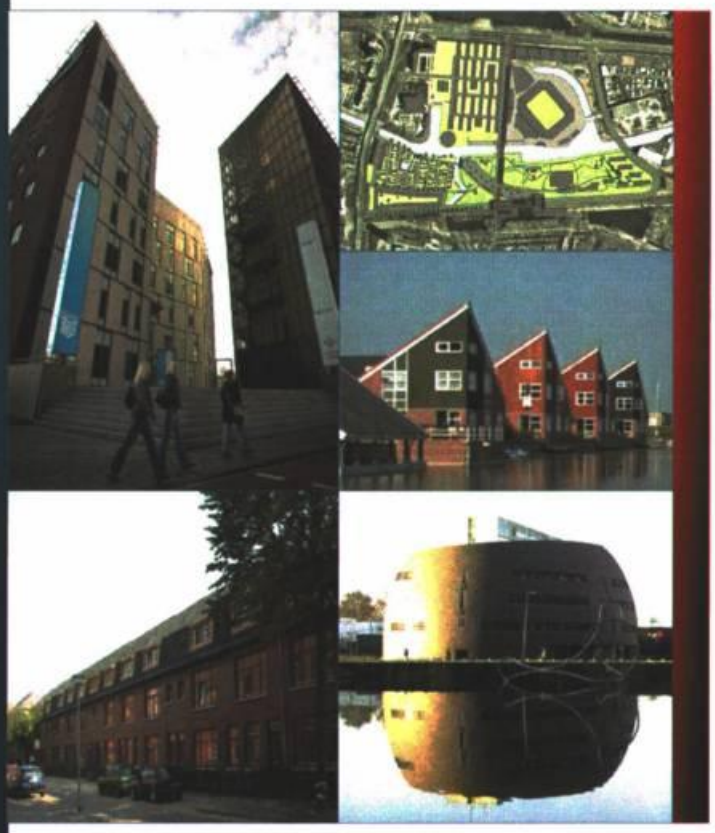
3d

BIJLAGE

GEHEIMHOUDING
ex artikel 25 Gemeentewet en artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur

Herziene exploitatiebegroting
Paddepoel Zuidoost, grijs en groen 2016



Gemeente Groningen
Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en -Uitvoering
Afdeling Stadsontwikkeling - Planeconomie

Herziene exploitatiebegroting
Corporatieve Herstructurering
Paddepoel Zuidoost, grijs en groen
2016

Afdeling:	Stadsontwikkeling
Team:	Planeconomie
Peildatum:	1-januari 2016
Status:	definitief

Inhoudsopgave

Inleiding			3
1	Exploitatiegebied		4
	1.1	Exploitatiegebied	4
	1.2	Ruimtegebruik	4
	1.3	Programma	4
2	Financiële uitgangspunten		5
3	Kosten en opbrengsten		6
	3.1	Begrotingsresultaat	6
	3.2	Kosten	6
	3.3	Bijdragen en opbrengsten	7
4	Verschillenanalyse		9
	4.1	Kosten	9
	4.2	Bijdragen	9
5	Financiële samenvatting		11
	5.1	Resultaat en dekking	11
	5.2	Risico's	11
	5.3	Krediet	11

Bijlagen

1. Herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost, grijs en groen 2016;
2. Exploitatiekaart;

Inleiding

Paddepoel is een zogenaamde herstructureringswijk van hoog niveau, wat onder meer inhoudt dat er afzonderlijke exploitaties zijn opgesteld voor de investeringen in het openbaar gebied ("grijs en groen") en voor de sloop en nieuwbouw van woningen ("rood"). De voorliggende herziene exploitatiebegroting betreft de investeringen in het openbare gebied van Paddepoel Zuidoost.

Op 24 januari 2014 heeft de raad, bij raadsbesluit nr. 6b, de laatste herziening van de exploitatiebegroting Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuidoost 2013, grijs en groen, vastgesteld. Eind 2015 zijn er twee jaar verstreken en nu presenteren we de vierde herziene exploitatiebegroting. In deze toelichting bij de herziene exploitatiebegroting wordt de financiële stand van zaken van het complex Paddepoel Zuidoost, grijs en groen, per 1 januari 2016 nader verklaard.

De rapportage geeft in hoofdstuk 1 een beschrijving van het exploitatiegebied, het ruimtegebruik en het programma. Hoofdstuk 2 gaat in op de financiële uitgangspunten van de voorliggende exploitatiebegroting. Hoofdstuk 3 beschrijft de kosten en opbrengsten, waarna hoofdstuk 4 ingaat op de verschillen van de kosten en opbrengsten in vergelijking met de begroting van 2013. Tot slot geeft hoofdstuk 5 een financiële samenvatting.

1. Grondgebruik

1.1 Exploitatiegebied

Het exploitatiegebied Paddepoel Zuidoost is gelegen aan- en ten zuiden van de Grote Beerstraat en wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door respectievelijk de spoorlijn Groningen-Delfzijl en de Zonnelaan.

Binnen het plangebied wordt in het kader van de corporatieve herstructurering op basis van het convenant wijkvernieuwing het corporatieve woningbezit gesloopt. Daarnaast is een schoolgebouw (van Lieflandschool) en een gymlokaal van de dienst OCSW gesloopt. Op de vrijkomende ruimte wordt een woningbouwplan gerealiseerd op basis van het stedenbouwkundige plan.

