

Bijlage 1

Herziening / actualisatie grondexploitatie-begroting Uitvaartcentrum en crematorium Hoendiep 2018

Geheim op grond van art. 10, lid 2, sub b van
de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto
art. 25, lid 3 Gemeentewet

Algemene gegevens

Complexnummer	4017500
Programmacategorie	Bedrijven
Projectmanager	Joost van Uhm
Planeconoom	Sonja Calissendorff
Versiedatum	Def. Concept 27-11-2018

Algemene beschrijving project

Het uitvaartcentrum met crematorium wordt gesitueerd aan de westkant van de gemeente Groningen, ten zuiden van het Westpark en ten noorden van het Hoendiep. Het streven is dat de bouw van deze faciliteit in het eerste kwartaal van 2019 zal starten. Het totale oppervlak van het terrein is circa 6 hectare.



Conceptontwerp uitvaartfaciliteit Hoendiep (Bron: povše&timmermans architecten & ingenieurs bv, 2018).

Het behouden van een groene afscheiding tussen de stad en Hoogkerk is belangrijk om het dorpsgevoel van Hoogkerk te behouden. Gezien de verhouding van de oppervlakte van het gebouw ten opzichte van de totale kavel, de locatie van het gebouw op de kavel en de groene inrichting is dit goed mogelijk. Het terrein rondom de uitvaartfaciliteit zal grotendeels openbaar toegankelijk worden. Om het Westpark beter toegankelijk te maken vanaf het Hoendiep zullen er nieuwe aansluitingentussen het nieuw in te richten terrein en de bestaande voetpaden in het Westpark worden gerealiseerd. Ten behoeve van de ontsluiting van deze locatie is medio 2018 de kruising Hoendiep – U.T. Delfiaweg heringericht.

De start van de bouw van de uitvaartfaciliteit hangt samen met de behandeling (bodemprocedure) van het bestemmingsplan bij de Raad van State. Op dit moment is deze zitting nog niet gepland en

deze zal naar alle waarschijnlijkheid begin 2019 plaatsvinden. Mede gezien de eerdere uitspraak in de zaak van de voorlopige voorziening lijkt de kans dat het beroep zal worden toegekend klein, maar het risico blijft zolang er nog geen uitspraak is uiteraard wel bestaan. De verwachting is dat de realisatie van het uitvaartcentrum in het eerste kwartaal van 2019 zal starten. De oplevering van de faciliteit is eind 2019, begin 2020 voorzien. De verkeersaanpassingen op het Hoendiep zijn in het voorjaar van 2018 gestart, en voor de bouwvak 2018 afgerond.

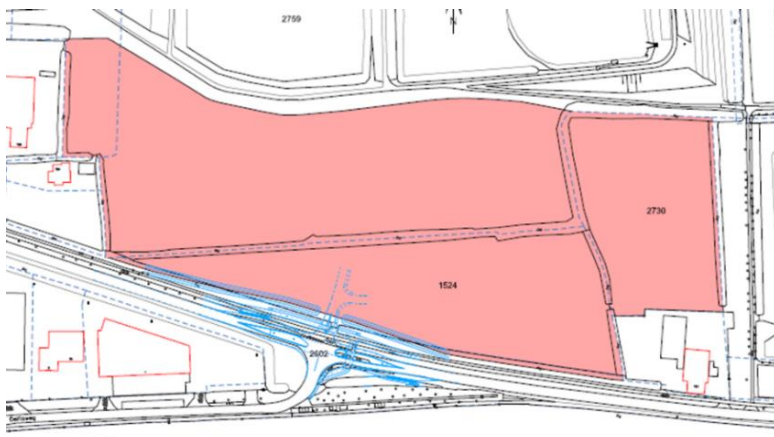
Voorliggende stukken betreffen een reguliere herziening van de laatst vastgestelde exploitatiebegroting, vastgesteld door de raad op 18 april 2018 (besluit no. 6e).



