

## 11e herziening Grex De Draai 2020

werkexemplaar  
(januari 2020)

<b>Complex:</b>	<b>De Draai</b>	<b>26-mrt-20</b>
Plansaldo op startwaarde:	€ 13.396.157	
Plansaldo op eindwaarde:	€ 12.828.180	
Rentekosten:	€ -2.688.817	
<b>Contante waarde per:</b>	<b>1-1-2020</b>	<b>€ 10.317.651</b>

<b>Startdatum exploitatie (voor startwaarde):</b>	<b>dag :</b>	<b>1</b>
	<b>maand :</b>	<b>1</b>
	<b>jaar :</b>	<b>2009</b>
<b>Einddatum exploitatie (voor eindwaarde) :</b>	<b>dag :</b>	<b>31</b>
	<b>maand :</b>	<b>12</b>
	<b>jaar :</b>	<b>2030</b>
<b>Resterende exploitatieperiode :</b>		<b>11 jaar</b>
		<b>132 mnd</b>
<b>Prijspeil :</b>	<b>dag :</b>	<b>1</b>
	<b>maand :</b>	<b>1</b>
	<b>jaar :</b>	<b>2020</b>
<b>Datum van berekening :</b>		<b>26-mrt-20</b>

<b>Parameters:</b>			
<b>-kostenstijging</b>	gedurende de eerste	2 jaar	2,50%
	gedurende de rest van de looptijd		2,00%
<b>-opbrengstenstijging</b>	gedurende de eerste	2 jaar	2,00%
	gedurende de volgende	8 jaar	1,00%
	gedurende de volgende	jaar	
	gedurende de rest van de looptijd		
	ER		2,50%
<b>-rente:</b>	gedurende de looptijd		1,23%
<b>- disconteringsvoet</b>			2,00%
<b>-VTA kosten</b>			46,30%

## Resume kosten, opbrengsten en resultaat

Kosten	MPG 2019	in boekwaarde per 1-1-2020	Geraamd op eindwaarde expl 2020	Totaal kosten op eindwaarde	Vershil
Verwerving (incl.sloop en sanering)	€ 41.627.000	€ 34.177.000	€ 6.710.000	€ 40.887.000	€ (740.000)
Ontwikkelingskosten	€ 19.467.000	€ 10.673.000	€ 9.164.000	€ 19.837.000	€ 370.000
Afdrachten	€ 1.296.000	€ 1.097.000	€ 200.000	€ 1.297.000	€ 1.000
Hoofdplanstructuur: Wegen	€ 5.756.000	€ 12.000	€ 4.725.000	€ 4.737.000	€ (1.019.000)
Hoofdplanstructuur: Grondverzet	€ 2.122.000		€ 1.867.000	€ 1.867.000	€ (255.000)
Hoofdplanstructuur: Kunstwerken	€ 7.945.000		€ 8.214.000	€ 8.214.000	€ 269.000
Bouwrijpmaken	€ 16.580.000	€ 9.718.000	€ 7.743.000	€ 17.461.000	€ 881.000
Woonrijpmaken	€ 28.469.000	€ 7.724.000	€ 22.560.000	€ 30.284.000	€ 1.815.000
Hoogspanningstrace	€ 4.126.000	€ 4.126.000		€ 4.126.000	€ -
Reserveringen	€ 4.940.000		€ 5.385.000	€ 5.385.000	€ 445.000
<b>Totale kosten incl. prijsstijging</b>	<b>€132.328.000</b>	<b>€ 67.527.000</b>	<b>€ 66.568.000</b>	<b>€ 134.095.000</b>	<b>€ 1.767.000</b>

Opbrengsten	Totaal opbrengsten op	in boekwaarde per 1-1-2020	Geraamd op eindwaarde expl 2020	Totaal opbrengsten op eindwaarde	Vershil
Woningbouw	€158.036.000	€ 45.696.000	€ 116.443.000	€ 162.139.000	€ 4.103.000
Niet-woningbouw	€ 5.322.000	€ 1.259.000	€ 3.790.000	€ 5.049.000	€ (273.000)
<b>Totale opbrengst incl. prijsstijging</b>	<b>€163.358.000</b>	<b>€ 46.955.000</b>	<b>€ 120.233.000</b>	<b>€ 167.188.000</b>	<b>€ 3.830.000</b>

Resultaat	Totaal	in boekwaarde per 1-1-2020	Geraamd op eindwaarde expl 2020	Totaal op eindwaarde	Vershil
Resultaat	€ 31.030.000	-€ 20.572.000	€ 53.665.000	€ 33.093.000	€ 2.063.000
Rentekosten	€ 20.586.000	€ 17.578.000	€ 2.689.000	€ 20.267.000	€ (319.000)
Huidige boekwaarde	€ (32.437.000)	<b>-€ 38.150.000</b>			
<b>Resultaat op eindwaarde</b>	<b>€ 10.444.000</b>			<b>€ 12.826.000</b>	<b>€ 2.382.000</b>

