

12e herziening Grex De Draai 2021 d.d. maart2021

werkexemplaar
maart 2021)

Complex:	De Draai	16-mrt-21
Plansaldo op startwaarde:	€12.655.604	
Plansaldo op eindwaarde:	€11.588.398	
Rentekosten:	€ -2.075.562	
Contante waarde per:	1-1-2021	€ 9.507.296

Startdatum exploitatie (voor startwaarde):	dag :	1
	maand :	1
	jaar :	2009
Einddatum exploitatie (voor eindwaarde) :	dag :	31
	maand :	12
	jaar :	2030
Resterende exploitatieperiode :	10 jaar	
	120 mnd	
Prijspeil :	dag :	1
	maand :	1
	jaar :	2021
Datum van berekening :		16-mrt-21

Parameters:			
-kostenstijging	gedurende de eerste	1 jaar	2,50%
	gedurende de rest van de looptijd		2,00%
-opbrengstenstijging	gedurende de eerste	1 jaar	2,00%
	gedurende de volgende	9 jaar	1,00%
	gedurende de volgende	jaar	
	gedurende de rest van de looptijd		
	ER		2,50%
-rente:	gedurende de looptijd		1,23%
-disconteringsvoet			2,00%
-VTA kosten			45,70%

12e herziening Grex De Draai 2021 d.d. maart2021
Resume kosten, opbrengsten en resultaat

Kosten	MPG 2020	in boekwaarde per 1-1-2021	Geraamd op eindwaarde expl 2020	Totaal kosten op eindwaarde	Vershil
Verwerving (incl.sloop en sanering)	€ 40.887.000	€ 34.185.000	€ 6.222.000	€ 40.407.000	€ (480.000)
Ontwikkelingskosten	€ 19.837.000	€ 11.528.000	€ 8.448.000	€ 19.976.000	€ 139.000
Afdrachten	€ 1.297.000	€ 1.097.000	€ 200.000	€ 1.297.000	€ -
Hoofdplanstructuur: Wegen	€ 4.737.000	€ 12.000	€ 3.708.000	€ 3.720.000	€ (1.017.000)
Hoofdplanstructuur: Grondverzet	€ 1.867.000		€ 1.960.000	€ 1.960.000	€ 93.000
Hoofdplanstructuur: Kunstwerken	€ 8.214.000		€ 7.506.000	€ 7.506.000	€ (708.000)
Bouwrijpmaken	€ 17.461.000	€ 11.184.000	€ 8.097.000	€ 19.281.000	€ 1.820.000
Woonrijpmaken	€ 30.284.000	€ 10.412.000	€ 21.861.000	€ 32.273.000	€ 1.989.000
Hoogspanningstrace	€ 4.126.000	€ 4.126.000		€ 4.126.000	€ -
Reserveringen	€ 5.385.000		€ 6.300.000	€ 6.300.000	€ 915.000
Totale kosten incl. prijsstijging	€134.095.000	€ 72.544.000	€ 64.302.000	€ 136.846.000	€ 2.751.000

Opbrengsten	Totaal opbrengsten op	in boekwaarde per 1-1-2021	Geraamd op eindwaarde expl 2020	Totaal opbrengsten op eindwaarde	Vershil
Woningbouw	€162.139.000	€ 55.516.000	€ 108.179.000	€ 163.695.000	€ 1.556.000
Niet-woningbouw	€ 5.049.000	€ 1.319.000	€ 3.408.000	€ 4.727.000	€ (322.000)
Totale opbrengst incl. prijsstijging	€167.188.000	€ 56.835.000	€ 111.587.000	€ 168.422.000	€ 1.234.000