Het ontwerp voor de nieuwe kruising

Gebiedsbegrenzing

Het grondgebruik is gebaseerd op de verkoop van de kavel aan DELA, het ontwerp van de herinrichting van de kruising en het gedeelte van het Westpark waarin de maatregelen genomen moeten worden rond de aansluiting op het Westpark. Dit is conform de laatst vastgestelde begroting. Het te verkopen perceeloppervlakte ligt vast op de grond-transactietekening die onderdeel is van het verkoopcontract met DELA, zie hieronder. In het niet-uitgeefbare oppervlakte zijn de aanpassingen in het Westpark en het kruispunt meegenomen.



Uitgeefbare kavel 60.600 m²

Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

	Begroting 2018	Begroting 2017	Vershil
Bruto-oppervlakte	102.000 m2	102.000 m2	0
Te handhaven:	- m2	m2	-
Netto-oppervlakte	102.000 m2	102.000 m2	0
Uitgeefbaar:	61.000 m2	61.000 m2	0
Uitgeefbaar	61.000 m2	61.000 m2	0
Niet-uitgeefbaar:			
Verharding	10.000 m2	10.000 m2	0
Groen	28.000 m2	28.000 m2	0
Water	3.000 m2	3.000 m2	0
Subtotaal Niet-uitgeefbaar	41.000 m2	41.000 m2	0
Totaal Netto-oppervlakte	102.000 m2	102.000 m2	0

Financiële parameters

	Begroting 2018	Begroting 2017	
Prijspeil	1-1-2018	1-1-2017	
Rekenrente	2,13%	2,15%	
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	
Index kosten	2,50%	2,00%	
Index opbrengsten	0,00%	0,00%	vaste prijsafsprak
Resterende looptijd	t/m 2019	t/m 2019	

Ten opzichte van de begroting 2017 zijn ten aanzien van de financiële parameters de volgende verschillen te noemen:

1. Aanpassing prijspeil van 1-1-2017 naar 1-1-2018
2. Aanpassing rekenrente van 2,15% naar 2,13%.
3. Aanpassing kostenstijging van 2% naar 2,5%

Uitkomst (Resultaat in geld)

	Bedragen in mln. euro	
Gemaakte kosten op 1 juli 2018	€ 0,31	
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2018	€ 0,05	
Geïnvesteed vermogen op 1 juli 2018	€ 0,26	
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2018	€ 0,72	
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2018	€ 2,45	
Resultaatverwachting op 31 december 2019	€ 1,47	voordelig
Contante waarde per 1 januari 2019 obv discontovoet 2,0%	€ 1,44	voordelig
<i>Laatst vastgestelde begroting Herziening 1-10-2017</i>		
Resultaatverwachting per 31-12-2019	€ 1,46	voordelig
Contante waarde per 1 januari 2019 (geïndexeerd) obv discontovoet 2,0%	€ 1,43	voordelig

Grondexploitatie 2018

Kosten	Boekwaarde per 01-07-2018	Nog te realiseren vanaf 01-07-2018	Totaal t/m 2019
Verwerving			
Bouw- en woonrijpmaken en groenaanleg	€ 74.000	€ 545.400	€ 619.000
Planontwikkelingskosten	€ 105.000	€ 133.000	€ 238.000
Voorbereiding en toezicht	€ 128.000	€ 26.600	€ 155.000
Bijdrage aan overige	€ -	€ -	€ -
Rente	€ 602	€ 16.100	€ 17.000
Totale kosten	€ 307.602	€ 721.100	€ 1.029.000

Opbrengsten	Boekwaarde per 01-07-2018	Nog te realiseren vanaf 01-07-2018	Totaal t/m 2019
Grondopbrengsten bedrijfsterreinen	€ 50.000	€ 2.450.000	€ 2.500.000
Overige (externe) bijdragen	€ -	€ -	€ -
Totaal opbrengsten	€ 50.000	€ 2.450.000	€ 2.500.000

Geïnvesteed vermogen	€ 257.602		
Toekomstige kasstroom		€ 1.728.900	
Prognose			€ 1.471.000
positief op eindwaarde 31-12-2019			