<b>Resultaat contante waarde</b>	<b>€ 8.237.000</b>			<b>€ 10.318.000</b>	<b>€ 2.081.000</b>
----------------------------------	--------------------	--	--	---------------------	--------------------

## Bijlage 2

<b>I. Ruimtegebruik: van bruto-plangebied naar bouwvelden</b>			
<b>basis: exploitatie-tekening 14-2-2019</b>			
	in m2	in m2	in %
Totale gebied		1.450.557	100%
Te handhaven opstallen	28.677		
bergingswater incl. water M. Ruis excl talu	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%
<b>Bruto bouwvelden incl. ER en uitgeefbare taluds</b>		<b>808.397 *)</b>	<b>56%</b>

### Controle exploitatie tekening 2019

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

<b>II. Ruimtegebruik februari 2019:</b>		<b>woonvelden</b>	<b>woonvelden</b>
<b>ruimtebeslag van het ingerekende programma</b>		<b>+ water</b>	<b>+ water</b>
			<b>+ park</b>
<b>ruimtegebruik in m2 van de bruto woonvelden met water:</b>			
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%
	<b>803.345 *)</b>		
totaal bergingswater	126.590	13,6%	11,4%
	<b>929.935</b>		
<b>dichtheid</b>	won/ha <b>28</b>		
<b>ruimtegebruik in m2 van het inrichtingsgebied met water met park:</b>			
bruikbare parkzone	159.969		14,4%
bruikbare parkzone hoogspanningsgebied	18.513		1,7%
	<b>1.108.417</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>dichtheid</b>	won/ha <b>24</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 verkavelingsknelpunten

## Bijlage 2

### Verschillenanalyse woningbouwprogramma

#### Totaal overzicht ingevuld Programma behorend bij herziening 2020

Fase	progr.	gestapeld	grond- gebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
Fase 1	725 *)	111	614	282	110	130	203	725
Fase 2	244	0	244	50	52	55	87	244
Fase 3	452	28	424	118	47	110	177	452
Fase 4	597	102	495	90	146	183	178	597
Fase 5	611	47	564	107	108	229	167	611
<b>Totaal:</b>	<b>2629</b>	<b>288</b>	<b>2341</b>	<b>647</b>	<b>463</b>	<b>707</b>	<b>812</b>	<b>2629</b>
		11%	89%	24,6%	17,6%	26,9%	30,9%	100%

\*) excl 9 vrije kavels Mini-claim

#### 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
<b>Totaal:</b>	<b>2575</b>	<b>219</b>	<b>2356</b>	<b>603</b>	<b>479</b>	<b>699</b>	<b>794</b>	<b>2575</b>
		9%	91%	23,4%	18,6%	27,1%	30,8%	100%