Resultaat	Totaal	in boekwaarde per 1-1-2021	Geraamd op eindwaarde expl 2020	Totaal op eindwaarde	Vershil
Resultaat	€ 33.093.000	-€ 15.709.000	€ 47.285.000	€ 31.576.000	€ (1.517.000)
Rentekosten	€ 20.267.000	€ 17.913.000	€ 2.076.000	€ 19.989.000	€ (278.000)
Huidige boekwaarde		-€ 33.622.000			
Resultaat op eindwaarde	€ 12.826.000			€ 11.587.000	€ (1.239.000)
Resultaat contante waarde	€ 10.318.000			€ 9.507.000	€ (811.000)

Bijlage 2

I. Ruimtegebruik: van bruto-plangebied naar bouwvelden			
basis: exploitatie-tekening 14-2-2019			
	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%
Bruto bouwvelden incl. ER en uitgeefbare taluds		808.397 *)	56%

Controle exploitatie tekening 2019

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

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

*) 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 2021

Fase	progr.	gestapeld	grond- gebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
Fase 1	726 *)	111	615	282	110	130	204	726
Fase 2	244	0	244	50	52	55	87	244
Fase 3	446	28	418	119	25	124	178	446
Fase 4	606	114	492	103	153	174	176	606
Fase 5	612	47	565	108	108	229	167	612
Totaal:	2634	300	2334	662	448	712	812	2634
		11%	89%	25,1%	17,0%	27,0%	30,8%	100%

*) excl 9 vrije kavels Mini-claim

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
Totaal:	2629	288	2341	647	463	707	812	2629
		11%	89%	24,6%	17,6%	26,9%	30,9%	100%

*) excl 9 vrije kavels Mini-claim

Verschil Programma en financieel tussen GreX 2021 en GreX 2020

Fase	progr.	gestapeld	grond- gebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
Fase 1	1	0	1	0	0	0	1	1
Fase 2	0	0	0	0	0	0	0	0
Fase 3	-6	0	-6	1	-22	14	1	-6
Fase 4	9	12	-3	13	7	-9	-2	9
Fase 5	1	0	1	1	0	0	0	1
Totaal:	5	12	-7	15	-15	5	0	5

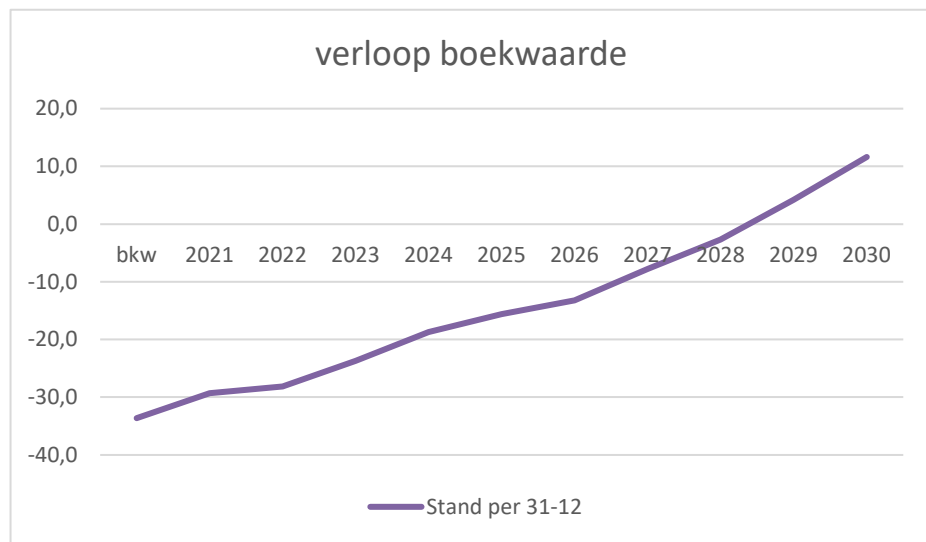
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	totaal
01		1.799.022									1.799.022
02	100.000					50.000				50.000	200.000
10	885.773	905.707	923.809	861.553	878.772	840.314	857.109	853.946	713.408	727.667	8.448.057
20	3.551.456	2.399.471	3.139.209		572.672	630.958	1.076.189	492.080	865.643		12.727.679
30	4.636.219	3.732.611	463.066	2.415.451	3.093.814	1.426.815	1.453.000	1.770.156	2.753.378	3.084.419	24.828.928
40	2.816.463	214.535	49.783	3.125.306	51.795	1.589.726	53.886	1.930.336	56.065	109.599	9.997.494
50											
60											
70											
80	265.185	1.190.716	350.848	2.436.452	1.411.822	644.555					6.299.578
	12.255.095	10.242.061	4.926.714	8.838.762	6.008.875	5.182.369	3.440.185	5.046.518	4.388.494	3.971.685	64.300.758
08	16.975.147	11.788.931	9.670.871	14.150.551	9.354.642	7.718.693	9.018.427	10.268.108	11.298.554	11.343.669	111.587.593
Saldo	4.720.052	1.546.870	4.744.156	5.311.789	3.345.767	2.536.324	5.578.243	5.221.590	6.910.060	7.371.984	47.286.835
rente	-413.561	-360.592	-346.000	-291.903	-230.158	-191.836	-162.999	-96.392	-33.352	51.232	-2.075.562

