

Grote Markt oostzijde
Versie : september 2017
grondexploitatiedeel

Grote Markt oostzijde
Versie : september 2017
Forum / garage deel

Pagina 1 van 10

K1 Voorbereiding en toezicht										
1	Boekwaarde	44%	-	-	-	-	-	-	-	-
	- boekwaarde V&T t/m 1-3-2014	44%	435.680	-	-	-	-	-	-	-
	- boekwaarde V&T t/m 1-7-2015	44%	162.651	-	-	-	-	-	-	-
	- boekwaarde V&T 1-7-2015- t/m 13-12-16	44%	25.773	-	-	-	-	-	-	-
	- V&T kosten over woonrijp maken 1-1-17 t/m 1-4-18	44%	55.972	-	-	-	-	-	-	-
2	Nog te maken V&T	44%	-	-	-	-	-	-	-	-
	- V&T kosten over woonrijp maken en restant bouwrijp; raming stadsingenieurs	44%	-	68.683	68.683	34.342	-	-	-	-
	- Onvoorzien Voorbereiding en toezicht	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Subtotaal Voorbereiding en toezicht		680.076	68.683	68.683	34.342	-	-	-	-

-	-	-	-	-	-	-	-	-
554,501	-	-	-	-	-	-	-	-
207,010	-	-	-	-	-	-	-	-
32,803	-	-	-	-	-	-	-	-
71,238	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	87,415	87,415	43,708	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
865,552	87,415	87,415	43,708	-	-	-	-	-

Tijdelijke exploitatie gebouwen									
1	Boekwaarde	44%	-	-	-	-	-	-	-
	Boekwaarde tijdelijke exploitatielasten tot 1-4-12	44%	267.454,-	-	-	-	-	-	-
	Boekwaarde tijdelijke exploitatie vanaf 1-4-2012 tot 1-4-2013	44%	157.297,-	-	-	-	-	-	-
	Boekwaarde tijdelijke exploitatie vanaf 1-4-2013 tot 1-4-2014	44%	87.036,-	-	-	-	-	-	-
	Poelestraat 30 exploitatiekosten / inrichting 1-4-13/m1-4-14	44%	43.565,-	-	-	-	-	-	-
	Poelestraat 30 periode 1-4-14/1-7-15	44%	28.870,-	-	-	-	-	-	-
	expl opbrengsten NMzz tot 1-7-2015	44%	65.321,-	-	-	-	-	-	-
	diverse kosten panden Poelestraat tot 1-7-15	44%	106.130,-	-	-	-	-	-	-
	Boekwaarde 1-7-15 t/m 1-1-17	44%	138.752,-	-	-	-	-	-	-
	Boekwaarde 1-1-17 t/m 1-4-18	44%	26.191,-	-	-	-	-	-	-
2	Nog te maken kosten poelestraat 30	44%	-	-	-	-	-	-	-
	Poelestraat 30 huur te betalen aan KNG	44%	-	8.580,-	-	-	-	-	-
	AD: huur Poelestraat 30 3 jaar verlengen (allonge 11 december 2015) 1post 150.000,-	44%	-	-	-	-	-	-	-
	Poelestraat 30 exploitatiekosten / inrichting 2014,2015,2016	44%	-	11.220,-	10.890,-	10.890,-	-	-	-
	(Te ontvangen huur wordt geboekt onder ververvingskosten)	44%	-	-	-	-	-	-	-
	Kopland (exploitatiekosten en inrichting)	44%	-	29.920,-	29.040,-	29.040,-	-	-	-
	AD: Poelestraat 30 3 jaar extra exploitatiekosten (1 post 120.000 opgenomen in post 1)	44%	-	-	-	-	-	-	-
3	Nog te maken kosten -/- opbrengsten NMzz	44%	-	-	-	-	-	-	-
NMzz	huur ontvangst Vapiano	44%	-	40.128,-	40.128,-	20.064,-	-	-	-
NMzz	huur ontvangst Poelestraat 24/26 oud en nieuw	44%	-	21.120,-	21.120,-	10.560,-	-	-	-
NMzz	huur ontvangst Poelestraat 28	44%	-	-	-	-	-	-	-
NMzz	exploitatiekosten uren Johan Gerlach e.a.	44%	-	14.080,-	14.080,-	7.040,-	-	-	-
NMzz	exploitatiekosten belastingen, verzekeringen, OZB	44%	-	12.672,-	12.672,-	6.336,-	-	-	-
NMzz	exploitatiekosten onderhoud	44%	-	25.344,-	25.344,-	12.672,-	-	-	-
	AD: reservering leegstand NMzz (1 post 500.000 opgenomen in post hierboven)	44%	-	-	-	-	-	-	-
4	Nog te maken kosten -/- opbrengstenoverig	44%	-	-	-	-	-	-	-
	exploitatiekosten door te belasten overig	44%	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-
	Onvoorzien / reserveopbouwTijdelijke exploitatie gebouwen	0%	-	-	-	-	-	-	-
	Subtotaal Tijdelijke exploitatie gebouwen		233.600,-	40.568,-	30.778,-	35.354,-	-	-	-

