

<b>Complex:</b>	<b>De Draai</b>	<b>03-mrt-15</b>
Plansaldo op startwaarde:	€ 3.118.584	
Plansaldo op eindwaarde:	€ -14.366.456	
Rentekosten:	€ -22.906.974	
<b>Contante waarde per:</b>	<b>01-01-2015</b>	<b>€ -8.158.185</b>

-6,2%

<b>Startdatum exploitatie (voor startwaarde):</b>	<b>dag :</b>	<b>1</b>
	<b>maand :</b>	<b>1</b>
	<b>jaar :</b>	<b>2015</b>
<b>Einddatum exploitatie (voor eindwaarde) :</b>	<b>dag :</b>	<b>1</b>
	<b>maand :</b>	<b>1</b>
	<b>jaar :</b>	<b>2031</b>
<b>Resterende exploitatieperiode :</b>		<b>16 jaar</b> <b>192 mnd</b>
<b>Prijspeil :</b>	<b>dag :</b>	<b>1</b>
	<b>maand :</b>	<b>1</b>
	<b>jaar :</b>	<b>2015</b>
<b>Datum van berekening :</b>		<b>03-mrt-15</b>

<b>Parameters:</b>			
<b>-kostenstijging</b>	gedurende de eerste	<b>3 jaar</b>	1,00%
	gedurende de rest van de looptijd		2,00%
<b>-opbrengstenstijging</b>	gedurende de eerste	<b>3 jaar</b>	
	ER		2,50%
	gedurende de rest van de looptijd		2,00%
<b>-renteverlies:</b>	gedurende de eerste	1 jaar	3,60%
	gedurende de volgende	3 jaar	3,60%
	gedurende de rest van de looptijd		3,60%
<b>-rentewinst:</b>	gedurende de eerste	1 jaar	1,60%
	gedurende de volgende	3 jaar	1,60%
	gedurende de rest van de looptijd		1,60%
<b>-VTA kosten</b>			40,60%

**6e herziening Grex De Draai 2015**  
**Resume kosten, opbrengsten en resultaat.**

<b>Kosten</b>	<b>MPG 2014 (=grex 2014)</b>	<b>in boekwaarde per 1-1-2015</b>	<b>Geraamd op eindwaarde expl jan 2015</b>	<b>Totaal kosten op eindwaarde</b>	<b>Vershil</b>
Verwerving (incl.sloop en sanering)	€ 39.922.000	€ 30.130.000	€ 9.655.000	€ 39.785.000	€ (137.000)
Ontwikkelingskosten	€ 14.887.000	€ 6.602.000	€ 11.241.000	€ 17.843.000	€ 2.956.000
Afdrachten	€ 10.139.000	€ 711.000	€ 8.632.000	€ 9.343.000	€ (796.000)
Hoofdplanstructuur: Wegen	€ 10.465.000	€ 1.897.000	€ 5.143.000	€ 7.040.000	€ (3.425.000)
Hoofdplanstructuur: Grondverzet en water	€ 2.060.000		€ 1.960.000	€ 1.960.000	€ (100.000)
Hoofdplanstructuur: Kunstwerken	€ 14.098.000		€ 13.766.000	€ 13.766.000	€ (332.000)
Bouwrijpmaken	€ 12.940.000	€ 2.994.000	€ 10.576.000	€ 13.570.000	€ 630.000
Woonrijpmaken	€ 22.257.000	€ 657.000	€ 22.696.000	€ 23.353.000	€ 1.096.000
Hoogspanningstrace	€ 4.277.000	€ 4.126.000	€ 6.000	€ 4.132.000	€ (145.000)
Reserveringen	€ 5.909.000		€ 6.432.000	€ 6.432.000	€ 523.000
<b>Totale kosten incl. prijsstijging</b>	<b>€136.954.000</b>	<b>€ 47.117.000</b>	<b>€ 90.107.000</b>	<b>€ 137.224.000</b>	<b>€ 270.000</b>