Paddepoel Zuidoost is in de overeenkomst wijkvernieuwing aangemerkt als een herstructureringsgebied van hoog niveau. Op grond van de met de corporaties overeengekomen verrekeningssystematiek voor de waardering van gronden is voor Paddepoel Zuidoost naast de exploitatiebegroting voor de aanleg van "grijs en groen" (complex 7000610), ook een exploitatiebegroting opgesteld voor de "inbreng en uitname van gronden" (complex 7000530).

1.2 Ruimtegebruik

Binnen het complex Paddepoel Zuidoost, grijs en groen, wordt uitsluitend openbaar gebied ingericht. Alles wat met verwerving, inbrengwaarden, sloop en gronduitgifte te maken heeft wordt geadministreerd in een afzonderlijk complex 7000530, Paddepoel Zuidoost, "inbreng en uitname van gronden". Een onderverdeling van het openbare gebied naar bestemming is daarom voor deze herziene exploitatiebegroting niet relevant.

1.3 Programma

Het programma is om dezelfde reden als bij het ruimtegebruik niet relevant voor de herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost, grijs en groen.

2. Financiële uitgangspunten

De begroting is opgezet volgens de methode van de dynamische eindwaardeberekening. Dit houdt in dat de kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd, waarbij rekening wordt gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen. Voor de (resterende) exploitatieperiode zijn de uitgangspunten van tabel 1 gehanteerd. De diverse parameters worden kort toegelicht.

Tabel 1: parameters

	Begroting 2016	Begroting 2013
Looptijd	2019	2017
Rente	n.v.t.	n.v.t.
Kostenstijging	2,0%	3,0%
Opbrengstenstijging	n.v.t.	n.v.t.
Planontwikkeling	32%	32%
Voorbereiding en toezicht	18%	18%
Onvoorzien	5,0%	5,0%
Prijspeildatum	1 januari 2016	1 januari 2013

Looptijd
De resterende exploitatieperiode heeft, gerekend vanaf 1 januari 2016, een looptijd van 4 jaar en eindigt op 31 december 2019. Het laatste jaar betreft een jaar waarin uitloop van werken die in 2018 in gang zijn gezet kan worden opgevangen. De voortgang in de bouwplanontwikkeling (complex "inbreng en uitname gronden") is leidend voor de voortgang van de voorbereiding en uitvoering van bouw- en woonrijpmaken vanuit het complex Paddepoel Zuidoost, grijs en groen.
De met de economische crisis gepaard gegane woningbouwcrisis voor wat betreft de woningmarkt in 2015 merkbaar tot een eind is gekomen. De verkoop van zgn 'nul op de meter woningen' binnen planfase 3 verloopt zeer voorspoedig.

Rente
De investeringen en baten zullen op kasbasis worden verrekend met subsidie (doeluitkering) uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing – ISV subsidie. Hierdoor zal binnen de exploitatiebegroting geen sprake zijn van renteverliezen en/of rentebaten.

Kostenstijging
Conform het door het college vastgestelde parameterbeleid 2015-2019 wordt in de begroting gerekend met een kostenstijging van 2,0% per jaar.

Opbrengstenstijging
Er is geen sprake van opbrengsten binnen het complex Paddepoel Zuid-Oost.
De (geïndexeerde) kosten worden op kasbasis verrekend met ISV subsidie.

Planontwikkeling en Voorbereiding en Toezicht
Het percentage planontwikkeling en voorbereiding & toezicht is gelijk gebleven ten opzichte van de begroting van 2013 en ook van 2008. Het project is gestart voordat de normering plankosten door het college is vastgesteld. Een vergelijking met deze norm is daarom niet aan de orde.

Onvoorzien
Het percentage onvoorzien is gelijk gebleven. Met de afronding van het project kan deze parameter op termijn op nul worden gesteld.

Prijspeildatum
De prijspeildatum is de datum die gehanteerd is voor het doorrekenen van de diverse civieltechnische bouwkosten. De parameters voor kosten- en opbrengstenstijging worden toegepast vanaf prijspeildatum.

3. Kosten en opbrengsten

3.1. Grondexploitatiebegroting 2016

Complex 8000610: Paddepoel Zuidoost, grijs en groen

project nr.	KOSTEN		boekwaarde per 1-1-2016		nog te realiseren vanaf 1-1-2016		Totaal t/m 2019
03	BODEMONDERZOEK/SANERING-	€	1.000	€	112.000	€	113.000
01	VERWERVING	€	0	€	0	€	0
02	SLOOPWERKEN	€	0	€	0	€	0
05	BOUWRIJPMAKEN	€	729.000	€	1.134.000	€	1.863.000
06	WOONRIJPMAKEN	€	322.000	€	1.382.000	€	1.704.000
07	GROENVOORZIENINGEN	€	0	€	0	€	0
09	KUNSTWERKEN	€	0	€	0	€	0
10	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	€	912.000	€	246.000	€	1.158.000
11	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	€	345.000	€	398.000	€	743.000
15	BIJDRAGE AAN OVERIGE	€	5.000	€	0	€	5.000
13	RENTE	€	3.000	€	0	€	3.000
Totale kosten		**€**	**2.317.000**	**€**	**3.272.000**	**€**	**5.589.000**