\*) excl 9 vrije kavels Mini-claim

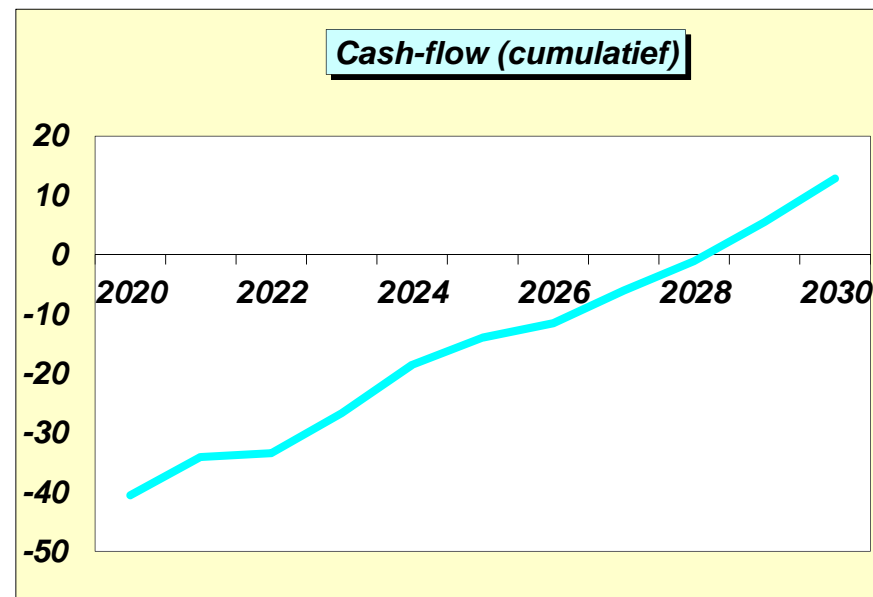
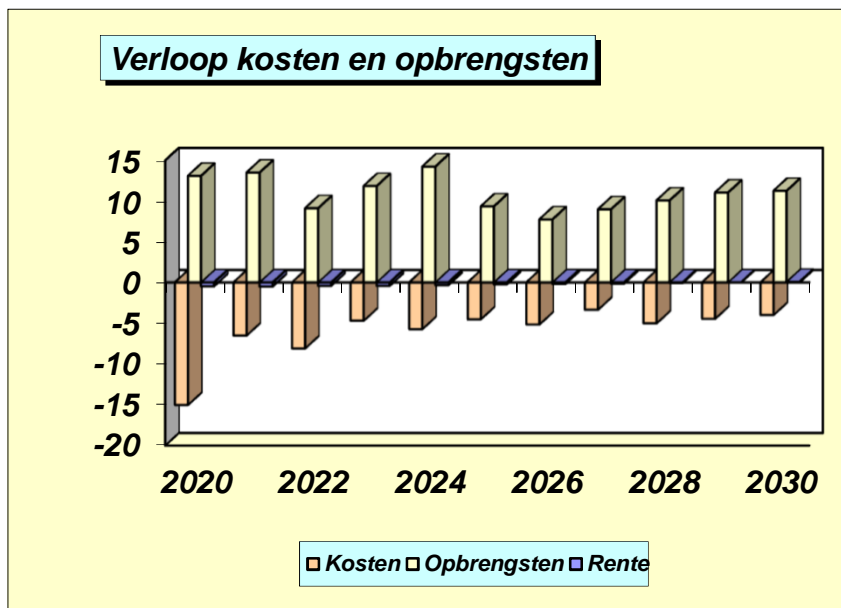
#### Verschil Programma en financieel tussen GreX 2020 en GreX 2019

Fase	progr.	gestapeld	grond- gebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
Fase 1	35	40	-5	23	-16	27	1	35
Fase 2	2	0	2	0	0	0	2	2
Fase 3	-19	2	-21	-8	-3	-17	9	-19
Fase 4	36	27	9	29	3	-2	6	36
Fase 5	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal:</b>	<b>54</b>	<b>69</b>	<b>-15</b>	<b>44</b>	<b>-16</b>	<b>8</b>	<b>18</b>	<b>54</b>

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	totaal
01			1.957.569									1.957.569
02			100.000				50.000				50.000	200.000
10	789.656	809.384	827.591	844.132	861.049	878.258	895.811	913.715	806.069	792.213	745.889	9.163.768
20	5.045.578	2.263.933	506.816	1.248.399	393.794	570.829	629.343	1.073.531	490.920	863.209		13.086.353
30	4.623.942	2.176.356	1.954.141	2.189.240	1.499.071	2.865.693	1.342.781	1.317.735	1.783.412	2.765.286	3.103.231	25.620.886
40	3.627.149	588.787	573.303	37.337	2.579.372	38.846	1.593.251	40.414	1.937.774	42.048	96.018	11.154.298
50												
60												
70												
80	940.112	675.346	2.175.596	378.383	400.000	167.464	647.741					5.384.642
	15.026.438	6.513.806	8.095.016	4.697.490	5.733.287	4.521.090	5.158.927	3.345.396	5.018.174	4.462.756	3.995.137	<b>66.567.516</b>
08	13.093.847	13.496.197	9.120.431	11.851.812	14.231.687	9.341.419	7.743.456	8.983.234	10.071.685	11.046.447	11.252.965	<b>120.233.180</b>
Saldo	-1.932.591	6.982.391	1.025.415	7.154.322	8.498.400	4.820.329	2.584.530	5.637.839	5.053.511	6.583.691	7.257.828	53.665.664
rente	-469.229	-498.771	-419.022	-411.564	-328.628	-228.140	-171.656	-141.977	-74.378	-13.135	67.683	-2.688.817

<b>Saldo inclusief rentekosten</b>	<b>50.976.847</b>
<b>bkw</b>	<b>38.148.667</b>
<b>resultaat</b>	<b>12.828.180</b>