Verschillenanalyse grondexploitatie 2018 versus grondexploitatie 2017

Kosten	Begroting 2018	Begroting 2017	Vershil
Verwerving			
Bouw- en woonrijpmaken en groenaanleg	€ 619.000	€ 665.000	€ 46.000-
Planontwikkelingskosten	€ 238.000	€ 236.000	€ 2.000
Voorbereiding en toezicht	€ 155.000	€ 118.000	€ 37.000
Bijdrage aan overige	€ -	€ -	€ -
Rente	€ 17.000	€ 19.000	€ 2.000-
Totale kosten	€ 1.029.000	€ 1.038.000	€ 9.000-

Opbrengsten	Begroting 2018	Begroting 2017	Vershil
Grondopbrengst bedrijfsterreinen	€ 2.500.000	€ 2.500.000	€ -
Totaal opbrengsten	€ 2.500.000	€ 2.500.000	€ -
Exploitatieresultaat	€ 1.471.000	€ 1.462.000	€ 9.000
Positief op eindwaarde 31-12-2019			

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de kosten

In het kort komen de belangrijkste wijzigingen op het volgende neer:

1. De post *Bouw- en woonrijpmaken en groenaanleg* betreft de kosten voor de herinrichting van de kruising Hoendiep – U.T. Delfiaweg, de herstelwerkzaamheden in het Westpark, en het realiseren van aansluitingen op het Westpark. Als gevolg van de aanbesteding van de kruising is het werk goedkoper geworden dan eerder begroot.
2. De kosten voor Voorbereiding&Toezicht bij de reconstructie van het kruispunt zijn in werkelijkheid hoger uitgevallen dan geraamd

Toelichting opbrengsten

De grondopbrengst door verkoop van de betreffende kavel aan DELA is inmiddels definitief overeengekomen en vastgelegd in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. De koopsom volgens het contract bedraagt €2.560.400,-. Daarvan is €60.400 bedoeld als bijdrage in de kosten van het bestemmingsplan. Dit bedrag is door DELA inmiddels betaald en geboekt onder Planontwikkeling. Ook is reeds een voorschot op de koopsom van €50.000 voldaan, dit bedrag is geboekt onder Verkopen van grond. In het contract is afgesproken dat de gemeente dit bedrag (ook als het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt en de grondverkoop in dat geval geen doorgang zou hebben) behoudt, ter dekking van gemeentelijke plankosten. Er is geen indexering (opbrengstenstijging) in het contract afgesproken. Indien op het perceel bodemsanering moet plaatsvinden wordt de koopsom verlaagd met €25.000,-.

De totale verkoopprijs van €2.560.500 is opgebouwd uit een grondprijs voor het “bedrijventerrein”-gedeelte van ca. 5.600 m² en uit een lagere grondprijs voor het parkachtig terrein van 55.000 m².

De eigendomsoverdracht van het betreffende perceel vindt in principe plaats direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (of zoveel eerder als partijen overeenkomen). Het moment van afname wordt naar verwachting begin 2019 afhankelijk van het verloop van de beroepsprocedure bij de Raad van State. Indien DELA vooruitlopend op de uitspraak van de RvS wenst te starten met de (civieltechnische) werkzaamheden zal de grond op dat moment moeten worden afgenomen.

Kredietoverzicht

Krediet

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag
RB 25-01-2017	6e	Uitvoeringskrediet	€ 1.015.000
RB 18 april 2018	6e	Aanvullend krediet (t/m 2019)	€ 24.000
Totaal verstrekt krediet			€ 1.039.000
Gemaakte en geraamde, nog te maken kosten tot en met 2020, incl. aangeane verplichtingen			€ 1.029.000
Verlaging krediet tot en met 2019			€ 10.000-

