

Herziene exploitatie-opzet de Vaandel zuid februari 2021

Complex:	G.774 de Vaandel zuid	18-feb-21
		in Euro's
Plansaldo op startwaarde:	€	805.541
Plansaldo op eindwaarde:	€	702.220
rentekosten:	€	59.310
Contante waarde per:	1-1-2021	€ 623.602
Af te dragen aan NBK	€	399.000

Startdatum exploitatie :	dag :	1
	maand :	1
	jaar :	2020
Einddatum exploitatie :	dag :	31
	maand :	12
	jaar :	2026
Exploitatieperiode :		7 jaar
Prijspeil :	dag :	1
	maand :	1
	jaar :	2021
Datum van berekening :		18-feb-21
Parameters:		
-kostenstijging	gedurende de	1 jaar
	rest van de looptijd	2,5%
		2,0%
-opbrengstenstijging	gedurende de	1 jaar
	rest van de looptijd	1,0%
		1,0%
-rentepercentage		1,2%
-disconteringsvoet		2,00%
-VTA kosten openbare werken:	kosten macro-voorz.	15,0%
	kosten bouwrijpmaken	10,0%
	kosten woonrijpmaken	12,0%
-totaal VTA		40,0%

RESUME

KOSTEN	MPG 2020	In boekwaarde per 1-1-2021	Geraamd op eindwaarde	Totaal kosten op eindwaarde	Vershil
Inbrengwaarde gronden	€ 1.863.621	€ 1.863.674	€ 0	€ 1.863.674	€ 53
Ontwikkelingskosten	€ 575.267	€ 318.318	€ 475.435	€ 793.753	€ 218.486
Bouwrijpmaken	€ 2.596.808	€ 222.663	€ 1.987.554	€ 2.210.217	€ 386.591-
Woonrijpmaken	€ 3.726.054		€ 3.732.795	€ 3.732.795	€ 6.741
Risico-opslag	€ 297.097		€ 270.713	€ 270.713	€ 26.384-
	€ 9.058.848	€ 2.404.655	€ 6.466.497	€ 8.871.152	€ -187.695

OPBRENGSTEN	Totaal opbrengsten op eindwaarde	In boekwaarde per 1-1-2021	Geraamd op eindwaarde	Totaal opbrengsten op eindwaarde	Vershil
Woningbouw	€ 7.085.089		€ 7.506.083	€ 7.506.083	€ 420.995
Maatschappelijk	€ 2.008.920		€ 2.008.920	€ 2.008.920	€ -
	€ 9.094.009	€ 0	€ 9.515.003	€ 9.515.003	€ 420.995

	Totaal op eindwaarde	In boekwaarde per 1-1-2021	Geraamd op eindwaarde	Totaal op eindwaarde	Vershil
Resultaat	€ 35.161	€ -2.404.655	€ 3.048.506	€ 643.851	€ 608.690
Rentekosten/rente-opbrengsten	€ 20.925	€ 941	€ -59.310	€ 58.369-	€ 79.294-
huidige boekwaarde		€ -2.405.596			
Resultaat op eindwaarde	€ 14.236			€ 702.220	€ 687.984

Resultaat NCW	€ 12.394		€ 623.602	€ 611.208
----------------------	----------	--	-----------	-----------

Herziene exploitatie-opzet de Vaandel zuid februari 2021

RUIMTEGEBRUIK

basis tekening d.d.13-1-21

oppervlakte totaal in exploitatie te nemen	197.788	
waarvan nog niet concreet ingevuld bouwveld 4 en 5	61.107	
waarvan normatief ingevuld bouwveld 3A en 3B	22.522	
restant	114.159	100%
uitgeefbare kavel expertisecentrum	17.186	15%
uitgeefbare kavel Waaranders	33.804	30%
nieuw water	24.232	21%
Nieuwe infra	21.820	19%
Talud, oevers en overig groen	17.117	15%
	114.159	100%

Fase 1: expertisecentrum en Waaranders	114.159	volledig ingerekend
Fase 2: bouwveld 3A en 3B	22.522	normatief ingerekend
Fase 3: bouwveld 4 en 5	61.107	alleen inbrengwaarde
	<u>197.788</u>	

Herziene exploitatie-opzet de Vaandel zuid februari 2021

PROGRAMMA

Aantal woningen programma Waaranders	136
Normatief ingerekend cat. II woningen in bv. 3A en 3B	46
totaal programma	182

verdeling in categorieen:	
categorie I huur	15%
categorie II koop tot € 248.000,- p.p. 2021	46%
categorie III	35%
categorie IV	3%
	<hr/>
	100%

Herziene exploitatie-opzet de Vaandel zuid februari 2021

JAAROVERZICHT

jaar	kosten	opbrengsten	rente	jaarschijf
bkw	2.405.596			-2.405.596
2021	2.167.554	7.551.165	-29.589	5.354.022
2022	2.548.122	410.745	36.266	-2.101.111
2023	965.505	931.476	10.422	-23.606
2024	276.744	621.617	10.132	355.004
2025	457.504		14.498	-443.006
2026	51.069		9.049	-42.020
2027			8.532	8.532
Totaal	8.872.093	9.515.003	59.310	702.220

CASH-FLOW

Verloop cash-flow in duizenden euro's		bkw	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	totaal
kosten	-									
opbrengsten	+									
Uitgangspunten										
rente-%	1,23%									
bkw per 31-12		-2.406	2.948	847	824	1.179	736	694	702	702
Kosten			-2.168	-2.548	-966	-277	-458	-51	0	-8.872
Opbrengsten			7.551	411	931	622	0	0	0	9.515
Rente			-30	36	10	10	14	9	9	59