<b>Opbrengsten</b>	<b>Totaal opbrengsten op</b>	<b>in boekwaarde per 1-1-2015</b>	<b>Geraamd op eindwaarde expl jan 2015</b>	<b>Totaal opbrengsten op eindwaarde</b>	<b>Vershil</b>
Woningbouw	€155.348.000	€ 9.894.000	€ 147.037.000	€ 156.931.000	€ 1.583.000
Niet-woningbouw	€ 3.135.000		€ 2.650.000	€ 2.650.000	€ (485.000)
<b>Totale opbrengst incl. prijsstijging</b>	<b>€158.483.000</b>	<b>€ 9.894.000</b>	<b>€ 149.687.000</b>	<b>€ 159.581.000</b>	<b>€ 1.098.000</b>

<b>Resultaat</b>	<b>Totaal op eindwaarde</b>	<b>in boekwaarde per 1-1-2015</b>	<b>Geraamd op eindwaarde expl jan 2015</b>	<b>Totaal op eindwaarde</b>	<b>Vershil</b>
Resultaat	€ 21.529.000	-€ 37.223.000	€ 59.580.000	€ 22.357.000	€ 828.000
Rentekosten	€ 36.137.000	€ 13.816.000	€ 22.907.000	€ 36.723.000	€ 586.000
Huidige boekwaarde		-€ 51.039.000			
<b>Resultaat op eindwaarde</b>	<b>-€ 14.608.000</b>			<b>-€ 14.366.000</b>	<b>€ 242.000</b>

<b>Resultaat contante waarde</b>	<b>-€ 8.593.716</b>			<b>-€ 8.158.185</b>	<b>€ 435.531</b>
----------------------------------	---------------------	--	--	---------------------	------------------

## Ruimtegebruik

<b>I. Ruimtegebruik: van bruto-plangebied naar bouwvelden</b>		
<b>basis: exploitatie-tekening 2015</b>		
Totale gebied		1.450.557
Te handhaven opstellen	28.677	
bergingswater incl. water M. Ruis excl talud	125.683	
bestaand groen esdege R.	34.030	
bestaand water Oostertocht	14.444	
nieuw water Oostertocht	14.484	
nieuw groen oosttangent	33.963	
Oosttangent	13.768	
niet uitgeefbaar talud	38.277	
fietspaden	21.439	
wegen	27.039	
ruimte bij de profielen	39.994	
compensatie groen	5.948	
Parkzone in te richten incl werf	152.755	
kinderboerderij	5.000	
nieuwe elektra zone	21.183	
kavels van veenweg	5.101	
voorzieningen	17.099	
geluidzone	3.098	
uitval kavels	10.070	
		612.052
<b>Beschikbaar voor bruto woonvelden</b>		<b>838.505</b> *

<b>II. Ruimtegebruik: 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	203.466	21,7%	18,1%
totale groen	50.789	5,4%	4,5%
totale uitgeefbaar woningbouw en centrumgebied	532.375	56,8%	47,3%
totale uitgeefbaar ER	24.891	2,7%	2,2%
	<b>811.521</b> *		
totaal bergingswater	125.683	13,4%	11,2%
totaal inrichtingsgebied incl water	<b>937.204</b>	100,0%	
<b>dichtheid</b>	won/ha	<b>28</b>	
<b>ruimtegebruik in m2 van het inrichtingsgebied met water met park:</b>			
bruikbare parkzone	166.464		14,8%
bruikbare parkzone hoogspanningsgebied	21.183		1,9%
	<b>1.124.851</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 ingerekend is een marge die o.a. wordt benut voor het plein in buurtcentrum Noord.

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

Fase	progr.	gestapeld	grond- gebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle	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>	

\*) excl 9 vrije kavels Mini-claim

**Totaal overzicht ingevuld Programma  
behorend bij herziening 2014**

Fase	progr.	gestapeld	grond- gebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle	waarde prog p.p. 1-1-2015
Fase 1	681 *)	81	600	259	123	144	155	681	€ 31.165.553
Fase 2	312	0	312	36	52	127	97	312	€ 17.671.155
Fase 3	554	86	468	98	66	206	184	554	€ 33.470.642
Fase 4	654	34	620	137	98	232	187	654	€ 35.134.927
Fase 5	425	48	377	70	65	181	109	425	€ 24.412.412
<b>Totaal:</b>	<b>2626</b>	<b>249</b>	<b>2377</b>	<b>600</b>	<b>404</b>	<b>890</b>	<b>732</b>	<b>2626</b>	<b>€ 141.854.689</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>	