Bedragen afgerond op duizendtallen

Programmatistische gegevens

- Op de te verkopen kavel van 6 hectare wordt door en voor rekening van DELA een nieuw uitvaartcentrum met crematorium van in totaal ca. 2.000 m² bvo gerealiseerd. Het resterende en grootste deel van het te verkopen terrein wordt door DELA met parkachtig groen ingericht en onderhouden. Er is met DELA contractueel overeengekomen dat het park openbaar toegankelijk blijft en er door hen twee toegangsroutes naar het achtergelegen Westpark worden gerealiseerd.
- De gemeente draagt zorg voor de herinrichting van de kruising / de aansluiting van de nieuwe uitvaartfaciliteit op het Hoendiep. Ook dient de gemeente de aansluiting op het Westpark, c.q. de nieuwe inrichting het gebied tussen Westpark en de uitvaartfaciliteit te verzorgen. De investeringen in de aanpassing van het kruispunt en het aangrenzende park worden veroorzaakt door het project.

Belangrijkste risico's

- Dekking kosten herinrichting kruising /aansluiting op het Hoendiep. De gemeente heeft, vooruitlopend op de uitspraak van de RvS inzake de behandeling (bodempcedure) van het bestemmingsplan, de herinrichting van de kruising reeds uitgevoerd. Indien het beroep wordt toegelaten kan er geen grondoverdracht aan DELA plaats kan vinden, want dit is een ontbindende voorwaarde in het verkoopcontract. Voor die situatie is in februari 2018 een voorziening getroffen in de vorm van een aanvullend contract met DELA. Indien het bestemmingsplan in hoogste instantie wordt vernietigd dan zal DELA de helft van de door de gemeente voor de herinrichting van de kruising gemaakte kosten aan de gemeente vergoeden. De totale kosten bedragen circa € 550.000,-. Daarmee is het risico gedeeltelijk afgedekt. Bij een evt. alternatieve bestemming zal overigens ook een nieuwe aansluiting noodzakelijk zijn.
- Mogelijke vertraging als gevolg van flora- en fauna. DELA heeft recent de ontheffing voor de Wet natuurbescherming aangevraagd. Deze ontheffing moet nog worden verleend. Eventueel zullen er ecologische maatregelen ten behoeve van flora en/of fauna moeten worden genomen. De kosten hiervan komen ten laste van DELA.
- Evt. ten behoeve van de nieuwbouw noodzakelijke kosten van sanering worden tot een bedrag van € 25.000 in mindering gebracht op de koopsom (artikel 5 lid 2 Koopovereenkomst). Dit bedrag is niet geraamd in de grex.

Gemeente Groningen

Directie Stadsontwikkeling
Team C, vakgroep Planeconomie

Naam van project: Uitvaartcentrum crematorium AB (Hoendiep)
PBS-Code: 4017500

Datum 01-jul-18
Directory I:\SO\WGO\LEODEK1R\4.017500 Uitvaartcentr.crematorium AB\02. Exploitatieberekeningen en toelichting\Herziening 2018\Exploitatiebegroting

Deelgebied: n.v.t.
Deelgebied: Fase #

Bestandsnaam Exploitatiebegr. Hoendiep Uitvaartcentrum-Cr. 2018- Definitief
Standaard rekenmodel grondexploitatie, versie 3.3

