

# Gemeente Groningen

Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken  
Afdeling Vastgoedontwikkeling, valgroep Planconomie

Naam van project: Exploitatie Transformium Hoogkerk

PBS-Code: 0404270

Deelgebied n.v.t.

Deelgebied Fase #

Datum 31-dec-15

Directory G:\VGO\LEDEKIRIS\0404270 Transformium Hoogkerk\02 Exploitatieberekeningen en toelichting\offertenzie begroting 2016

Bestandnaam Exploitatie Transformium Hoogkerk 2016 Concept

Standard rekenmodel grondexploitatie, versie 3.3

## A. Raming van de kosten

PBS omschrijving	eenheid	hoeveelheid	prijs per eenheid	kosten	aanvrage	getretd	boekwaarde 31-dec-14	boekingen van 01-01 t/m 31-dec-15	aangetrekte verpl. (m.u.)	2016	2017	Totaal
<b>VERWERVING</b>												
<b>FASE A</b>												
B1	Geometrie Groningen	m2	1.460	1.000								0
B1	Geometrie Noordenveld	m2	8.370	1.000								0
B1	Herijnen vastgoed BV	m2	30.360	29,05	881.964							0
B1	NS Vastgoed BV	m2	2.930	13,37	39.176							0
B1	Provincie Drenthe	m2	15.025	1,000								0
B1	Verkeer en Waterstaat	m2	22.720	1,000								0
B1	Waterstuip Noordrijnvest	m2	4.670	1,000								0
B1		m2	0,000	0,000								0
B1		m2	0,000	0,000								0
B1	<b>TOTAAL</b>	m2	85.535		921.142		909.000					909.000
bock	Kosten grondbaak	post			48.500							0
bock	Opr- en afrit RWS (geschikt)	m2	6.800	10	68.000							0
bock	Reservering loekonting (waters) onderhoud (geschikt)	post			25.000							0
bock	Reservering strook grond RWS (geschikt)	m2	4.850	5	24.250							0
bock	ontvoeren				52.000							0
bock	Verwerking grond fase 2 conform taak 06-01-2016				400.000	2016				400.000		400.000
B1												0
<b>totaal verwerking</b>					921.142		909.000			400.000		3.309.000
<b>BODEMONDERZOEK/SANERING-</b>												
bock	Verkeerd onderzoek (voor milieuspecialist(en) - in E1-01100)				30.000							0
A1	Kosten conform raming IGG d.d. 03-03-2010	post			20.000							0
bock	aanvullend onderzoek				1.000							0
bock	Reservering fase 2: diverse ondermolen				25.000	2016				2016		0
A1						2011						0
A1						2011						0
<b>totaal bodemsanering en archeologie</b>					51.000							0
<b>WOONRUIMAKEN</b>												
bock	let: milieonderzoek in kern - E11100 - budget concept				30.000							0
F1	Lruising Erasmigebied (taakbeel 19-07-06 nr 6)				62.000							0
bock	8002706/003 (F1-0200): IGG Keuring Erasmigebied		56.000		153.000							146.000
bock	Tekort ten laste van ontvoeren				248.000							0
bock	Kwaliteitscode en aanpassing best. Routende (taakbeel 20-12-2006 nr 6)				871.000							621.000
F1	Wijkzaken kosten conform raming IGG d.d. 27-06-2007				100							0
F1	extra factuurkosten		125		32.500							0
bock	factuurkosten		20	1.500	30.000							0
bock	transformatiegebouw (reservering)		250	1.500	375.000							0
bock	aanpakking Madaja		20	925	18.500							0
bock	restabeel transform				4.000							0
bock	reservering onderhoud				25.000							0
bock	reservat. chum ERM transform				87.000							0
F1	Kosten conform raming IGG d.d. 26-04-2007				324.600							0
F1	Opruimingstek (gen Groningen)				150.400							0
F1	Opruimingstek (prov Drenthe)				607.500							0
F1	Voorbelasting				90.000							0
F1	Water Eekderleppje				51.700							0
F1	Plan/draai (gen Groningen)				72.000							0
F1	Plan/draai (prov Drenthe)				133.100							0
F1	Grass											0