	BIJDRAGEN		boekwaarde per 1-1-2016		nog te realiseren vanaf 1-1-2016		Totaal
22	Gemeentelijke bijdragen en Subsidies	€	1.546.000	€	3.368.000	€	4.914.000
21	Bijdragen derden	€	675.000	€	0	€	675.000
Totale bijdragen		**€**	**2.221.000**	**€**	**1.085.000**	**€**	**5.589.000**

	OPBRENGSTEN		boekwaarde per 1-1-2016		nog te realiseren vanaf 1-1-2016		Totaal
23	Grondverkoop woningbouw	€	0	€	0	€	0
Totale grondopbrengsten		**€**	**0**	**€**	**0**	**€**	**0**

Exploitatieresultaat						**€**	**0**
							Budgettair neutraal op eindwaarde 31-12-2019
Geïnvesteerd vermogen		**€**	**96.000**				
Toekomstige kasstroom		**€**	**-96.000**				
Prognose			**budgettair neutraal**				

3.2 Kosten

Bodemonderzoek en -sanering

Voor het opruimen van een lichte bodemverontreiniging in het plangebied zijn kosten geraamd. Het betreft een verontreiniging in de noordoostzijde van de Grote Beerstraat. Een verontreiniging in een bestaande sloot in de planfasen 1 en 2 is met het bouwrijp maken van deze fasen gesaneerd.

Bouwrijp maken
Het bouwrijp maken voor fase 1 en fase 2 is afgerond. De nog te maken kosten hebben betrekking op het bouwrijpmaken van fase 3 en 4 en de herstructurering van de Grote Beerstraat. Daarnaast zijn er kosten begroot voor het verleggen van bestaande kabels en leidingen en is er een reservering gemaakt voor een viertal ondergrondse vuilcontainers.
Na de succesvolle verkoop in oktober en december 2014 van vier blokken met rijenwoningen (Zon Wonen I) in planfase 2, is de voorbereiding voor het bouwrijp maken van planfase 3 gestart, gericht op uitvoering voorafgaand aan de start van de woningbouw. Het bouwrijp maken betreft de aanleg van een zandbaan langs de toekomstige voorgevels waarin riolering wordt gelegd. In de zandbaan is tevens ruimte voor de aanleg door de nutbedrijven van de benodigde kabels en leidingen.
Het bouwplan, projectnaam ZON II, omvat de bouw van 40 zogenaamde 'nul op de meter' woningen. De bouw wordt uitgevoerd door Bouwgroep Dijkstra Draisma BV. De projectcoördinatie ligt in handen van Kuub.

Woonrijp maken
Het woonrijp maken van de 1e planfase aan de Grote Beerstraat en de Zonnelaan en van de woonomgeving van 46 woningen (ZON I) in de 2e planfase is afgerond.
De nog te maken kosten voor het woonrijp maken betreffen de inrichting van de woonomgeving van planfase 3 en 4 en van de herinrichting van de Grote Beerstraat. Daarnaast is er een beperkt bedrag gereserveerd voor onderhoud tijdens de gefaseerde uitvoering en eventueel wat herstelwerkzaamheden om de periode te overbruggen tussen het woonrijp maken en de overdracht van het openbare gebied aan Stedelijk Beheer.
De bestratingen direct grenzend aan de nieuw te bouwen woningen worden gefaseerd en afgestemd op de oplevering van de woningen aangelegd. Het binnenterrein, ingesloten door de ZON II woningen in planfase 3, wordt aangelegd door en voor rekening van de bouwer en wordt gedeeld eigendom van de aangrenzende bewoners. In het binnenterrein worden parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bewoners.
In de tweede helft van 2016 wordt een begin gemaakt met de uitvoering van de herinrichting van de Grote Beerstraat. Tussen de Zonnelaan en de Weegschaalstraat vindt de definitieve inrichting plaats met ondermeer de aanleg van parkeerstroken, trottoirs en bomen. De bestaande wegverharding wordt zoveel als nodig aangepast op de nieuwe situatie en van een nieuwe asfaltlaag voorzien.
In de omgeving van de nieuw gebouwde woningen worden op grond van het stedenbouwkundig plan groenvoorzieningen aangebracht.

Planontwikkeling
Het stedenbouwkundig plan voor Paddepoel Zuidoost dateert van 2003. In 2007 is een begin gemaakt met woningbouw op de hoek van de Grote Beerstraat en de Zonnelaan. Sindsdien heeft, mede als gevolg van de economische crisis en de daarmee gepaard gegane crisis in de woningmarkt de bouwplanontwikkeling van planfase 2 tot 2011 op zich laten wachten. Aan de Zonnelaan is een appartementencomplex voor Jongerenhuisvesting gerealiseerd. Van 2012 tot 2014 is in 5 bouwdelen het project ZON I gerealiseerd met in totaal 46 woningen. De herontwikkeling van de plannen, door woningbouwcorporatie Nijestee, heeft ook voor de gemeente meer tijd gekost dan in de oorspronkelijke begroting was voorzien. De woningen zijn ten opzichte van de oorspronkelijke plannen sterk vereenvoudigd en daarmee in een aantrekkelijke prijssegment gebracht.
In deze herziene begroting 2016 is het oorspronkelijk gehanteerde percentage plankosten van 32% als taakstellend gehanteerd.