\*) excl. vrije kavels Mini-claim

**Verschil Programma en financieel tussen  
GreX 2015 en GreX 2014**

Fase	progr.	gestapeld	grond- gebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle	waarde prog p.p. 1-1-2015
Fase 1	5	7	-2	17	-16	-22	26	5	€ 98.190-
Fase 2	-48	0	-48	19	-16	-3	-48	-48	€ 4.114.262-
Fase 3	-68	-26	-42	-37	1	7	-39	-68	€ 5.382.342-
Fase 4	-66	21	-87	-33	-5	-11	-17	-66	€ 1.551.604-
Fase 5	183	-1	184	35	38	30	80	183	€ 9.947.988
<b>Totaal:</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>€ 1.198.410-</b>

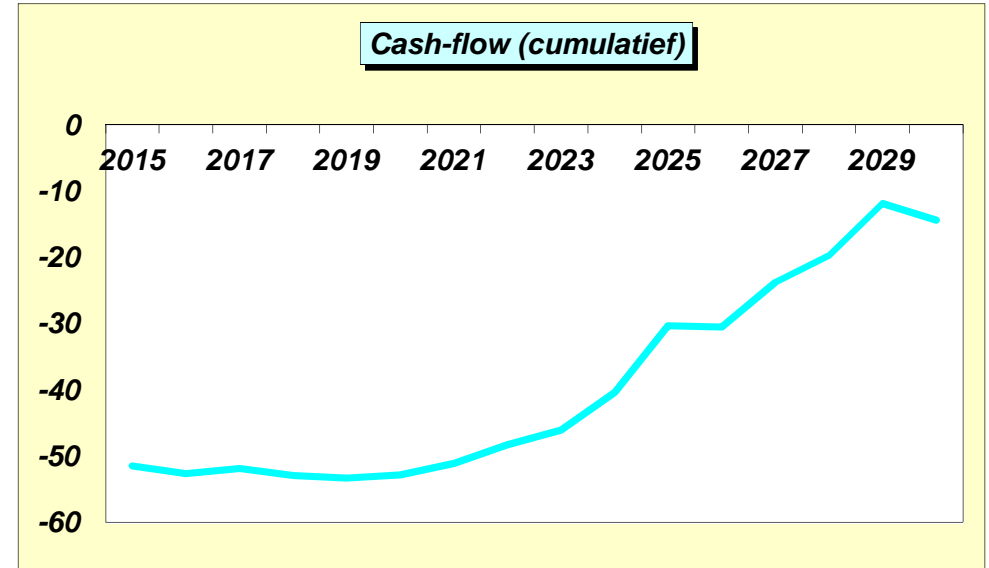
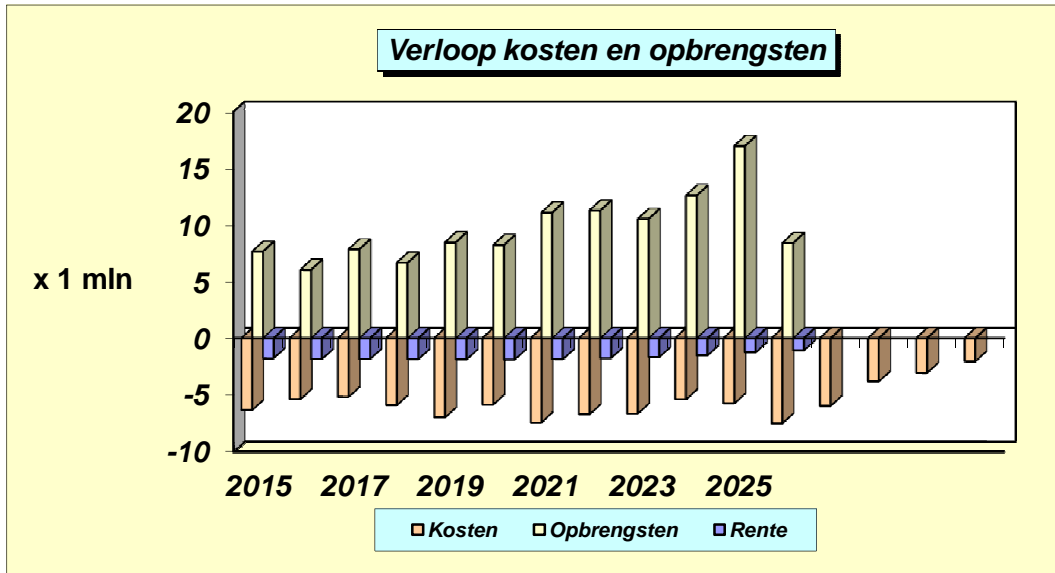
-0,84%