Saldo inclusief rentekosten	45.211.273
bkw	33.622.875
resultaat	11.588.398

Cash-flow

Bijlage 2

Verloop cash-flow x 1 mln €uro kosten opbrengsten	bkw	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Stand per 31-12	-33,6	-29,3	-28,1	-23,7	-18,7	-15,6	-13,3	-7,8	-2,7	4,2	11,6	11,6
Kosten		-12,3	-10,2	-4,9	-8,8	-6,0	-5,2	-3,4	-5,0	-4,4	-4,0	-97,9
Opbrengsten		17,0	11,8	9,7	14,2	9,4	7,7	9,0	10,3	11,3	11,3	111,6
Rente		-0,41	-0,36	-0,35	-0,29	-0,23	-0,19	-0,16	-0,10	-0,03	0,05	-2,08

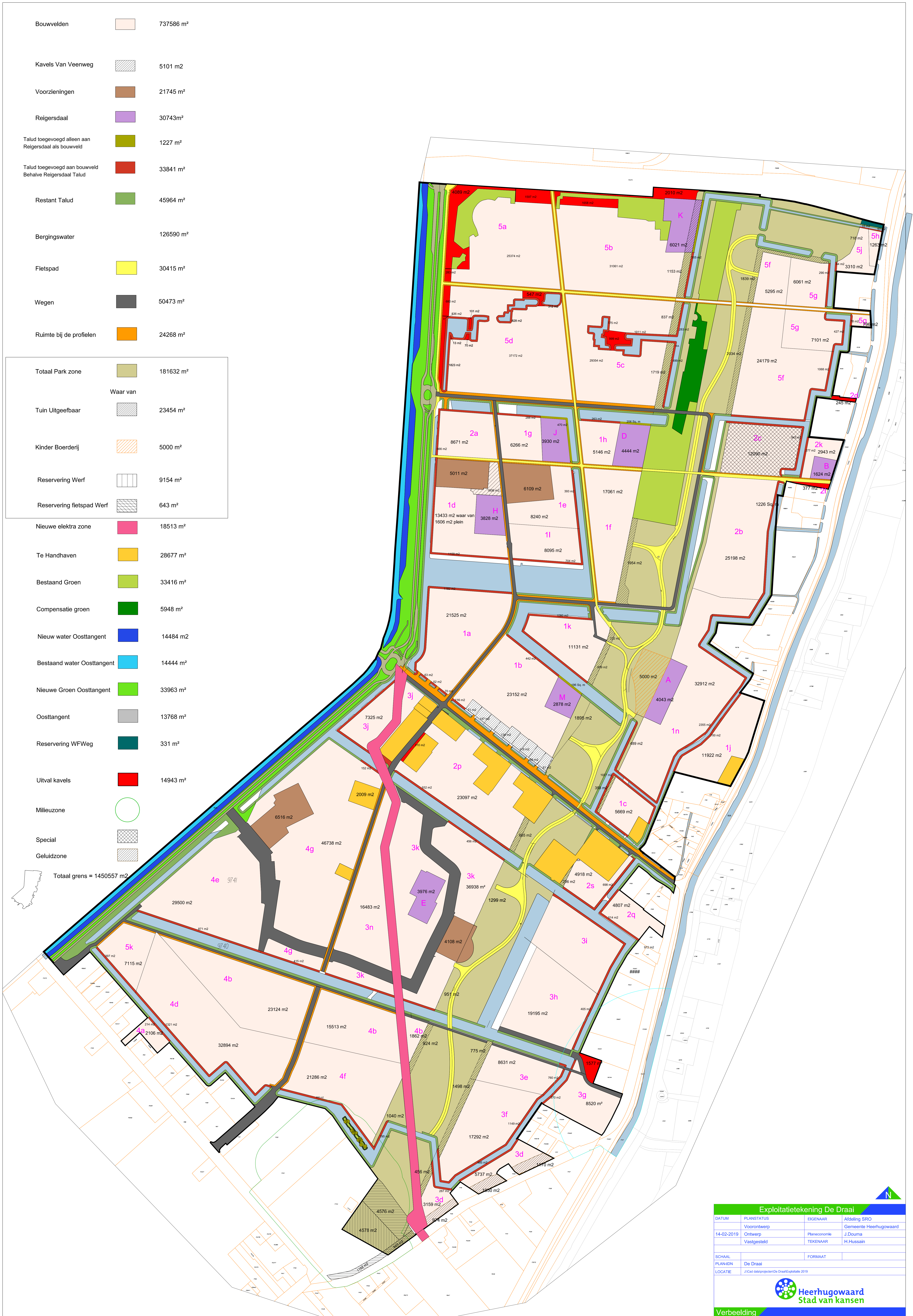


Bijlage 2

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

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 5.1	fase 5.2
BRM											2022		2024			2026	2028
WRM									2024		2024		2026			2028	2030

Exploitatiekening De Draai 14- 02- 2019



Bouwvelden		737586 m ²
Kavels Van Veenweg		5101 m ²
Voorzieningen		21745 m ²
Reigersdaal		30743 m ²
Talud toegevoegd alleen aan Reigersdaal als bouwveld		1227 m ²
Talud toegevoegd aan bouwveld Behalve Reigersdaal Talud		33841 m ²
