Onderwerp
Analyse in hoofdlijnen van de verschillen tussen de exploitaties 2015 en 2016.

Verschillen per exploitatie (op basis van netto contante waarden) tussen 2015 en 2016.
V = voordelig saldo
N = nadelig saldo

Algemeen:
Er heeft een wijziging van het rentepercentage plaatsgevonden. Dit is gewijzigd van 4 % naar 3,5%.

Hoogveld
Van V 7,7 naar V 8,0 mln
Belangrijkste oorzaak:
Nadeel van circa 0,6 mln door verlaging grondopbrengst met € 5,- per m2 als gevolg van taxatie. Door de renteverlaging ontstaat er per saldo een voordeel van 0,3 mln.

Goorkens
Van V 4,2 naar V 4,0 mln
Belangrijkste oorzaak:
De looptijd van deze grex is met 1 jaar verkort. Renteverlaging leidt tot voordeel.
Tussentijdse winstneming van 0,7 mln (leidt tot een lagere toekomstverwachting omdat deze winst al is genomen).

Hoogveld-Zuid-Noord
Van N 2,3 naar N 1,8 mln.
Door de renteverlaging ontstaat er per saldo een voordeel van 0,5 mln.

Herstructurering Loopkant-Liessent
Van N 3,0 naar N 3,1 mln.
Voor 2 percelen is de opbrengst naar beneden bijgesteld. De plankosten zijn gestegen.
De looptijd van deze grex is met 1 jaar verlengd.

Hoenderbos / Velmolen
Van V 2,4 mln naar V 1,9 mln.
Belangrijkste oorzaken:
De looptijd van deze grex is met 2 jaar verlengd. Rentevoordeel door verlaging van het rentepercentage. Hogere kosten circa € 175.000,- (kosten verwerving, plankosten en kosten bouw- en woonrijpmaken). Tussentijdse winstneming van 0,5 mln (leidt tot een lagere toekomstverwachting omdat deze winst al is genomen).

Nieuw Hoenderbos
Van N 1 mln naar N ca 0,6 mln.
Belangrijkste oorzaken:
De looptijd van deze grex is met 1 jaar verlengd. Lagere grondprijs door opname van sociale huurwoningen. Positieve bijstelling kosten bouwrijp maken, verhogen plankosten per saldo € 130.000 voordelig. Door daarnaast de renteverlaging ontstaat er per saldo een voordeel van 0,4 mln.

Eikenheuvel
Van N 0,755 mln naar N 0,378 mln
Belangrijkste oorzaken:
Hogere kosten bouwrijp maken ca 0,1 mln. Door daarnaast de renteverlaging ontstaat er per saldo een voordeel van 0,4 mln.

Volkel-West II
Van V 300.000 naar V 320.000.
Door een combinatie van iets hogere kosten enerzijds en de renteverlaging anderzijds per saldo een klein verschil.

Velmolen-Oost
Van V 9,3 mln naar V 5,0 mln
Belangrijkste oorzaken:
De looptijd van deze grex is met 5 jaar verkort, rentevoordeel hierdoor. Tussentijdse winstneming van 3,8 mln. Nadeel als gevolg van herverkaveling circa 2,6 mln. De kosten voor bouwrijp maken zijn verlaagd en de plankosten zijn verhoogd, per saldo 0,3 mln voordelig.

Spechtenlaan 2e fase
Van V € 45.000 naar V 162.000
Belangrijkste oorzaken:
Hogere plankosten, lagere kosten voor bouwrijp maken. De gebruikelijke stortingen in bestemmingsreserves zijn naar € 0,- teruggebracht ter voorkoming van een negatief saldo bij deze grex. Door daarnaast de renteverlaging ontstaat er per saldo een voordeel van € 120.000.

Nieuw Hoeven /Locatie Maatsestraat
Van N 1,7 mln naar N 1,6 mln.
Dit voordeel is met name ontstaan door verkorting van de looptijd met 1 jaar en een lagere rekenrente.

Schepersweg
Van N € 60.000 naar N € 93.000
Belangrijkste oorzaken:
Lagere grondprijs nav taxatie ad ca € 49.000. Door daarnaast de renteverlaging ontstaat er per saldo een nadeel van € 33.000.

Locatie Runmolen
Van V 0,665 mln naar V € 0,680 mln
Belangrijkste oorzaak:
De looptijd van deze grex is met 1 jaar verlengd. Door daarnaast de renteverlaging ontstaat er per saldo een nadeel van € 15.000.

Uden-Noord I
Van N 8,9 mln naar N 7,7 mln
Belangrijkste oorzaak:
De looptijd van deze grex is met 2 jaar verlengd. Verlaging kosten bouwrijpmaken en overige kosten circa € 1,4 mln. Lagere opbrengst door grondprijsverlaging ca € 250.000. Door daarnaast de renteverlaging ontstaat er per saldo een voordeel van 1,2 mln.

Uden-Noord II
Van N € 152.000 naar N € 534.000.
Belangrijkste oorzaken:
Hogere plankosten, hogere verwervingskosten, hogere kosten bouwrijp maken.

21 maart 2016
Afdeling Ruimte

O:LS
(MJP 2016 analyse per grex)