-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
340.396-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200.196-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
110.774-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55.447	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36.744	-	-	-	-	-	-	-	-	-
83.136-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
135.074	-	-	-	-	-	-	-	-	-
176.594	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33.334	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	10.920	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	14.280	13.860	13.860	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	38.080	36.960	36.960	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	51.072-	51.072-	25.536-	-	-	-	-	-	-
-	26.880-	26.880-	13.440-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	17.920	17.920	8.960	-	-	-	-	-	-
-	16.128	16.128	8.064	-	-	-	-	-	-
-	32.256	32.256	16.128	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	155.420	155.420	77.710	-	-	-	-	-	-
297.309-	207.052	194.592	122.706	-	-	-	-	-	-

Algemene reserve									
Alg reserve 2018: rentevoordeel e.a.	7%	-	-	-	220.000	-	-	-	-
Mogelijke nadere verdeling van post voor nazorg (gebruikt voor rrisicoinschatting)									
beschikbaar voor inrichting (voorlopige verdeling)									
beschikbaar voor Forum c.a. (voorlopige verdeling)									
beschikbaar voor overig (voorlopige verdeling)									
verloop algemene reserve:									
Alge reserve opgevoerd grex 2014 Vindicat									
Alg reserve opgevoerd grex 2016 rente/indexvoordeel									
Alg reserve opgevoerd grex 2016 aardbevingsvoordeel 68-64.6									
Alg reserve 400000 (2016)									
Alg reserve 2017: rentevoordeel en IBOL - reserve algemeen									
Alg reserve 2017: rentevoordeel en IBOL-reserve NAZORG									
Alg reserve 2018: rentevoordeel/nazorg e.a.. Zie verschillenanalyse 2018									
Totaal algemene reserve	11%	-	-	-	1.068.587	-	-	-	-
Onvoorzien Algemene reserve	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal Algemene reserve		-	-	-	1.288.587	-	-	-	-

[illegible]

P.1	Forum, fietsenstalling, parkeergarage		
-	Budgetgeschiedenis		
-			
1	Forum:		
1.000	Bouwkosten		
3.000	Inrichting		
4.000	Afwerking buiten		
5.000	Honoraria		
6.000	Algemeen bijkomende kosten		
7.000	Reserve		
	Budgetaanpassingen 2013 t/m 2016		
	Budgetaanpassingen 2017		
-			
0	Parkeergarage:		
1.000	Bouwkosten		
3.000	Inrichting		
4.000	Afwerking buiten		
5.000	Honoraria		
6.000	Algemeen bijkomende kosten		
7.000	Reserve		
	Budgetaanpassingen 2013 t/m 2016		
	Budgetaanpassingen 2017		
-			
0	Fietsenstalling:		
0.000	Grondkosten		
10	Bouwkosten		
3.000	Inrichting		
4.000	Afwerking buiten		
5.000	Honoraria		
6.000	Algemeen bijkomende kosten		
7.000	Reserve		
	Budgetaanpassingen 2013 t/m 2016		
	Budgetaanpassingen 2017		
-	subtotaal deelproject Forum c.a.		
-			
-	Budgetaanpassing 2013:		
	Minder budget t/m vervallen fietstunnel		
	BRM werkzaamheden door BAM		
	meervaller legeskosten in raming Forum c.a.		
	juridisch advies en balkustrade		
-	budgetaanpassing 2013		
-	Budget 2013		
-			
-	Budgetaanpassingen 2014:		
	index 2013-2014 + diversen bouwrijp		
	meerkosten LED besluit stuurgp feb 2014		
	meerkosten restaurant (voorlopig)		
-	budgetaanpassing 2014		
-	Budget 2014		
-			
-	Budgetaanpassingen 2015:		
	AD: kosten BAM 1e bouwpauze (KMFM 21 okt 2015)		
	AD: kosten BAM 2e bouwpauze (6 mnd)		
	AD: kosten BAM overig versterken		
	AD: voorschot later terug / financieringsafpraak met BAM		
	AD: voorschot later terug / financieringsafpraak met BAM		
	AD: correctie verrekening budget meerwerk		