FRS code	omschrijving	omschrijving	com- heid	hoeve- heid	prijs per eenheid	kosten	aanvraag	gereg- eerd	boekw aarde per 31-dec-14	boekingen van 01-01 t/m 31-dec-15	aangevane verpl. (000)	2016	2017	Totaal
K2	PLAANTWIKKELINGSKOSTEN								2.479.000	132.000	147.000			2.738.000
K2	Rest plannetwikkelling						n.v.l. 2016	n.v.l. 2016						0
K2	Plannetwikkelling op- en afzet A7 ((630 000+399 000-192.500*(120-450)*15%)						n.v.l. 2016	n.v.l. 2016	56.000					0
K2	System wijziging 2011 (veronderstelde BTW voor 2003)						n.v.l. 2016	n.v.l. 2016						56.000
K2	Plannetwikkelling t.b.v. rapportages (fin en subs) rest looptijd op- en afzet A7						0 2016	2017						0
K2	omvoeren						0 2016	2016						0
K2	Plannetwikkelling conform 1sp aanvraag					437.760	2016	2017				218.820	218.820	437.760
K2	Plannetwikkelling met subsidiebel deel toegangsweg (10%)					3.689	2016	2017				3.843	1.843	3.689
	<b>Totaal plannetwikkellingskosten</b>				15,0%	3.732.110	2016	2016	1.133.000	132.000	147.000	220.725	220.725	3.255.449
K3	VOORBEREIDING EN TOEZICHT						2016	2016	1.083.000	2.000				1.085.000
K3	Rest V&T						n.v.l. 2016	n.v.l. 2016	50.000					50.000
K3	V&T op- en afzet A7 ((630 000+399 000-192.500*(120-450)*15%)						n.v.l. 2016	n.v.l. 2016						0
K3	V&T t.b.v. rapportages (fin en subs) rest looptijd op- en afzet A7					0	2016	2016						0
K3	omvoeren						0 2016	2016						0
K3	VAT kosten conform aanvraag					391.923	2016	2017				195.963	195.963	391.923
K3	VAT kosten met subsidiebel deel toegangsweg (10%)					3.903	2016	2017				2.931	2.931	3.903
	<b>Totaal voorbereiding en toezicht</b>				15,0%	366.828	2016	2017	1.133.000	2.000	0	198.914	198.914	1.532.828
K3	MAKELAARSKOSTEN						n.v.l. 2016	n.v.l. 2016	0	0	0			0
K3	- verloop-, promote- en acquisitiekosten					0	2016	2016						0
	<b>Totaal makelaarskosten</b>					0	2016	2016	0	0	0	0	0	0
K3	BIJDRAGE AAN FONDSEN						n.v.l. 2016	n.v.l. 2016	23.000	0	0			23.000
K3	- bijdrage aan gemeente Haren					0	n.v.l. 2017	n.v.l. 2017					300.000	300.000
K3	Afloop onderhoud RWS					300.000	2017	2017					300.000	300.000
K3	Reservering afloop - afhandeling onderhandeling					100.000	2017	2017					100.000	100.000
	<b>Totaal bijdrage aan fondsen</b>					400.000	2016	2017	23.000	0	0	0	400.000	423.000
K3	BIJDRAGE AAN OVERIGE						n.v.l. 2016	n.v.l. 2016	0	0	0			0
K3	- afdracht aan FIA ter compensatie van rest compensatiekosten BTW					66.000	n.v.l. 2016	n.v.l. 2016						0
K3	Prov. Groningen rva beslissinguitvoering A/N732 - glijbaan (raadsbesluit 19-07-06 nr 6)					278.000	n.v.l. 2017	n.v.l. 2017	278.000					278.000
K3	Reserve voorziening / bijdrage programma verkeer en vervoer					1.456.000	2017	2017					1.456.000	1.456.000
	<b>Totaal bijdrage aan fondsen</b>					5.940.000	2016	2017	278.000	0	0	0	1.456.000	1.734.000
	<b>Totaal kosten excl. kostenrekening en rest</b>					33.351.155			11.579.000	146.000	181.000	3.111.876	4.567.876	19.585.752