A. Raming van de kosten

PBS code	omschrijving	eenheid	hoeveelheid	prijs per eenheid	kosten	aanvang	gereed	boekwaarde per 01-jan-18	boekingen 1-jan-18 tot 01-jul-18	aangepane verpl. (agv)	2018	2019	2020	2021	Totaal
boek	VERWERVING														
B1	-			reeds verworven, in boekwaarde		n.v.t.	n.v.t.	0	0	0					0
B1		m2			0	2018	2018				-	-	-	-	0
B1	Inbreng grond uit grondbank														
B1	B2730	m2	11.245								-	-	-	-	0
B1	B1524	m2	17.656								-	-	-	-	0
B1	B2759 (deel; opp. geschat)	m2	29.000								-	-	-	-	0
B1	B587 (deel; opp. geschat)	m2	3.100								-	-	-	-	0
B1	Totaal oppervlak	m2	61.001	0,0000164	1	2018	2018				1	-	-	-	1
	totaal verwerving							0	0	0	1	0	0	0	1
boek	BOUWRIJPMAKEN														
E1	Bouwsom raming 27-07-2017 - is meegegaan in de uitvoeringsopdracht			reeds uitgevoerd, in boekw.		n.v.t.	n.v.t.	0	0	0					0
E1	401750030001: SI uitv Hoendiep uitvaart crem			503.453	0	2018	2018				-	-	-	-	0
E1	Deel van de opdracht direct boeken bij Stadsbeheer				614.513	2018	2018		73.759	461.523	79.231	-	-	-	614.513
E1	Restant benodigd BRM/WRM				-148.000					-148.000	-	-	-	-	-148.000
E1	onvoorzien	%	0%		0	2018	2018				0	0	0	0	0
	totaal bouwrijpmaken				466.513			0	73.759	313.523	79.231	0	0	0	466.513
boek	WOONRIJPMAKEN														
F1	Aansluiting Westpark paden raming 31-01-2018			reeds uitgevoerd, in boekw.		n.v.t.	n.v.t.	0	0	0					0
F1	-	m2	-	0,00	0	2015	2016				-	-	-	-	0
F1	-	m2	-	0,00	0	2015	2016				-	-	-	-	0
F1	onvoorzien	%	0%		0	2017	2018				-	-	-	-	0
	totaal woonrijpmaken				148.510			0	0	0	0	148.510	0	0	148.510
boek	GROENVOORZIENINGEN														
G1	groenvoorzieningen	m2	0	0	0	2019	2019				-	-	-	-	0
G1	ecologische groenzones	m2	0	0	0	2019	2019				-	-	-	-	0
G1	waterpartijen	m2	0	0	0	2019	2019				-	-	-	-	0
G1	onvoorzien	%	0%		0	2019	2019				-	-	-	-	0
	totaal groenvoorzieningen				0			0	0	0	0	0	0	0	0
boek	KUNSTWERKEN														
II	-	stukks	-	0	0	2018	2019				-	-	-	-	0
II	onvoorzien	%	0%		0	2018	2019				0	0	0	0	0
	totaal kunstwerken				0			0	0	0	0	0	0	0	0

PBS code	omschrijving	eenheid	hoeveelheid	prijs per eenheid	kosten	aanvang	gereed	boekwaarde per 01-jan-18	boekingen 1-jan-18 tot 01-jul-18	aangepane verpl. (agv)	2018	2019	2020	2021	Totaal
boek	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN			<i>Besteed planperiode</i>			n.v.t.	n.v.t.		0	0				0
K2	- planontwikkeling raming per 1-10-2017	€	163.000	40.006	166.260						-	-	-	-	0
K2	- verkeersonderzoek (Bono Traffics bv)	post			10.000						-	-	-	-	0
K2	- bestemmingsplan + inspraak	post			120.000						-	-	-	-	0
K2	Totaal	post			296.260	2019	2019	139.902	25.363	50.995	-	80.000	-	-	296.260
K2											-	-	-	-	0
K2	- bijdrage bestemmingsplan	post			-60.400	2018	2019	-60.400			-	-	-	-	-60.400
K2											-	-	-	-	0
	totaal planontwikkelingskosten				235.860			79.502	25.363	50.995	0	80.000	0	0	235.860
boek	VOORBEREIDING EN TOEZICHT			<i>raming 1-10-2017 (incl. BW)</i>											
				<i>Besteed planperiode</i>			n.v.t.	n.v.t.		0					0
K3	- v&t-kosten	€	117.353	113.515	130.833			60.733	66.512	3.588	-	-	-	-	130.833
K3	Restant benodigd v&t										-	-	-	-	0
K3	- v&t-kosten aansluiting Westpark	%	148.510	15,0%	22.000	2019	2019				-	22.000	-	-	22.000
K3	Totaal	-	-	-	152.833						-	-	-	-	0
	totaal voorbereiding en toezicht		148.510	15,0%	152.833			60.733	66.512	3.588	0	22.000	0	0	152.833
boek	BIJDRAGE AAN OVERIGE						n.v.t.	n.v.t.		0					0
P2				<i>raming 1-10-2017</i>			2019	2019			-	-	-	-	0
P2							2018	2018			-	-	-	-	0
	totaal bijdrage aan fondsen				0			0	0	0	0	0	0	0	0
	Totale kosten excl. kostenstijging en rente				1.003.716			140.235	165.634	368.106	79.232	250.510	0	0	1.003.717