Voorbereiding & Toezicht
De uitvoering van het project is voor planfase 1 en 2 afgerond. De resterende kosten van voorbereiding en toezicht hebben betrekking op de besteksvoorbereiding, aanbesteding en directievoering van de nog uit te voeren civiel- en cultuurtechnische werken met betrekking tot planfase 3 en 4 en de herinrichting van de Grote Beerstraat.

Rente
Het bedrag aan geboekte rente van € 3.000 betreft een rentesaldo dat uit een voorgaand complex van Paddepoel Zuidoost (2BC85) is overgeboekt naar het huidige complex. Voor herstructureringsprojecten in het kader van de corporatieve herstructurering worden de kosten op kasbasis verrekend met het ISV (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing). Hierdoor zal er binnen de exploitatiebegroting geen sprake zijn van verdere renteverliezen en/of rentebaten.

Bijdrage aan overige
De gemaakte kosten zijn een bijdrage aan het complex Paddepoel Zuidwest voor een gezamenlijk gehouden "inloop markt", eind november 2003.

3.3 Bijdragen en opbrengsten

Bijdrage Stadsbeheer i.v.m. afkoppeling riolering
Voor de afkoppeling van hemelwaterafvoeren van het gemengde rioolstelsel is door Stedelijk Beheer € 106.000 bijgedragen in de kosten.

Bijdrage uit "inbreng en uitname" ivm bodemsanering
Binnen de begroting van "inbreng en uitname" zijn kosten gereserveerd voor grondverzet en bodemsanering. Omdat beide werkzaamheden logischerwijs worden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken van de lokatie, is het budget overgeheveld naar de voorliggende exploitatiebegroting van "grijs en groen".

ISV
Voor de totale stedelijke corporatieve herstructurering is voor de gemeente Groningen de investering, voor de periode van 1998 tot en met 2010, geraamd op afgerond € 63.500.000. De dekkingsmiddelen bestaan uit ISV subsidie, Onroerend Zaak Belasting (OZB) middelen en subsidie uit de Stimuleringsregeling Herstructurering Goedkope Woningvoorraad (TSHGW).
In september 2011 is door de raad op basis van de exploitatiebegroting van het complex Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuidoost een bijdrage uit het ISV vastgesteld op € 4.914.000. Op grond van de herziene exploitatiebegroting 2016 is de toegekende bijdrage uit het ISV toereikend.

4. Verschillenanalyse

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillen tussen de herziene grondexploitatie 2016 en de grondexploitatie uit 2013. Tabel 3 geeft een overzicht van de verschillen in de kosten en dekking van het project tussen beide grondexploitaties. In de twee volgende paragrafen worden de verschillen per kosten- en opbrengstensoort nader verklaard.

Tabel 3. Verschillenanalyse

Kosten	Begroting 2016	Begroting 2013	Verschillen
Bodemonderzoek/-sanering	113.000	115.000	-2.000
Bouwrijp maken	1.863.000	1.859.000	4.000
Woonrijp maken	1.704.000	1.725.000	-21.000
Planontwikkeling	1.158.000	1.173.000	-15.000
Voorbereiding en toezicht	743.000	709.000	34.000
Renteverliezen (exploitatielasten)	3.000	3.000	0
Bijdrage aan overige	5.000	5.000	0
Totale kosten	5.589.000	5.589.000	0
Bijdragen			
Bijdrage Stadsbeheer ivm afkoppeling riolering	106.000	106.000	0
Bijdrage uit "inbreng en uitname" ivm bodemsanering	569.000	569.000	0
ISV	4.914.000	4.914.000	0
Totale opbrengsten en bijdragen	5.589.000	5.589.000	0
Exploitatieresultaat	0	0	0

Bedragen op eindwaarde 31-12-2019, excl. BTW

4.1 Kosten

De totaal verwachte kosten zijn niet veranderd in de begroting van 2016 in vergelijking met de begroting van 2013. Hercalculatie leidt tot kleine plussen en minnen op projectniveau die elkaar per saldo opheffen.

4.2 Bijdragen

De totaal verwachte bijdragen zijn niet veranderd in de begroting van 2016 in vergelijking met de begroting van 2013.

5. Financiële samenvatting

5.1 Resultaat & dekking

De herziene grondexploitatie Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuidoost 2016 in bijlage 2 geeft een uitgebreid overzicht van de financiële zaken van het project. Bijlage 1 geeft door middel van de exploitatiekaart een visuele invulling van het plangebied. In deze notitie is in grote lijnen de financiële stand van zaken aangegeven.

De totale investeringskosten van het project Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuidoost, worden geraamd op € 5.589.000,= op eindwaarde 31-12-2019.

De bijdragen en opbrengsten worden geraamd op € 5.589.000,= op eindwaarde 31-12-2019.
In de begroting is de volgende dekking voorgesteld:

- Bijdrage Stadsbeheer	€	106.000,=
- Bijdrage uit "inbreng en uitname"	€	569.000,=
- ISV	€	4.914.000,=
Totale dekking	€	5.589.000,=

Kosten en opbrengsten resulteren in een sluitende begroting.

5.2 Risico's

Het plan verkeert nu in een stadium waarin de risico's beheersbaar worden geacht. Het grootste risico zit in de sfeer van aanbestedingen. De bandbreedte waarbinnen het aanbestedingsresultaat kan liggen ten opzichte van de gemeentelijke begroting kan gesteld worden op +5% en -15%.