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN

FRS omschrijving einde	aanslag	perceel	boekwaarde per 31-dec 14	boekingen van 01-01 t/m 31-dec 15	aanpakzame verpl. (BPT)	2016		Totaal
						2016	2017	
<b>AI</b> BODEMONDERZOEK/SANERING-VERWERVING	2011	2016	0	0	0	0	0	0
<b>BI</b> VERWERVING	2016	2017	909 000	0	0	400 000	0	1 309 000
<b>CI</b> SLOOTWERKEN	2016	2016	0	0	0	0	0	0
<b>EI</b> BOUWRIJPMAKEN	2007	2008	0	0	0	0	0	0
<b>FI</b> WOONRIJPMAKEN	2008	2017	6 701 000	12 000	34 000	2 292 238	2 292 238	11 331 476
<b>GJ</b> GROENVOORZIENINGEN	2017	2017	0	0	0	0	0	0
<b>II</b> KUNSTWERKEN	2016	2017	0	0	0	0	0	0
<b>KI</b> PLANTONTWIKSELINGSKOSTEN	2016	2017	2 535 000	132 000	147 000	220 725	220 725	3 255 449
<b>KI</b> VOORBEREIDING EN TOEZICHT	2016	2017	1 133 000	2 000	0	198 914	198 914	1 532 828
<b>KI</b> MAKELAARSKOSTEN	2016	2016	0	0	0	0	0	0
<b>OI</b> BIDRAGE AAN FONDSEN	2017	2017	23 000	0	0	0	400 000	423 000
<b>PI</b> BIDRAGE AAN OVERIGE	2016	2017	278 000	0	0	0	1 456 000	1 734 000
<b>Totale kosten excl. kostvermindering en rente</b>	<b>lim</b>	<b>2017</b>	<b>11.579.000</b>	<b>146.000</b>	<b>181.000</b>	<b>3.111.876</b>	<b>4.567.876</b>	<b>19.508.752</b>
<b>Percentage kostvermindering</b>							1,020%	
<b>Kostenlijnenfactor</b>			1,0000		1,0000		1,0200	
<b>KOSTENSTIJGING</b>			0		0		91.358	

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN INCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE (basis voor de kredietaanvraag)

FRS omschrijving einde	aanslag	perceel	boekwaarde per 31-dec 14	boekingen van 01-01 t/m 31-dec 15	aanpakzame verpl. (BPT)	2016		Totaal
						2016	2017	
<b>AI</b> BODEMONDERZOEK/SANERING-VERWERVING	2011	2016	0	0	0	0	0	0
<b>BI</b> VERWERVING	2016	2017	909 000	0	0	400 000	0	1 309 000
<b>CI</b> SLOOTWERKEN	2016	2016	0	0	0	0	0	0
<b>EI</b> BOUWRIJPMAKEN	2007	2008	0	0	0	0	0	0
<b>FI</b> WOONRIJPMAKEN	2008	2017	6 701 000	12 000	34 000	2 292 200	2 338 100	11 377 000
<b>GJ</b> GROENVOORZIENINGEN	2017	2017	0	0	0	0	0	0
<b>II</b> KUNSTWERKEN	2016	2017	0	0	0	0	0	0
<b>KI</b> PLANTONTWIKSELINGSKOSTEN	2016	2017	2 535 000	132 000	147 000	220 700	225 100	3 260 800
<b>KI</b> VOORBEREIDING EN TOEZICHT	2016	2017	1 133 000	2 000	0	198 900	202 900	1 537 000
<b>KI</b> MAKELAARSKOSTEN	2016	2016	0	0	0	0	0	0
<b>OI</b> BIDRAGE AAN FONDSEN	2017	2017	23 000	0	0	0	400 000	423 000
<b>PI</b> BIDRAGE AAN OVERIGE	2016	2017	278 000	0	0	0	1 485 100	1 763 000
<b>Totale kosten incl. kostvermindering, excl. rente en excl. btw</b>	<b>lim</b>	<b>2017</b>	<b>11.579.000</b>	<b>146.000</b>	<b>181.000</b>	<b>3.111.800</b>	<b>4.639.200</b>	<b>19.677.000</b>
<b>RENTE TUDENS DE EXPLOITATIE-PERODE</b>							-138 000	
<b>RENTE TUDENS DE EXPLOITATIE-PERODE OVER DE BTW</b>							-461 000	
<b>A. Totale kosten incl. kostvermindering, incl. rente en excl. btw</b>	<b>lim</b>	<b>2017</b>	<b>11.441.000</b>	<b>80.000</b>	<b>181.000</b>	<b>3.066.000</b>	<b>4.637.000</b>	<b>19.411.000</b>