[illegible]

BK GMO grote markt grex 2018 versie 8, printdatum: 29-1-2019

RESULTAAT EXPLOITATIE (TOTAAL OPBRENGSTEN-KOSTEN)	
RESULTAAT NOMINAAL	
CONTANTE WAARDE PER 1 J/	2.018
EINDWAARDE PER 31 DECEMBER	2.020

boekw	2018	2019	2020	0	0	0	0	0	0
2.501.019	2.055.838	-2.435.694	-2.051.610	0	0	0	0	0	0

boekw	2018	2019	2020	0	0	0	0	0	0
-27.597.870	-21.487.248	18.784.998	34.762.179	0	0	0	0	0	0

A
B
C

EINDWAARDE BEREKENING CUMMULATIEVE METHODE

	A	B	C
A			
B			
C			
E			
F			
G			
I			
K			
K			
K			
O			
P			

Splitting tussen bouwexploitatie en grondexploitatie op eindwaarde

code		eindwaarde totaal	eindwaarde grex	eindwaarde MVA	af ronding
A.	KOSTEN:				
A1	Bodemonderzoek en archeologie	2.793.400	1.174.904	1.618.442	-54
B1	Verwerving en schadeloosstellingen	60.054.700	25.186.918	34.867.803	21
C1	Sloopwerken	2.157.800	1.064.476	1.093.373	49
E1	Bouwrijp maken	2.162.200	1.641.913	520.323	36
F1	Woonrijp maken	4.367.400	1.921.662	2.445.751	13
G1	Overig	0	0	0	0
I1	Inrichting Forum	11.748.300	0	11.748.211	-89
K1	Planontwikkelingskosten	21.139.500	8.727.411	12.412.173	84
K1	Voorbereiding en toezicht	1.948.600	857.416	1.091.257	73
K1	Tijdelijke exploitatie gebouwen	121.800	-122.983	244.769	-14
O1	Algemene reserve en Nazorg	13.903.900	1.370.640	12.533.271	12
P1	Forum, fietsenstalling, parkeergarage	147.453.900	0	147.453.853	-47
	rente	5.831.000	-476.823	6.307.827	4
Totaal A		273.682.500	41.345.533	232.337.056	88
B.	BIJDRAGEN				
1	Rijksbijdragen REP	35.174.100	0	35.174.083	-17
2	Europese subsidie EFRO	8.858.200	8.858.224	0	24
3	Opbrengstwaarde Forum	23.530.800	0	23.530.843	43
4	Financiering gemeente Groningen	50.729.600	22.690.799	28.038.833	32
5	ISV Archeologie	0	0	0	0
6	Bijdrage NAM aardbevingsbestendig bouwen	68.000.000	0	68.000.000	0
7	Bijdrage concern	0	0	0	0
Totaal B		186.292.700	31.549.023	154.743.759	82
C.	OPBRENGSTEN				
1	Grondopbrengsten en verkoop vastgoed	13.890.000	8.700.000	5.190.000	0
2	Overige opbrengsten	7.666.200	1.096.510	6.569.665	-25
3	Afroming BD inzake BCF	0	0	0	0
4	Opbrengstwaarde Parkeergarage	65.833.600	0	65.833.631	31
Totaal C		87.389.800	9.796.510	77.593.296	6
Saldo A - B - C		0	0	0	0

Resultaat grondexpotatie (herberekening in kader van gewijzigde BBV)

tekort op de grex (herberekening ijm BBV)		
Voorziening tot op heden	jaarrekening	-25.483.462
	correctie	2.792.663
Voorziening na besluitvorming		-22.690.799