Jaarschijven

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	totaal
01	191.264				3.081.648			1.590.026									4.862.938
02	252.012	369.183	437.915	561.506	568.351	454.881	746.468	602.313	643.870	758.300	808.154	455.017	838.361	478.590	656.967		8.631.887
10	753.707	761.260	768.867	780.357	742.889	757.778	772.923	788.371	804.127	820.243	836.637	853.358	435.207	450.405	452.801	461.851	11.240.782
20	-1.467.519	1.527.740	428.634	1.080.267	667.953	702.861	884.107	542.759	830.574	948.778	1.112.459	3.431.203	1.042.669	567.820	782.726		13.083.032
30	1.405.068	924.104	1.139.383	872.074	1.236.307	1.400.788	1.309.113	1.779.811	1.047.497	1.761.253	1.698.207	2.006.923	1.264.730	2.096.644	1.168.658	1.585.806	22.696.365
40	4.887.968	1.047.392	1.264.384	2.091.797	248.701	2.106.672	3.510.161	161.394	3.050.379	1.110.877	287.031	774.001	2.400.918	217.441			23.159.116
50																	
60																	
70																	
80	318.332	757.495	1.143.424	535.509	456.776	436.800	218.679	1.256.173	284.384		1.024.537						6.432.107
	6.340.831	5.387.174	5.182.607	5.921.509	7.002.625	5.859.779	7.441.451	6.720.848	6.660.831	5.399.452	5.767.025	7.520.502	5.981.884	3.810.901	3.061.152	2.047.657	<b>90.106.228</b>
08	7.661.596	6.049.163	7.860.581	6.657.012	8.475.078	8.235.828	11.093.939	11.292.554	10.542.313	12.620.095	16.986.166	8.414.893	13.683.221	8.673.155	11.441.162		<b>149.686.757</b>
Saldo	1.320.765	661.990	2.677.973		1.472.453	2.376.048	3.652.489	4.571.707	3.881.483	7.220.643	11.219.141	894.392	7.701.337	4.862.255	8.380.009	-2.047.657	59.580.529
rente	-1.766.353	-1.846.952	-1.834.461	-1.853.132	-1.882.077	-1.891.245	-1.851.639	-1.749.399	-1.664.557	-1.520.437	-1.243.900	-1.070.011	-955.755	-764.317	-549.410	-463.329	-22.906.974

CASH-FLOW

Verloop cash-flow x 1 mln € kosten opbrengsten	bkw	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Stand per 31-12	-51,0	-51,5	-52,7	-51,8	-52,9	-53,4	-52,9	-51,1	-48,2	-46,0	-40,3	-30,4	-30,5	-23,8	-19,7	-11,9	-14,4	-14,4
Kosten		-6,3	-5,4	-5,2	-5,9	-7,0	-5,9	-7,4	-6,7	-6,7	-5,4	-5,8	-7,5	-6,0	-3,8	-3,1	-2,0	-141,1
Opbrengsten		7,7	6,0	7,9	6,7	8,5	8,2	11,1	11,3	10,5	12,6	17,0	8,4	13,7	8,7	11,4		149,7
Rente		-1,77	-1,85	-1,83	-1,85	-1,88	-1,89	-1,85	-1,75	-1,66	-1,52	-1,24	-1,07	-0,96	-0,76	-0,55	-0,46	-22,91