**B. Bijdragen**

PBS code	omschrijving	aanvang	periode	boekwaarde per 31-dec-14	boekingen van 01-01 t/m 31-dec-15	aangetypte verpl. (€K)	2016	2017	Totaal
<p><i>NB. alle bijdragen incl. eventuele daarin betrokken BTW !!!</i></p>									
<p><b>Gemeentelijke bijdragen</b></p>									
121	boek	1 000 000	2016	0					0
121	boek	350 000	2016	350 000					350 000
121	boek	453 780	2016	453 780					453 780
122	boek	50 000	2016	50 000					50 000
122	boek	394 220	2016	394 220					394 220
123	boek	800 000	2016	800 000					800 000
124	boek	2 000 000	2016	2 000 000	2 000 000				2 000 000
125	boek	1 000 000	2016	1 000 000					1 000 000
125	boek	5 157 281	2016	(1 300 000)			2 578 641	2 578 641	5 157 281
125	boek	1 400 000	2016	1 400 000					1 400 000
125	boek	1 000 000	2016	1 000 000					1 000 000
125	boek	120 450	2016	120 450					120 450
127	boek	453 780	2016	453 780			480 000		453 780
127	boek	79 412	2016	79 412					79 412
128	boek	1 742 841	2016	1 452 489			290 352		1 742 841
129	boek	240 000	2016	187 000			53 000		240 000
130	boek	417 159	2016	280 511			136 648		417 159
132	boek	5 000 000	2016	5 000 000					5 000 000
134	boek	500 000	2016	500 000			250 000	250 000	500 000
135	boek	500 000	2016	500 000					500 000
136	boek	500 000	2016	500 000					500 000
136	boek	661 900	2016	661 900					661 900
136	boek	125 000	2016	125 000					125 000
136	boek	113 445	2016	113 000					113 000
138	boek	0	2016	0					0
<p><b>Totaal bijdragen</b></p>									
				11.767.592	2.000.000	0	2.828.641	2.828.641	19.416.873

**C. Ruiming van de opbrengsten**

PBS code	omschrijving	aanvang	periode	boekwaarde per 31-dec-14	boekingen van 01-01 t/m 31-dec-15	aangetypte verpl. (€K)	2016	2017	Totaal
<p><b>Opbrengsten:</b></p>									
10	10	0	2017	0					0
101	101	0	2017	0					0
102	102	0	2017	0					0
102	102	0	2017	0					0
102	102	0	2017	0					0
<p><b>Totaal Groendv erfloop woningbouw</b></p>									
				0	0	0	0	0	0

	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
11	Gronk/verkoop kasoverstrekken/bruikbaarheidskosten	m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.1	- zoldocloof/BVG	m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.1	- bodu/ven	bu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.2	- kameren	bu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.3	- walsde / borca	bu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.4	- bijzondere bebouwing (gevangenis)	bu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.4	- interne kring, gebied	m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Totaal Gronk/verkoop kasoverstrekken/bruikbaarheidskosten</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Verkooprente</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Rekeningsafrekening</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Overbrenging naar ander kanaal</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Opbrengst verkoop over/afbrengend</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Kas erof <b>Doorgeschreven BTW</b></b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Totale opbrengsten incl. opbrengstvermindering</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Percentage opbrengstvermindering</b>	2,1%												
	<b>Opbrengstvermindering</b>													
	<b>OPBRENGSTVERMINDERING</b>													
	<b>OPBRENGSTVERMINDERING</b>													
	<b>Totale opbrengsten incl. opbrengstvermindering</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Totaal BELASTE Verkoopopbrengsten, incl. opbrengstvermindering</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Totaal ONBELASTE Verkoopopbrengsten, incl. opbrengstvermindering</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>SALDO A - B - C</b>		-326.592	-1.920.000	181.000	257.260	1.008.260	-873						