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN

PBS code	omschrijving	aanvang	gereed	boekwaarde per 01-jan-18	boekingen 1-jan-18 tot 01-jul-18	aangepane verpl. (agv)	2018	2019	2020	2021	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING-	2018	2019	0	0	0	0	0	0	0	0
B1	VERWERVING	2015	2018	0	0	0	1	0	0	0	1
C1	SLOOPWERKEN	2018	2018	0	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	2018	2018	0	73.759	313.523	79.231	0	0	0	466.513
F1	WOONRIJPMAKEN	2015	2019	0	0	0	0	148.510	0	0	148.510
G1	GROENVOORZIENINGEN	2019	2019	0	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	2018	2019	0	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	2018	2019	79.502	25.363	50.995	0	80.000	0	0	235.860
K1	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	2019	2019	60.733	66.512	3.588	0	22.000	0	0	152.833
K1	MAKELAARSKOSTEN	2018	2019	0	0	0	0	0	0	0	0
O1	BIJDRAGE AAN FONDSSEN	2016	2016	0	0	0	0	0	0	0	0
P1	BIJDRAGE AAN OVERIGE	2018	2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale kosten excl. kostenstijging en rente		t/m	2019	140.235	165.634	368.106	79.232	250.510	0	0	1.003.717
percentage kostenstijging		2,5%									
kostenstijgingsfactor				1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0250	1,0506	1,0769	
KOSTENSTIJGING				0	0	0	0	6.263	0	0	6.263

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

PBS code	omschrijving	aanvang	gereed	boekwaarde per 01-jan-18	boekingen 1-jan-18 tot 01-jul-18	aangepane verpl. (agv)	2018	2019	2020	2021	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING-	2018	2019	0	0	0	0	0	0	0	0
B1	VERWERVING	2015	2018	0	0	0	1	0	0	0	0
C1	SLOOPWERKEN	2018	2018	0	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	2018	2018	0	74.000	314.000	79.200	0	0	0	467.000
F1	WOONRIJPMAKEN	2015	2019	0	0	0	0	152.200	0	0	152.000
G1	GROENVOORZIENINGEN	2019	2019	0	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	2018	2019	0	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	2018	2019	80.000	25.000	51.000	0	82.000	0	0	238.000
K1	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	2019	2019	61.000	67.000	4.000	0	22.600	0	0	155.000
K1	MAKELAARSKOSTEN	2018	2019	0	0	0	0	0	0	0	0
O1	BIJDRAGE AAN FONDSSEN	2016	2016	0	0	0	0	0	0	0	0
P1	BIJDRAGE AAN OVERIGE	2018	2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale kosten incl. kostenstijging, excl. rente en excl. btw				141.000	166.000	369.000	79.201	256.800	0	0	1.012.000
RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE				-346	948	0	1.000	15.100	0	0	17.000
RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE OVER DE BTW				0	0	0	0	0	0	0	0
A. Totale kosten incl. kostenstijging, incl. rente en excl. btw		t/m	2019	141.000	167.000	369.000	80.000	272.000	0	0	1.029.000