**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	cl. 3	cl. 4
Bouwrijpmaken	2015	2015	2015	2015	2016	2017	2018	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Woonrijpmaken	2015	2015	2015	2016	2017	2018	2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Uitgifte	2015	2015	2015	2015	2016	2017	2018	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029

<b>Hoofdplanstructuur</b>	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	2015	2015	2015	2015	2016	2017	2018		2020	2021		2023	2024		2026	2027
WRM	2015	2015	2015	2016	2017	2018	2019		2021	2022		2024	2025		2027	2028

## Risico en sensibilliteit analyse tov geprognotiseerd resultaat

Ingerekend binnen de huidige grex		
ingerekende buffer voor tegenvallende calculatieverschillen bij realisatie werken	€	1.209.000
ingerekende buffer i.v.m. realisatie van complexe stedenbouwkundige uitgangspunten	€	1.799.000
	€	3.008.000
<b>Als percentage van de nog te maken kosten op eindwaarde is dit :</b>		<b>3,5%</b>

<b>NCW per 1-1-15</b>	€	<b>-8.158.000</b>
-----------------------	---	-------------------

		verwachte NCW
<b>Sensibiliteit mbt kosten</b>		
Hogere inflatie dan verwacht	1%	€ -12.486.000
Lagere inflatie dan verwacht	1%	€ -4.167.000
Stijging kosten brm en wrm (tegevallende aanbesteding)	10%	€ -10.763.000
<b>Sensibiliteit mbt opbrengsten</b>		
een stijging van de gemiddelde verkoopprijzen met	10%	€ 2.083.000
een daling van de gemiddelde verkoopprijzen met	10%	€ -18.411.000
hogere inflatie dan verwacht	1%	€ 120.000
Lagere inflatie dan verwacht	1%	€ -15.760.000
<b>Sensibiliteit mbt de rente</b>		
een daling van het renteverlies en -winstpercentage met	1%	€ -4.188.000
een stijging van het renteverlies en -winstpercentage met	1%	€ -11.707.000