5.3 Krediet

In onderstaande raadsbesluiten is een krediet ter beschikking gesteld van:

Raadsbesluit 23 februari 2005, nr. 8	€	4.300.000
Raadsbesluit 18 juni 2008, nr. 5o, aanvullend krediet	€	976.000
Raadsbesluit 28 september 2011, nr. 6d, aanvullend krediet	€	0
Raadsbesluit 29 januari 2014, nr. 6b	€	-1.976.000
Totale toegestane kosten van het plan	€	3.300.000

De gemaakte kosten per 31-12-2015 bedragen € 2.223.000 en blijven ruim binnen het tot nu toe beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet.
Voor de nog te maken kosten tot en met 2018 is het nu gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend uitvoeringskrediet van € 2.289.000.

Gemeente Groningen

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering
Afdeling Stadsontwikkeling - Planeconomie

Projectnaam: Paddepoel Zuidoost, grijs en groen.
Complexnummer: 7000610

Deelgebied: Nvt

A. Raming van de kosten

PBS code	omschrijving	een-heid	hoeveel-heid	prijs per eenheid	kosten	boekwaarde per 1-jan-2016	aangegane verpl. (agv)	2016	2017	2018	2019	Totaal
boek	**BODEMONDERZOEK/SANERING-**	reeds uitgevoerd, in boekw.				1.000	4.000					5.000
A1	Verwijderen bodemverontreiniging	post			100.000			50.000	50.000	-	-	100.000
A1	NB extra kosten vervuilde grond in kosten bouwrijpmaken (stortkosten c.a.)				0			-	-	-	-	0
A1	onvoorzien (5%)		5%		5.000			2.500	2.500	-	-	5.000
	totaal bodemsanering en archeologie				105.000	1.000	4.000	52.500	52.500	0	0	110.000
												0
												0
boek	**BOUWRIJPMAKEN**	reeds uitgevoerd, in boekw.										0
E1			begroot	v&t +bijk.kst				-	-	-	-	0
boek	800061050002: IGG: bouwrijpmaken fase 1	N	340.000	57.000	283.000	249.000		-	-	-	-	249.000
boek								-	-	-	-	0
E1	Grote Beerstraat profiel 1, 60 m1	post			84.000			84.000	-	-	-	84.000
E2	Grote Beerstraat profiel 2, 120 m1	post			111.000			-	111.000		-	111.000
E2								-	-	-	-	0
E3	Terrein - 33885 m2 (Nb.: fase 2, 3 en 4; was in 2007: € 902.000 euro)							-	-	-	-	0
boek	800061050003: IGG: bouwrijpmaken fase 2	N	655.000	105.000	550.000	458.000		-	-	-	-	458.000
E1								-	-	-	-	0
E1	BRM fase 2 - rest				90.000			-	-	-	-	0
E1	BRM fase 3 & 4 - Raming IGG 15-04-2013				597.000			-	-	-	-	0
E1	Ondergrondse vuilcontainers (4st)				64.000			-	-	-	-	0
E1	Totaal				751.000			-	-	-	-	0
boek	400630050004: BRM IGG: bouwrijpmaken fase 3				65.000	22.000	43.000	-	-	-	-	65.000
E1	Rest fase 3 en 4				686.000			343.000	343.000	-	-	686.000
E1								-	-	-	-	0
E1	Opruimen/verleggen bestaande k&l (fase 2) - uitgevoerd in BRM							-	-	-	-	0
E1	Opruimen/verleggen bestaande k&l (fase 3)	post			47.000			-	-	-	-	0
E1	Opruimen/verleggen bestaande k&l (fase 4)	post			80.000			-	-	-	-	0
E1	Totaal				127.000			-	-	-	-	0
boek	E1-							-	-	-	-	0
E1	Rest opruimen en K&L				127.000			63.500	63.500	-	-	127.000
E1								-	-	-	-	0
E1	Regenwaterafkoppeling door Dierenriemstraat	- In complex 7003320 Bessemoerstrook						-	-	-	-	0
E1								-	-	-	-	0
E1	onvoorzien (5%)		5%	1.008.000	50.400			24.525	25.875	-	-	50.400
	totaal bouwrijpmaken					729.000	43.000	515.025	543.375	0	0	1.830.400