Restant Talud		45964 m ²
Bergingswater		126590 m ²
Fietspad		30415 m ²
Wegen		50473 m ²
Ruimte bij de profielen		24268 m ²

Totaal Park zone		181632 m ²
Waar van		
Tuin Uitgeefbaar		23454 m ²
Kinder Boerderij		5000 m ²
Reservering Werf		9154 m ²
Reservering fietspad Werf		643 m ²

Nieuwe elektra zone		18513 m ²
Te Handhaven		28677 m ²
Bestaand Groen		33416 m ²
Compensatie groen		5948 m ²
Nieuw water Oosttangent		14484 m ²
Bestaand water Oosttangent		14444 m ²
Nieuwe Groen Oosttangent		33963 m ²
Oosttangent		13768 m ²
Reservering WFWeg		331 m ²
Uitval kavels		14943 m ²
Milieuzone		
Special		
Geluidzone		

Totaal grens = 1450557 m²

Exploitatiekening De Draai			
DATUM	PLANSTATUS	EIGENAAR	Afdeling SRO
14-02-2019	Voorontwerp	Gemeente Heerhugowaard	
	Ontwerp	Planeconomie	J.Douma
	Vastgesteld	TEKENAAR	H.Hussain
SCHAAL		FORMAAT	
PLAN-IDN	De Draai		
LOCATIE	#2 Cad. dataprojecten/De Draai/Exploitatie 2019		

Heerhugowaard
 Stad van kansen

Verbeelding