's		bkw	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	totaal
kosten	-										
opbrengsten	+										
<b>Uitgangspunten</b>											
rente-%	1,23%										
<b>cash-flow per 31-12</b>		-106	-2.480	-8	141	169	521	48	14	14	14
<b>Kosten</b>			-4.381	-73	-2.777	-923	-284	-480	-35	0	-9.059
<b>Opbrengsten</b>			2.009	2.574	2.927	950	634	0	0	0	9.094
<b>Rente</b>			-1	-30	0	2	2	6	1	0	-21