boek	**WOONRIJPMAKEN**	reeds uitgevoerd, in boekw.										0
F1			begroot	v&t +bijk.kst								0
F1	Grote Beerstraat profiel 1 -60 m1	post			259.000			129.500	129.500	-	-	259.000
F1	Grote Beerstraat profiel 2 -120 m1	post			331.000			-	165.500	165.500		331.000
F1	Totaal							-	-	-	-	0
boek	F1-.....							-	-	-	-	0
F1	Rest WRM							-	-	-	-	0
F1								-	-	-	-	0
boek	800061060001: IGG:paddpl ZO F2	N	176.000	41.000	135.000	148.000		-	-	-	-	148.000
F1	Parkeerplaats D-blok - uitgevoerd in 800061060001							-	-	-	-	0
F1								-	-	-	-	0
F2	WRM fase 2 (+1) - Raming IGG 15-04-2013	post			113.000			-	-	-	-	0
F2	Afvoer grond - Raming IGG 15-04-2013				10.000			-	-	-	-	0
F2	Voetpad fase 2 - Raming IGG 15-04-2013	post			25.000			-	-	-	-	0
F2	OV Deel - Raming IGG 15-04-2013	post			18.000			-	-	-	-	0
F2	Totaal	post			166.000			-	-	-	-	0
boek	400630060002 IGG: WRM fase 1 + 2	post			192.000	174.000	18.000	-	-	-	-	192.000
F2								-	-	-	-	0
F2								-	-	-	-	0
F2	WRM fase 3 + 4 - Raming IGG 15-04-2013	post			497.000			165.667	165.667	165.667		497.000
F2	OV Deel - Raming IGG 15-04-2013	post			64.000				32.000	32.000		64.000
F3	Aanbestedingsvoordeel over bouwsom (10%)	post						-	-	-	-	0
F4	Onderhoud tijdens uitvoering	post			30.000			10.000	10.000	10.000		30.000
F5	Totaal							-	-	-	-	0
boek	F1-....				0			-	-	-	-	0
F5	Rest WRM				0			-	-	-	-	0
F5								-	-	-	-	0
F5	Reservering deklaag Grote Beerstraat prof 1/2	post			37.000			18.500	18.500	-	-	37.000
F5	Reservering herstel uitgevoerd werk	post			28.000			14.000	14.000	2.000	-	30.000
F5								-	-	-	-	0
F1	onvoorzien (5%) (min overschrijding budget 700061060001)		5%	1.248.000	62.400			16.883	26.758	18.758	0	62.400
	totaal woonrijpmaken					322.000	18.000	354.550	561.925	393.925	0	1.650.400
boek	**PLANONTWIKKELINGSKOSTEN**					906.000	54.000					960.000
K2	- kosten planontwikkeling, diverse			2.368.800	200.000			75.000	60.000	50.000		185.000
boek	- systeemverschil (btw voor 01-01-2003)					6.000		-	-	-	-	6.000
	totaal planontwikkelingskosten		0	2.368.800	200.000	912.000	54.000	75.000	60.000	50.000	0	1.151.000
boek	**VOORBEREIDING EN TOEZICHT**					345.000	31.000					376.000
K3	- V&T (is 17,5% incl. boekw + agv)	%			320.000			130.436	165.000	59.089		354.525
K3								-	-	-	-	0
K3	-	-	-	-				-	-	-	-	0
	totaal voorbereiding en toezicht		0	0,0%	320.000	345.000	31.000	130.436	165.000	59.089	0	730.525
												0
boek	**BIJDRAGE AAN OVERIGE**					0	0					0
boek	Bijdrage inloopmarkt				5.000	5.000		-	-	-	-	5.000
	totaal bijdrage aan fondsen				5.000	5.000	0	0	0	0	0	5.000
	Totale kosten excl. kostenstijging en rente				**652.000**	**2.314.000**	**150.000**	**1.127.511**	**1.382.800**	**503.014**	**0**	**5.477.325**

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN

PBS code	omschrijving	boekwaarde per 01-jan-16	aangegane verpl. (agv)	2016	2017	2018	2019	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING-	1.000	4.000	52.500	52.500	0	0	110.000
B1	VERWERVING	0	0	0	0	0	0	0
C1	SLOOPWERKEN	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	729.000	43.000	515.025	543.375	0	0	1.830.400
F1	WOONRIJPMAKEN	322.000	18.000	354.550	561.925	393.925	0	1.650.400
G1	GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	912.000	54.000	75.000	60.000	50.000	0	1.151.000
K1	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	345.000	31.000	130.436	165.000	59.089	0	730.525
P1	BIJDRAGE AAN OVERIGE	5.000	0	0	0	0	0	5.000
	Totale kosten excl. kostenstijging en rente	**2.314.000**	**150.000**	**1.127.511**	**1.382.800**	**503.014**	**0**	**5.477.325**
	percentage kostenstijging 2,0%							
	kostenstijgingsfactor	1,0000	1,0000	1,0200	1,0404	1,0612	1,0824	
	KOSTENSTIJGING	0	0	22.550	55.865	30.788	0	109.204

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

PBS code	omschrijving	boekwaarde per 01-jan-16	aangegane verpl. (agv)	2016	2017	2018	2019	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING-	1.000	4.000	53.600	54.600	0	0	113.000
B1	VERWERVING	0	0	0	0	0	0	0
C1	SLOOPWERKEN	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	729.000	43.000	525.300	565.300	0	0	1.863.000
F1	WOONRIJPMAKEN	322.000	18.000	361.600	584.600	418.000	0	1.704.000
G1	GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	912.000	54.000	76.500	62.400	53.100	0	1.158.000
K1	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	345.000	31.000	133.000	171.700	62.700	0	743.000
P1	BIJDRAGE AAN OVERIGE	5.000	0	0	0	0	0	5.000
	Totale kosten incl. kostenstijging, excl. rente en excl. btw	2.314.000	150.000	1.150.000	1.438.600	533.800	0	5.586.000
	RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE	3.000	0	0	0	0	0	3.000
	RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE OVER DE BTW	0	0	0	0	0	0	0
A.	**Totale kosten incl. kostenstijging, incl. rente en excl. btw**	**2.317.000**	**150.000**	**1.150.000**	**1.439.000**	**534.000**	**0**	**5.589.000**