Betekening per rij 411 op exploitatiebasis

controle -326.592 -1.809.092 0

Budgetair: Neutraal exploitatie-resultaat op eindwaarde (eind 2017), afgerond

Neutraal exploitatie-resultaat, netto contante waarde medio 2016, afgerond

**Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten**

Comptex 8080378

code	Omschrijving	boekwaarde 31-dec-14	boekingen van 01-01 t/m 31-dec-15	aanpakende verpl. (BVG)	2016	2017	Totaal
<b>A.</b>	<b>KOSTEN:</b>						
AI	BODEMONDERZOEKSAANERING-	0	0	0	0	0	0
BI	VERWERVING	909 000	0	0	400 000	0	1.309 000
CI	SLOOPWERKEN	0	0	0	0	0	0
EI	BOUWRIJPMAKEN	0	0	0	0	0	0
FI	WOONRIJPMAKEN	6 700 000	12 000	34 000	2 292 000	2 338 100	11 377 000
GI	GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0
II	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0
KI	PLAANTWIKKELINGSKOSTEN	2 535 000	132 000	147 000	220 700	223 100	3 260 000
KI	VOORBEHEIDING EN TOEZICHT	1 133 000	2 000	0	1 96 900	202 900	1 537 000
KI	MAKELAARSKOSTEN	23 000	0	0	0	0	0
OI	BIDRAGE AAN FONDSEN	278 000	0	0	0	408 000	431 000
PI	BIDRAGE AAN OVERIGE	-138 000	-66 000	0	-26 300	1 483 100	1 763 000
	RENTE			0		-23 500	-23 500
<b>Totaal A</b>		<b>11 441 000</b>	<b>80 000</b>	<b>181 000</b>	<b>3 085 500</b>	<b>4 634 700</b>	<b>19 424 000</b>
<b>B.</b>	<b>BIJDRAGEN</b>						
	Gemeenschappelijke bijdragen en Subsidiës	2 434 500	2 000 000	0	2 828 600	2 828 600	18 025 000
	Bijdragen diensten	9 333 100	0	0	0	0	1 399 900
	Aflossing bij Bestuursdienst inzake BCF (= bww in de bijdragen - bedrag)				0	0	0
<b>Totaal B</b>		<b>11 767 600</b>	<b>2 000 000</b>	<b>0</b>	<b>2 828 600</b>	<b>2 828 600</b>	<b>19 424 900</b>
<b>C.</b>	<b>OPBRENGSTEN</b>						
	Grondbestuur woningbouw	0	0	0	0	0	0
	Grondbestuur kantoren/scholen/bedrijfssterren	0	0	0	0	0	0
	Verkooprente	0	0	0	0	0	0
	Reservingsvoorziening	0	0	0	0	0	0
	Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0
	Opbrengst verloop overig-/aangrond	0	0	0	0	0	0
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal C</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Saldo A - B - C</b>		<b>-236 600</b>	<b>-1 920 000</b>	<b>181 000</b>	<b>256 900</b>	<b>1 808 100</b>	<b>-900</b>

**Budgetair Neutraal exploitatie-resultaat op eindwaarde (eind 2017), afgerond**

**Neutraal exploitatie-resultaat, netto constante waarde medio 2016, afgerond**

**BEREKENING BOEKWAARDEN EN RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE**

Calculerente 2,5% op jaarbasis

	Boekwaarde op 1 januari	boekwaarde	boekingen 15	sgv	na (c) besteden of te ontvangen		Totaal
					2016	2017	
A	Totale kosten						19.677.000
B	Totale bijdragen	0	1.96.000	181.000	3.111.800	4.639.200	19.424.873
C	Totale opbrengsten	0	2.000.000	0	2.829.000	2.829.000	0
	Saldo tussen kosten en opbrengsten		(b)	181.000	2.922.800	1.830.200	232.127
	rente volgens reedsberekening		(c)		-336.300	-22.500	-358.800
	Boekwaarde op 31 december	(a)+(b)+(c)			-1.869.092	-1.292	
<b>RENTEBEREKENING</b>							
	Rente op 31 december:						
	- op de boekwaarde (1 jaar à rentepercentage)				-8.200	-15.200	-23.400
	- op het saldo van Kosten en opbrengsten (1/2 jaar à rentepercentage)				-18.100	22.700	5.600
	rente ether/renten vast op 31 december				-26.300	-22.500	-186.000
	rente tijdens de exploitatie-periode						-186.000

Nb: In de berekening van de rente over het saldo van Kosten en opbrengsten van 2016 wordt ook het saldo van de boekingen in 2016 en de sgv's meegenomen. De boekingen in het lopende jaar en de sgv's worden gesplitst in 2016 en worden dekkende opgenomen in de boekwaarde per 01-01-2017.

**VRIVAAL EXPLOITATIERESULTAAT**

omschrijving	boekingen van 01-01 t/m 31-dec-15		aanvullende verpl. (sgv)	2016		2017		Totaal
Boekw saldo op 1 januari				-336.992	-1.869.092			0
Te maken Kosten per jaar (gemiddeld per 01-01-17)		1.96.000	181.000	3.111.800	4.639.200			19.677.000
Te maken Kosten op 1 januari (maken -), dan +)				3.396.605	4.602.030			
Saldo te maken kosten en boekwaarde op 1 januari				7.672.042	2.792.938			
Vrijval exploitatie-resultaat medio het jaar vrijval op 1 januari (jaar-?)				0	0	0	0	0