

Bijlage 4: Analyse in hoofdlijnen van de verschillen tussen de exploitaties 2017 en 2018

Bedragen op basis van netto contante waarden per 1-1-2018 in vergelijking met 1-1-2017.

V = voordelig saldo N = nadelig saldo

Algemeen:

Er heeft een wijziging van het rentepercentage plaatsgevonden. Dit is gewijzigd van 3,06 % naar 2,95%. Bij winstgevendende grexen is de fondsbijdrage gewijzigd van € 25,- per m2/m2 bvo naar € 14,90 per m2/m2 bvo. Deze storting vindt alleen plaats indien er tussentijdse winst genomen wordt.

Het saldo is vergeleken voor winstneming 2017.

Hoogveld

Van V ca. € 13,8 mln. naar V ca. € 15,0 mln. -> ca. € 1,2 mln. stijging saldo

Belangrijkste oorzaken:

- Inkorten looptijd met 5 jaar i.c.m. grondprijzen 2018: ca. € 1,0 mln. stijging saldo.
- Ophogen aantal te verkopen m2 -/- ontwikkelingskosten: ca. € 0,2 mln. stijging saldo

Goorkens

Van V ca. € 2,6 mln. naar V ca. € 2,6 mln. -> saldo nauwelijks gewijzigd

Geen bijzonderheden

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. € 3,3 mln. naar N ca. € 3,3 mln. -> saldo nauwelijks gewijzigd

Geen bijzonderheden

Hoenderbos / Velmolen

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

Belangrijkste oorzaken:

- Bijstelling plankosten n.a.v. realisatie/nog te verwachten kosten: ca. € 0,14 mln. daling saldo.
- Bijstelling inschatting planschade: ca. € 20.000 daling saldo.

De Ruiter (voormalig Nieuw Hoenderbos)

Van N ca. € 25.000 naar V ca. € 117.000,- -> ca. € 142.000 stijging saldo

Belangrijkste oorzaken:

- Bijstelling plankosten n.a.v. realisatie/nog te verwachten kosten: ca. € 90.000 daling saldo.
- Bijstelling inschatting planschade: ca. € 15.000 daling saldo.
- Inkorten looptijd met 3 jaar i.c.m. grondprijzen 2018: ca. € 240.000 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. € 164.000 naar V ca. € 165.000 -> saldo nauwelijks gewijzigd

Geen bijzonderheden

Velmolen-Oost

Van V ca. € 3,8 mln. naar V ca. € 3,7 mln. -> ca. € 0,1 mln. daling saldo

Belangrijkste oorzaken:

- Bijstelling plankosten n.a.v. realisatie/nog te verwachten kosten: ca. € 0,2 mln. daling saldo.
- Onvoorzien hoge kosten sanering: ca. € 65.000 daling saldo
- Bijstelling kosten bouw- en woonrijpmaken n.a.v. realisatie 2017: ca. € 0,2 mln. stijging saldo.

Spechtenlaan 2^e fase

Van V ca. € 50.000 naar N ca. € 61.000 -> ca. € 11.000 daling saldo

Belangrijkste oorzaken:

- Bijstelling plankosten n.a.v. realisatie/nog te verwachten kosten: ca. € 154.000 daling saldo.
- Inkorten looptijd met 3 jaar i.c.m. grondprijzen 2018: ca. € 165.000 mln. stijging saldo.

Nieuw Hoeven /Locatie Maatsestraat

Van N ca. € 1,6 mln. naar N ca. € 1,6 mln. -> saldo nauwelijks gewijzigd

- Geen bijzonderheden.

Schepersweg

Van N ca. € 98.000 naar N ca. € 143.000 -> ca. € 45.000 daling saldo

Belangrijkste oorzaken:

Bijstelling plankosten n.a.v. realisatie/nog te verwachten kosten: ca. € 48.500 daling saldo.

Locatie Runmolen

Van V ca. € 0,9 mln. naar V ca. € 1,0 mln -> ca. € 46.500 mln stijging saldo

Belangrijkste oorzaken:

- Inkorten looptijd met 1 jaar: ca. € 46.500 stijging saldo

Uden-Noord I

Van N ca. € 8,2 mln. naar N ca. € 7,9 mln. -> ca. € 0,3 mln. stijging saldo

Belangrijkste oorzaken:

- Bijstelling kosten sloop en bouw- en woonrijpmaken n.a.v. herverkaveling: ca. € 0,5 mln. daling saldo.
- Inkorten looptijd met 1 jaar i.c.m. herverkaveling en grondprijzen 2018: ca. € 0,8 mln. stijging saldo.
- Aan de Lagerbosweg is een perceel van ca. 10.000 m² omgezet naar bestemming "groen" ter compensatie voor de ontwikkeling die het bestemmingsplan Foodcourt (UNII) mogelijk maakt.

Uden-Noord II

Van N ca. € 0,7 mln naar N ca. € 1,4 mln -> ca. € 0,7 mln daling saldo

Belangrijkste oorzaken:

- Bijstelling plankosten n.a.v. realisatie/nog te verwachten kosten: ca. € 0,4 mln. daling saldo
- Aankoop Looweg 5 + herontwikkeling deze locatie: ca. € 0,2 mln. daling saldo
- Looptijd verlengen met 2 jaar: ca. € 0,1 mln. daling saldo

26 maart 2018

Afdeling Ruimte

(MJP 2018 analyse per grex)