B. Bijdragen

PBS code	omschrijving		boekwaarde per 01-jan-16	aangegane verpl. (agv)	2016	2017	2018	2019	Totaal
				Cashflow	(246.000)	0	0	0	
	Nb. alle bijdragen incl. eventuele daarin betrokken BTW !!!								
	Gemeentelijke bijdragen								0
121	- Keuzenota 2016	0			-	-	-	-	0
122	- Keuzenota 2017	0			-	-	-	-	0
	Subsidies								0
127	ISV	4.914.000	1.546.000		1.396.000	1.439.000	533.000		4.914.000
135						-	-	-	0
	Bijdragen derden								0
boek	- SB tbv aansl. rwa op Grote Beerstraat; raming igg 04-12-2007; mail SB 06-12-2007. raming 13-05-2008 afgerekend - 20%		106.000		-	-	-	-	106.000
boek	- Bijdrage uit begroting inbreng en uitname mbt bodemsanering	569.250	569.000		-	-	-	-	569.000
	Afroming tbv Bestuursdienst inzake BCF (= btw in de bijdragen)								0
	- vrijval exploitatie-resultaat per 01-07	0			0	0	0	0	0
B.	**Totale bijdragen**		**2.221.000**	**0**	**1.396.000**	**1.439.000**	**533.000**	**0**	**5.589.000**

C. Raming van de opbrengsten

0

PBS code	omschrijving				boekwaarde per 01-jan-16	aangegane verpl. (agv)	2016	2017	2018	2019	Totaal
	Opbrengsten:										
10	Grondverkoop woningbouw				0	0					0
10.1	- sociale huur (woningwet)			0			-	-	-	-	0
	totaal Grondverkoop woningbouw			0	0	0	0	0	0	0	0
11	Grondverkoop kantoren/scholen/bedrijfsterreinen				0	0	-	-	-	-	0
11.1	- zichtlocaties/IBG	m2	0	0			-	-	-	-	0
	totaal Grondverkoop kantoren/scholen/bedrijfsterreinen			0	0	0	0	0	0	0	0
	Verkooprente										0
	Reserveringsvergoeding				0		-	-	-	-	0
	Totale opbrengsten excl. opbrengstenstijging			0	0	0	0	0	0	0	0
	percentage opbrengstenstijging	2,0% op jaarbasis									
	opbrengstenstijgingsfactor						1,0200	1,0200	1,0404	1,0612	
	OPBRENGSTENSTIJGING						0	0	0	0	0
C.	Totale opbrengsten incl. opbrengstenstijging				0	0	0	0	0	0	0
	Totaal BELASTE verkoopopbrensten, incl. opbrengstenstijging				0	0	0	0	0	0	0
	Totaal ONBELASTE verkoopopbrensten, incl. opbrengstenstijging				0	0	0	0	0	0	0
SALDO A - B - C					96.000	150.000	-246.000	0	0	0	0
	Boekwaarde per 01-01 op exploitatie-basis						96.000	0	0	0	0
						controle	96.000	0	-400	400	0
	Budgettair Neutraal exploitatie-resultaat op eindwaarde (eind 2019), afgerond				0						
	Neutraal exploitatie-resultaat per 1-7-2016				0						

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten

Complex 8000610

code	Omschrijving	boekwaarde per 01-jan-16	aangegane verpl. (agv)	Nog te besteden of te ontvangen 2016	2017	2018	2019	Totaal
A.	**KOSTEN:**							
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING-	1.000	4.000	53.600	54.600	0	0	113.000
B1	VERWERVING	0	0	0	0	0	0	0
C1	SLOOPWERKEN	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	729.000	43.000	525.300	565.300	0	0	1.863.000
F1	WOONRIJPMAKEN	322.000	18.000	361.600	584.600	418.000	0	1.704.000
G1	GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	912.000	54.000	76.500	62.400	53.100	0	1.158.000
K1	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	345.000	31.000	133.000	171.700	62.700	0	743.000
P1	BIJDRAGE AAN OVERIGE	5.000	0	0	0	0	0	5.000
	RENTE	3.000	0	0	0	0	0	3.000
Totaal A		2.317.000	150.000	1.150.000	1.438.600	533.800	0	5.589.000
B.	**BIJDRAGEN**							
	Gemeentelijke bijdragen en Subsidies	1.546.000	0	1.396.000	1.439.000	533.000	0	4.914.000
	Bijdragen derden	675.000	0	0	0	0	0	675.000
Totaal B		2.221.000	0	1.396.000	1.439.000	533.000	0	5.589.000
C.	**OPBRENGSTEN**							
	Grondverkoop woningbouw	0	0	0	0	0	0	0
	Grondverkoop kantoren/scholen/bedrijfsterreinen	0	0	0	0	0	0	0
	Verkooprente	0	0	0	0	0	0	0
	Reserveringsvergoeding	0	0	0	0	0	0	0
	Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0	0
	Opbrengst verkoop overig-/tuingrond	0	0	0	0	0	0	0
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0
Totaal C		0	0	0	0	0	0	0
Saldo A - B - C		96.000	150.000	-246.000	-400	800	0	0

BEREKENING BOEKWAARDEN EN RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE

