

Bijlage 1: Samenvatting van de gehanteerde en verwerkte uitgangspunten

Normatieve exploitatie-opzet van Duivenvoordestraat april 2020

Bestaande uit:

- 1 Samenvatting van de gehanteerde en verwerkte uitgangspunten
- 2 Een resumé van het resultaat, de kosten en de opbrengsten
- 3 Het ruimtegebruik, de planning en de fasering
- 4 Woningbouwprogramma
- 5 Het jaaroverzicht
- 6 De cash-flow

Normatieve exploitatie-opzet van Duivenvoordestraat april 2020

1) SAMENVATTING VAN DE GEHANTEERDE EN VERWERKTE UITGANGSPUNTEN

Complex:	G.XXX van Duivenvoordestraat	30-3-2020
Plansaldo op startwaarde:	€ 427.041	
Plansaldo op eindwaarde:	€ 450.417	
Rentewinst:	€ 12.167	
Contante waarde per:	1-1-2020	€ 424.456 (incl NBK1 afdracht)
NBK1 afdracht na afsluiting complex	€ 32.000	

Startdatum exploitatie :	dag :	1	
	maand :	1	
	jaar :	2020	1-1-2020
Einddatum exploitatie :	dag :	31	
	maand :	12	
	jaar :	2022	31-12-2022
Exploitatieperiode :		3 jaar	
		36 mnd	
Prijspeil :	dag :	1	
	maand :	1	
	jaar :	2020	1-1-2020
Datum van berekening :		30-mrt-20	30-3-2020
Parameters:			
-kostenstijging			2,5%
-opbrengstenstijging			1,0%
-rente			1,2%
-disconteringsvoet			2,0%
- VTA kosten openb. werf macro voorz.			15,0%
	bouwrijpmaken		10,0%
	woonrijpmaken		9,0%
- totaal VTA			

Normatieve exploitatie-opzet van Duivenvoordestraat april 2020

2) RESUME

KOSTEN	Totaal kosten op eindwaarde
Inbrengwaarde gronden	€ -
Preprojectkosten	€ 37.789
Ontwikkelingskosten	€ 80.798
Bouw- en woonrijpmaken	€ 32.285
Kosten waterberging	€ 34.493
Opslag risico	€ 34.232
Afdrachten, algemeen	€ 13.600
	€ 233.198

OPBRENGSTEN	Totaal opbrengsten op eindwaarde
Woningbouw	€ 657.848
Overige exploitatiebijdragen	€ 13.600
	€ 671.448

	Totaal op eindwaarde
Resultaat	€ 450.417
Rentekosten	€ 12.167
huidige boekwaarde	€ -
Resultaat op eindwaarde	€ 438.251

Resultaat NCW	€ 424.456
Waarvan naar NBK1 na afsluiting complex	€ 32.000

Normatieve exploitatie-opzet van Duivenvoordestraat april 2020

3A) RUIMTEGEBRUIK

in m²

oppervlakte totaal in exploitatie te nemen	5.758	
waarvan normatief ingevuld tbv Carédo Comfortwonen B.V.		
restant	0	100%
uitgeefbare kavel Carédo Comfortwonen B.V.	5.758	97%
nieuw water (buiten exploitatiegebied)	180	3%
	5.938	100%

Verkoop kavel: appartementencomplex	5.758
--	-------

3B) PLANNING EN FASERING

Omgevingsvergunning onherroepelijk	1-6-2020
Start brm	1-8-2020
Levering grond	1-9-2020
Start bouw	1-10-2020
Einde bouw	30-11-2021
Start wrm	1-12-2021
Einde wrm	31-3-2022

Normatieve exploitatie-opzet van Duivenvoordestraat april 2020

4) PROGRAMMA

eenheden

Aantal cliëntwoningen Stichting Esdégé-Reigersdaal	18
Aantal koopappartementen doelgroep senioren met facultatief aanvullend zorgpakket	14
totaal programma	32

verdeling in categorieën:	
categorie I huur	56%
categorie III koop vanaf € 245.000,-	44%
	100%

Normatieve exploitatie-opzet van Duivenvoordestraat april 2020

5) JAAROVERZICHT

jaar	kosten	opbrengsten	rente	jaarschijf
bkw	€ -			€ -
2020	€ 138.539	€ 671.448	€ -1.310	€ 531.600
2021	€ 83.217	€ -	€ -30.499	€ -113.716
2022	€ 11.442	€ -	€ -102	€ -11.544
2023	€ -	€ -	€ 1.731	€ 1.731
Totaal	€ 233.198	€ 671.448	€ -30.181	€ 408.070

Normatieve exploitatie-opzet van Duivenvoordestraat april 2020

6) CASH-FLOW

Verloop cash-flow in euro's		bkw	2020	2021	2022	totaal
kosten	-					
opbrengsten	+					
Uitgangspunten						
rente-%	1,23%					
cash-flow per 31-12			€ 532.909	€ 456.247	€ 450.417	€ 450.417
Kosten			€ -138.539	€ -83.217	€ -11.442	€ -233.198
Opbrengsten			€ 671.448	€ -	€ -	€ 671.448
Rente			€ -	€ 6.555	€ 5.612	€ 12.167