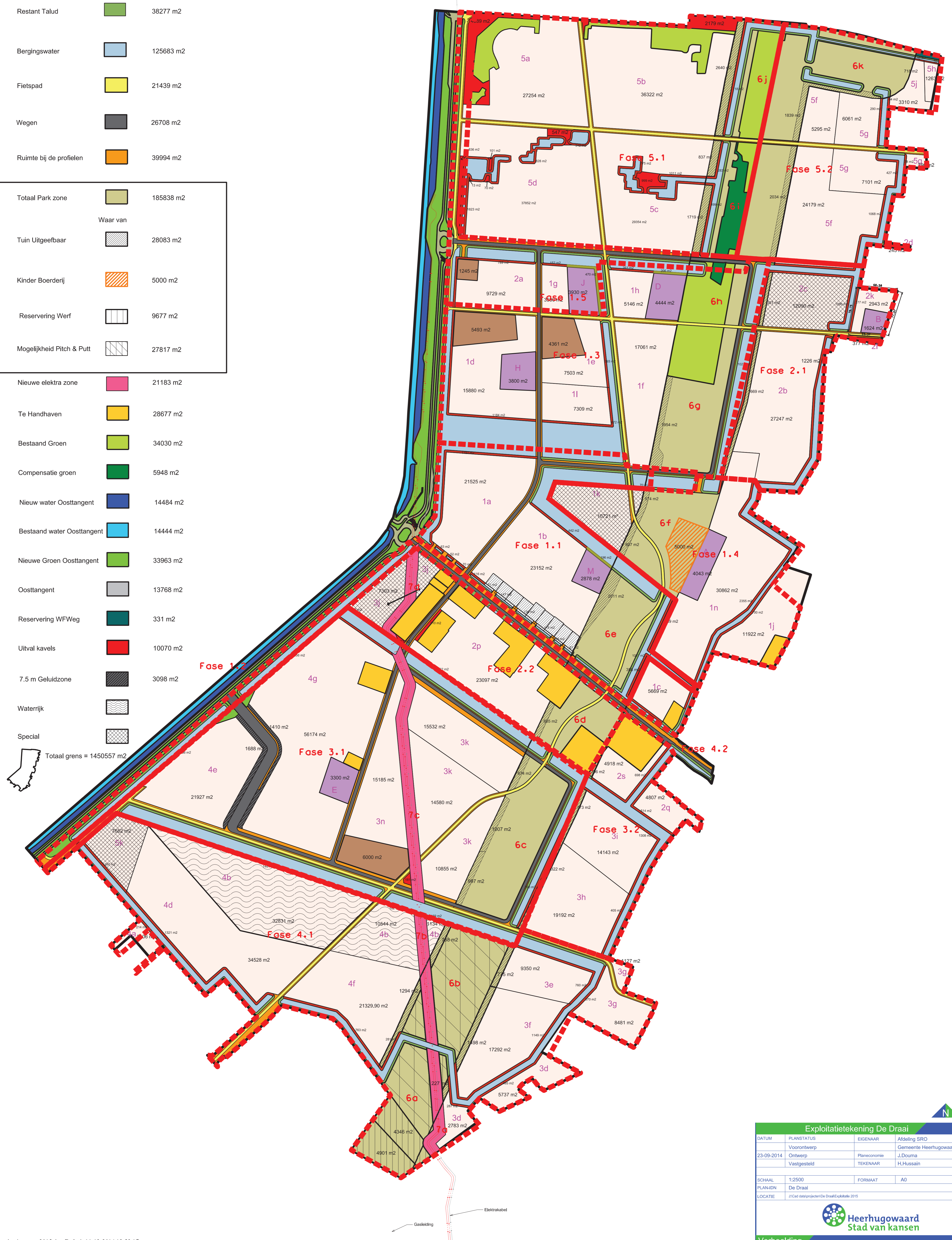


- Bouwvelden 753773 m<sup>2</sup>
- Kavels Van Veenweg 5101 m<sup>2</sup>
- Voorzieningen 17099 m<sup>2</sup>
- Reigersdaal 24019 m<sup>2</sup>
- Talud toegevoegd alleen aan Reigersdaal als bouwveld 872 m<sup>2</sup>
- Talud toegevoegd aan bouwveld Behalve Reigersdaal Talud 37595 m<sup>2</sup>
- Restant Talud 38277 m<sup>2</sup>
- Bergingswater 125683 m<sup>2</sup>
- Fietspad 21439 m<sup>2</sup>
- Wegen 26708 m<sup>2</sup>
- Ruimte bij de profielen 39994 m<sup>2</sup>

- Totaal Park zone 185838 m<sup>2</sup>
- Waar van
- Tuin Uitgeefbaar 28083 m<sup>2</sup>
- Kinder Boerderij 5000 m<sup>2</sup>
- Reservering Werf 9677 m<sup>2</sup>
- Mogelijkheid Pitch & Putt 27817 m<sup>2</sup>

- Nieuwe elektra zone 21183 m<sup>2</sup>
- Te Handhaven 28677 m<sup>2</sup>
- Bestaand Groen 34030 m<sup>2</sup>
- Compensatie groen 5948 m<sup>2</sup>
- Nieuw water Oosttangent 14484 m<sup>2</sup>
- Bestaand water Oosttangent 14444 m<sup>2</sup>
- Nieuwe Groen Oosttangent 33963 m<sup>2</sup>
- Oosttangent 13768 m<sup>2</sup>
- Reservering WFWeg 331 m<sup>2</sup>
- Uitval kavels 10070 m<sup>2</sup>
- 7.5 m Geluidzone 3098 m<sup>2</sup>
- Waterrijk
- Special

Totaal grens = 1450557 m<sup>2</sup>



Exploitatiekening De Draai			
DATUM	PLANSTATUS	EIGENAAR	Afdeling SRO
23-09-2014	Voorontwerp	Gemeente Heerhugowaard	
	Ontwerp	Planeconomie	J.Douma
	Vastgesteld	TEKENAAR	H.Hussain
SCHAAL	1:2500	FORMAAT	A0
PLAN-IDN	De Draai		
LOCATIE	J:\Cad data\projecten\De Draai\Exploitatie 2015		



Verbeelding