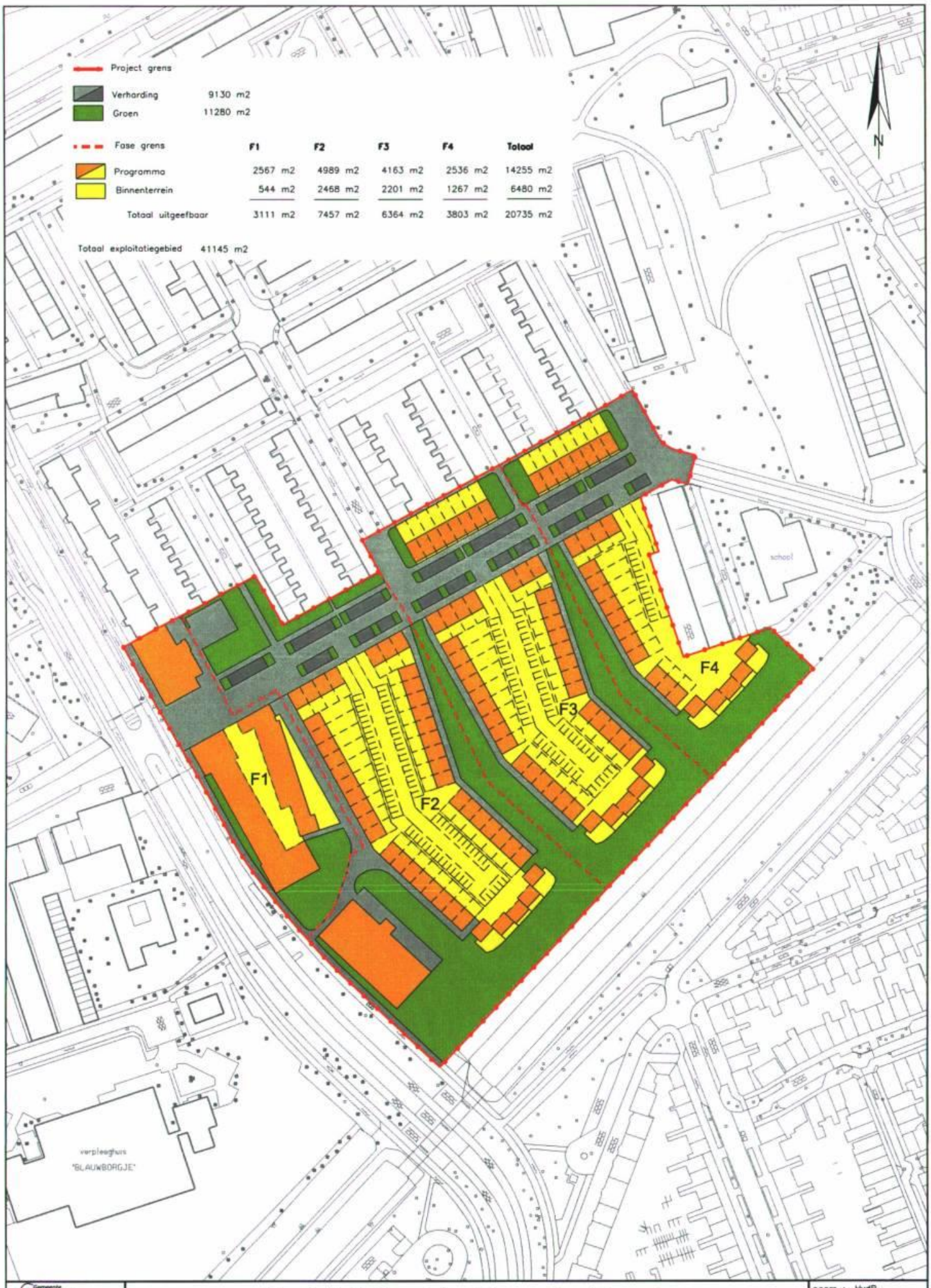
Calculatierente	0,0% op jaarbasis

		boekwaarde	agv	nog te besteden of te ontvangen 2016	2017	2018	2019	Totaal
Boekwaarde op 1 januari		0		96.000	0	-400	400	0
A. Totale kosten		2.314.000	150.000	1.150.000	1.438.600	533.800	0	5.586.000
B. Totale bijdragen		2.221.000	0	1.396.000	1.439.000	533.000	0	5.589.000
C. Totale opbrengsten		0	0	0	0	0	0	0
Saldo tussen kosten en opbrengsten		93.000	150.000	-246.000	-400	800	0	-3.000
rente volgens renteberekening		3.000		0	0	0	0	3.000
Boekwaarde op 31 december	(a)+(b)+(c)	96.000		0	-400	400	400	

RENTEBEREKENING

	rente in boekwaarde	31-12-16	31-12-17	31-12-18	31-12-19	Totaal
Rente op 31 december:						
- over de boekwaarde (1 jaar à rentepercentage)	3.000	0	0	0	0	3.000
- over het saldo van kosten en opbrengsten (1/2 jaar à rentepercentage)		0	0	0	0	0
						0
renteverlies/rentewinst op 31 december		0	0	0	0	3.000

rente tijdens de exploitatie-periode	3.000



Gemeente Groningen
Shared Service Center
stad.

Exploitatiekaart Paddepoel zuid-oost

naam : HvdP
datum : 11-04-2016
tek.nr. : expl-paddepoel zo