Krediet 1.029.000

B. Bijdragen

PBS code	omschrijving	aanvang	einde	boekwaarde per 01-jan-18	boekingen 1-jan-18 tot 01-jul-18	aangegane verpl. (agv)	2018	2019	2020	2021	Totaal
Nb. alle bijdragen incl. eventuele daarin betrokken BTW !!!											
123	Gemeentelijke bijdragen Bijdrage duurzaamheid	0	2016	2016			-	-	-	-	0
134	Subsidies RSP		2016	2017			-	-	-	-	0
136	Bijdragen derden -	0	2018	2019			-	-	-	-	0
B.	Totale bijdragen				0	0	0	0	0	0	0

C. Raming van de opbrengsten

PBS code	omschrijving	aanvang	gereed	boekwaarde per 01-jan-18	boekingen 1-jan-18 tot 01-jul-18	aangegane verpl. (agv)	2018	2019	2020	2021	Totaal
10	Opbrengsten: Grondverkoop woningbouw	2018	2019	0	0	0					0
10.1	- sociale huur (woningwet)	0	2018	2019			-	-	-	-	0
	totaal Grondverkoop woningbouw	0			0	0	0	0	0	0	0
11	Grondverkoop kantoren/scholen/bedrijfsterreinen				0	0	-	-	-	-	0
11.1	verkoop uitvaartcentrum crematorium AB m2	n.v.t.	n.v.t.				-	-	-	-	0
11.1	verkoop uitvaartcentrum crematorium AB m2	2.500.000	2019	2019	50.000		-	2.450.000	-	-	2.500.000
11.1							-	-	-	-	0
	totaal Grondverkoop kantoren/scholen/bedrijfsterreinen	2.500.000			50.000	0	0	2.450.000	0	0	2.500.000
	Verkooprente										0
	Reserveringsvergoeding				0		-	-	-	-	0
	Overboeking naar andere kavels						-	-	-	-	0
	Opbrengst verkoop overig-/tuingrond						-	-	-	-	0
	Totale opbrengsten excl. opbrengstenstijging	2.500.000			50.000	0	0	2.450.000	0	0	2.500.000
	percentage opbrengstenstijging	0,0% op jaarbasis									
	opbrengstenstijgingsfactor						1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
	OPBRENGSTENSTIJGING						0	0	0	0	0
C.	Totale opbrengsten incl. opbrengstenstijging				50.000	0	0	2.450.000	0	0	2.500.000
	Totaal BELASTE verkoopopbrengsten, incl. opbrengstenstijging				50.000	0	0	2.450.000	0	0	2.500.000
	Totaal ONBELASTE verkoopopbrengsten, incl. opbrengstenstijging				0	0	0	0	0	0	0

SALDO A - B - C		91.000	167.000	369.000	80.000	-2.178.000	0	0	-1.471.000
------------------------	--	---------------	----------------	----------------	---------------	-------------------	----------	----------	-------------------

Boekwaarde 1-7-18 256.471

Boekwaarde per 01-01 op exploitatie-basis		91.000	707.000	-1.471.000	-1.471.000	-1.471.000
---	--	--------	---------	------------	------------	------------

Disconteringsvoet 2,00%

controle	90.650	706.751	0	0	0
----------	--------	---------	---	---	---

Positief exploitatie-resultaat op eindwaarde (eind 2019) 1.471.000

Positief exploitatie-resultaat, netto contante waarde per 1-jan- 2019, afgerond 1.442.000