Verloop cash-flow x 1 mln €uro kosten opbrengsten	bkw	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal	Controle
Stand per 31-12	-38,1	-40,6	-34,1	-33,5	-26,7	-18,5	-14,0	-11,5	-6,0	-1,1	5,5	12,8	12,8	12,8
Kosten		-15,0	-6,5	-8,1	-4,7	-5,7	-4,5	-5,2	-3,3	-5,0	-4,5	-4,0	-104,7	-104,7
Opbrengsten		13,1	13,5	9,1	11,9	14,2	9,3	7,7	9,0	10,1	11,0	11,3	120,2	120,2
Rente		-0,47	-0,50	-0,42	-0,41	-0,33	-0,23	-0,17	-0,14	-0,07	-0,01	0,07	-2,69	



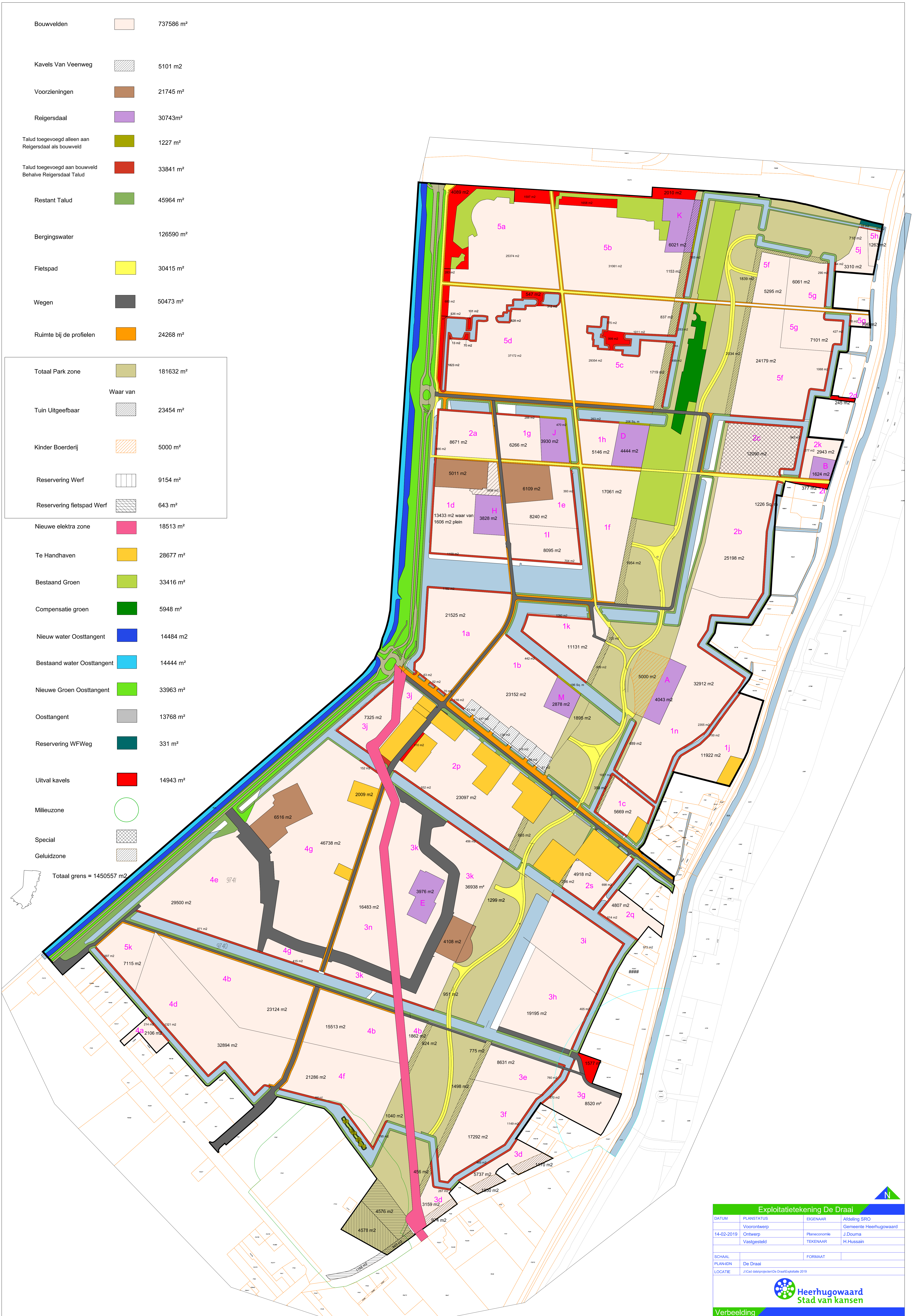
Bijlage 2

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								2020	2021	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Woonrijpmaken																			
<b>Uitgifte</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>

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											2022		2024			2026	2028
WRM				2020					2021		2024		2026			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	#1 Cad. dataproject/De Draai/Exploitatie 2019		


  
 Heerhugowaard  
 Stad van kansen

Verbeelding