

## **Bijlage 4: Analyse in hoofdlijnen van de verschillen tussen de exploitaties 2016 en 2017**

Bedragen op basis van netto contante waarden

V = voordelig saldo      N = nadelig saldo

### **Algemeen:**

Er heeft een wijziging van het rentepercentage plaatsgevonden. Dit is gewijzigd van 3,5 % naar 3,06%. Daarnaast is de disconteringsvoet gewijzigd van 3,5% naar 2.0% Bij winstgevende grexen is de fondsbijdrage (€ 25,- per m2) uit de kosten gehaald en naar winstneming verplaatst. Al deze wijzigingen zijn het gevolg van aanpassing in de BBV-regelgeving m.i.v. 2016. Daarnaast zijn de grondprijzen van 2016 gehandhaafd voor 2017 terwijl 0,5% geraamd was.

**Het saldo wordt vergeleken voor winstneming 2016.**

### **Hoogveld**

Van V ca. € 8,0 mln. naar V ca. € 13,8 mln. -> ca. € 5,8 mln. stijging saldo

#### Belangrijkste oorzaken:

- Gevolgen gewijzigde rente en disconteringsvoet: ca. € 2,1 mln. stijging saldo.
- Uit de kosten halen fondsbijdrage: ca. € 4,1 mln. stijging saldo.
- Geen opbrengstenstijging vanaf 11<sup>e</sup> jaar: ca. € 0,1 mln. daling saldo.
- Bijstelling aantal te verkopen m2 i.c.m. geen prijsstijging: ca. € 0,1 mln. daling saldo
- Bijstelling fasering: ca. € 0,1 mln. daling saldo

### **Goorkens**

Van V ca. € 4,0 mln. naar V ca. € 5,3 mln. -> ca. € 1,3 mln. stijging saldo

#### Belangrijkste oorzaken:

- Gevolgen gewijzigde rente en disconteringsvoet: ca. € 0,4 mln. stijging saldo.
- Uit de kosten halen fondsbijdrage: ca. € 1,0 mln. stijging saldo.
- Verlaging plankosten: ca. € 0,1 mln. stijging saldo.
- Bijstelling aantal te verkopen m2 i.c.m. geen prijsstijging: ca. € 0,1 mln. daling saldo

### **Hoogveld-Zuid-Noord**

- Geen wijzigingen. Als gevolg van de nieuwe BBV-voorschriften mag deze categorie (ex-NIEGG) qua waarde alleen gemuteerd worden wanneer een hoger verlies verwacht wordt. Dit is op dit moment niet het geval.

### **Herstructurering Loopkant-Liessent**

Van N ca. € 3,1 mln. naar N ca. € 3,3 mln. -> ca. € 0,2 mln. daling saldo

#### Belangrijkste oorzaken:

- Gevolgen gewijzigde rente en disconteringsvoet: ca. € 0,1 mln. daling saldo.
- Bijstelling grondopbrengst n.a.v. herverkaveling minder m2 te verkopen: ca. € 0,1 mln. daling saldo.

### **Hoenderbos / Velmolen**

Van V ca. € 1,9 mln. naar V ca. € 2,1 mln. -> ca. € 0,2 mln. stijging saldo

#### Belangrijkste oorzaken:

- Gevolgen gewijzigde rente en disconteringsvoet: ca. € 0,1 mln. stijging saldo.
- Uit de kosten halen fondsbijdrage: ca. € 0,3 mln. stijging saldo.
- Bijstelling grondopbrengst n.a.v. herverkaveling minder m2 te verkopen: ca. € 0,3 mln. daling saldo.
- Lagere kosten bouw- en woonrijpmaken gerealiseerde deel: ca. € 0,1 mln. stijging saldo.

### **Nieuw Hoenderbos**

Van N ca. € 0,6 mln. naar N ca. € 25.000,- -> ca. € 0,6 mln. stijging saldo

#### Belangrijkste oorzaken:

- Gevolgen gewijzigde rente en disconteringsvoet: ca. € 0,2 mln. stijging saldo.
- Bijstelling grondopbrengst n.a.v. verkaveling meer m2 te verkopen: ca. € 0,3 mln. stijging saldo.

### **Eikenheuvel**

- Geen wijzigingen. Als gevolg van de nieuwe BBV-voorschriften mag deze categorie (ex-NIEGG) qua waarde alleen gemuteerd worden wanneer een hoger verlies verwacht wordt. Dit is op dit moment niet het geval.

### **Volkel-West II**

Van V ca. € 320.000 naar V ca. € 365.000 -> ca. € 45.000 stijging saldo

#### Belangrijkste oorzaken:

- Gevolgen gewijzigde rente en disconteringsvoet: ca. € 7.000 stijging saldo.
- Uit de kosten halen fondsbijdrage: ca. € 30.000 stijging saldo.
- Verlaging plankosten: ca. € 5.000 stijging saldo.

### **Velmolen-Oost**

Van V ca. € 5,0 ml. naar V ca. € 6,5 mln. -> ca. € 1,5 mln. stijging saldo

#### Belangrijkste oorzaken:

- Gevolgen gewijzigde rente en disconteringsvoet: ca. € 0,4 mln. stijging saldo.
- Uit de kosten halen fondsbijdrage: ca. € 1,2 mln. stijging saldo.
- Bijstelling plankosten en kosten bouw- en woonrijpmaken n.a.v. realisatie 2016: ca. € 0,1 mln. verlaging saldo.

### **Spechtenlaan 2<sup>e</sup> fase**

Van V ca. € 160.000 naar N ca. € 50.000 -> ca. € 210.000 daling saldo

#### Belangrijkste oorzaken:

- Gevolgen gewijzigde rente en disconteringsvoet: ca. € 60.000 stijging saldo.
- Bijstelling grondopbrengst n.a.v. herverkaveling minder m2 te verkopen: ca. € 0,3 mln. daling saldo.
- Grondprijs 2017 gelijk houden aan 2016: € 10.000 daling saldo.

### **Nieuw Hoeven /Locatie Maatsestraat**

Van N ca. € 1,6 mln. naar N ca. € 1,7 mln. -> ca. € 0,1 mln. daling saldo

#### Belangrijkste oorzaken:

- Gevolgen gewijzigde rente en disconteringsvoet: ca. € 0,1 mln. daling saldo.

### **Schepersweg**

Van N ca. € 93.000 naar N ca. € 98.000 -> ca. € 5.000 daling saldo

#### Belangrijkste oorzaken:

- Bijstellen plankosten: € 5.000 daling saldo.

### **Locatie Runmolen**

Van V ca. € 0,7 mln. naar V ca. € 0,9 mln -> ca. € 0,2 mln stijging saldo

#### Belangrijkste oorzaken:

- Bijstelling grondopbrengst n.a.v. nieuw plan meer m2 te verkopen: € 0,3 mln stijging saldo.
- Bijstelling plankosten: ca. € 30.000 daling saldo

### **Uden-Noord I**

Van N ca. € 7,7 mln. naar N ca. € 8,2 mln. -> ca. € 0,5 mln. daling saldo

#### Belangrijkste oorzaken:

- Gevolgen gewijzigde rente en disconteringsvoet: ca. € 0,4 mln daling saldo.
- Grondprijs 2017 gelijk houden aan 2016: € 0,1 mln. daling saldo.

### **Uden-Noord II**

Van N ca. € 0,5 mln naar N ca. € 0,7 mln -> ca. € 0,2 mln daling saldo

#### Belangrijkste oorzaken:

- Bijstelling plankosten: ca. € 0,2 mln. daling saldo

24 maart 2017

Afdeling Ruimte