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten

Complex 4017500

code	Omschrijving	boekwaarde per 01-jan-18	boekingen van 01-01 t/m 01-jul-18	aangegane verpl. (agv)	Nog te besteden c Nog te besteden of te ontvangen				Totaal
					2018	2019	2020	2021	
A.	KOSTEN:								
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING-	0	0	0	0	0	0	0	0
B1	VERWERVING	0	0	0	1	0	0	0	0
C1	SLOOPWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	0	74.000	314.000	79.200	0	0	0	467.000
F1	WOONRIJPMAKEN	0	0	0	0	152.200	0	0	152.000
G1	GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	80.000	25.000	51.000	0	82.000	0	0	238.000
K1	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	61.000	67.000	4.000	0	22.600	0	0	155.000
K1	MAKELAARSKOSTEN	0	0	0	0	0	0	0	0
O1	BIJDRAGE AAN FONDSSEN	0	0	0	0	0	0	0	0
P1	BIJDRAGE AAN OVERIGE RENTE	0 -346	0 948	0 0	0 1.000	0 15.100	0 0	0 0	0 17.000
Totaal A		140.654	166.948	369.000	80.201	271.900	0	0	1.029.000
B.	BIJDRAGEN								
	Gemeentelijke bijdragen en Subsidies	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bijdragen derden	0	0	0	0	0	0	0	0
	Afoming tbv Bestuursdienst inzake BCF (= btw in de bijdragen)	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal B		0	0	0	0	0	0	0	0
C.	OPBRENGSTEN								
	Grondverkoop woningbouw	0	0	0	0	0	0	0	0
	Grondverkoop kantoren/scholen/bedrijfsterreinen	50.000	0	0	0	2.450.000	0	0	2.500.000
	Verkooprente	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserveringsvergoeding	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0	0	0
	Opbrengst verkoop overig-/tuingrond	0	0	0	0	0	0	0	0
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal C		50.000	0	0	0	2.450.000	0	0	2.500.000
Saldo A - B - C		90.654	166.948	369.000	80.201	-2.178.100	0	0	-1.471.000

Disconteringsvoet 2,00%

Positief exploitatie-resultaat op eindwaarde (eind 2019) 1.471.000

Positief exploitatie-resultaat, netto contante waarde per 1-jan- 2019, afgerond 1.442.000

BEREKENING BOEKWAARDEN EN RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE

Calculatierente 2,13% op jaarbasis

				nog te besteden of te ontvangen				
	boekwaarde	boekingen '18	agv	2018	2019	2020	2021	Totaal
Boekwaarde op 1 januari	(a) 0			90.650	706.751	0	0	0
A. Totale kosten	141.000	166.000	369.000	79.201	256.800	0	0	1.012.000
B. Totale bijdragen	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Totale opbrengsten	50.000	0	0	0	2.450.000	0	0	2.500.000
Saldo tussen kosten en opbrengsten	(b) 91.000	166.000	369.000	79.201	-2.193.200	0	0	-1.488.000
rente volgens renteberekening	(c) -350	950		950	15.100	0	0	16.650
Boekwaarde op 31 december	(a)+(b)+(c) 90.650			706.751	-1.471.349	0	0	

RENTEBEREKENING

				nog te besteden of te ontvangen				
	rente in boekwaarde	boekingen '18	agv	31-12-18	31-12-19	31-12-20	31-12-21	Totaal
Rente op 31 december:								
- over de boekwaarde (1 jaar à rentepercentage)	-350	950		950	15.100	0	0	17.000
- over het saldo van kosten en opbrengsten (1/2 jaar à rentepercentage)								0
rente verlies/rentewinst op 31 december				950	15.100	0	0	17.000

rente tijdens de exploitatie-periode 17.000

Nb.: In de berekening van de rente over het saldo van kosten en opbrengsten van 2019 wordt ook het saldo van de boekingen in 2019 en de agv's meegenomen. De boekingen in het lopende jaar en de agv's worden geacht te worden verwerkt in 2019 en worden derhalve opgenomen in de boekwaarde per 01-01-2020.

VRIJVAL EXPLOITATIERESULTAAT

omschrijving	boekingen 1-jan-18 tot 01-jul-18	aangegane verpl. (agv)	2018	2019	2020	2021	Totaal
Boekwaarden op 1 januari			90.650	706.751	0	0	0
Te maken kosten per jaar (gemiddeld per 01-07)	166.000	369.000	79.201	256.800	0	0	1.012.000
Te maken kosten op 1 januari (indien <0, dan 0)			607.762	254.108	0	0	
Saldo te maken kosten en boekwaarde op 1 januari			952.520	0	0	0	
Vrijval exploitatie-resultaat medio het jaar			0	0	0	0	0
vrijval op 1 januari (staat-P)			0	0	0	0	0