

BIJLAGE 1

Herziening / actualisatie grondexploitatie 2017 Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname van gronden

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	8000530
Programmacategorie	Wonen
Projectleider	Jeroen Bos
Planeconoom	Johan Vissinga
Versiedatum	7 maart 2018

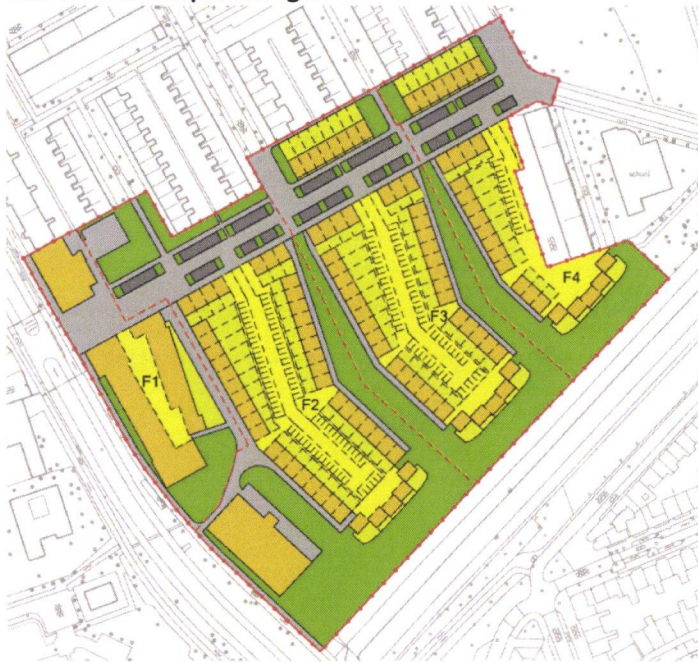
Gebiedsbegrenzing.

Het gebied Paddepoel Zuidoost wordt begrensd door de Zonnelaan, de spoorlijn Groningen CS/Groningen Noord, de groene Bessemoerstrook en de Wilgenlaan. Binnen het te herstructureren wijkvernieuwingsgebied staan/stonden 4 portiekflats met elk 24 appartementen, 6 blokken seniorenwoningen met elk 10 appartementen en de Van Lieflandschool.

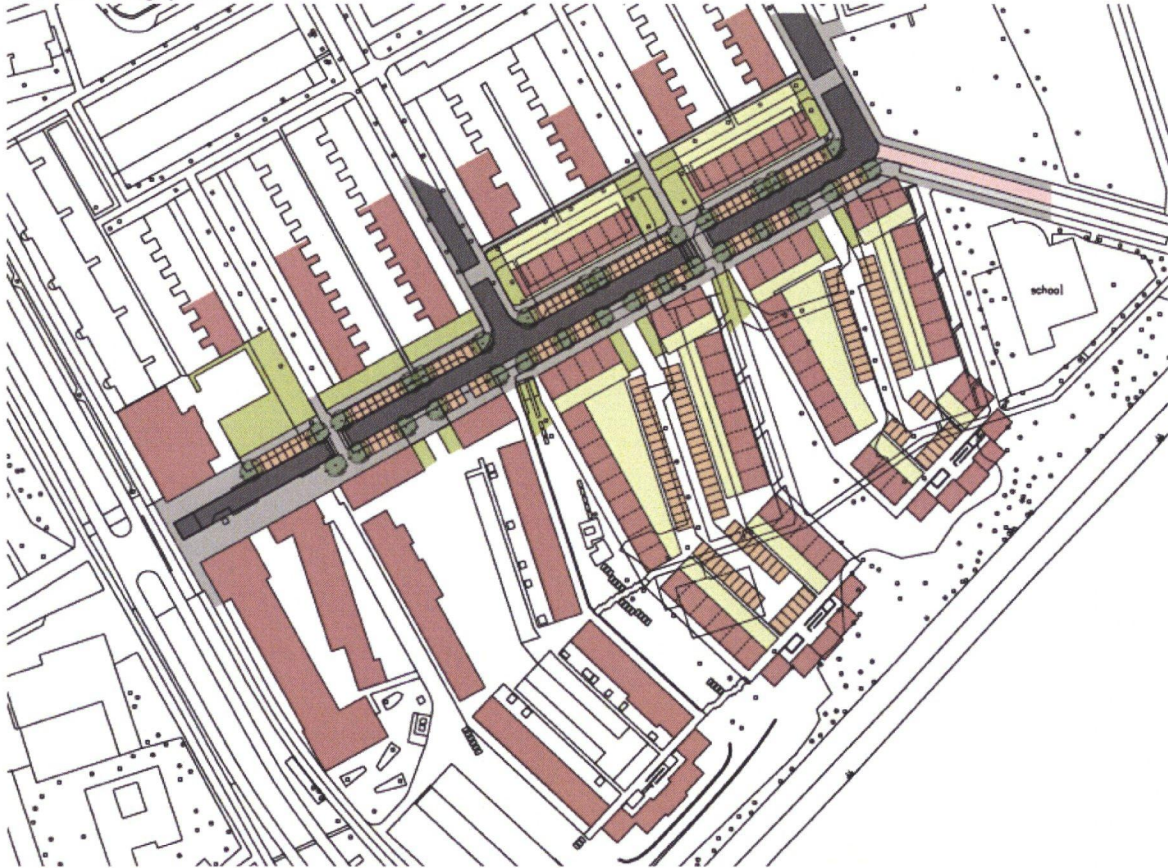
Paddepoel Zuidoost is een herstructureringswijk van hoog niveau met onder andere als kenmerk, dat onderscheid wordt gemaakt tussen het zogenaamde grijs en groen en inbreng en uitname. De kosten van grijs en groen worden gedekt uit de middelen, die daarvoor zijn gereserveerd. Het saldo van de inbreng en uitname wordt verrekend met de overige herstructureringswijken van hoog niveau in de gemeente, te weten Vinkhuizen, Paddepoel Zuidwest en Lewenborg.

Corporaties en gemeente hebben in 2007, voor de nog te realiseren bouwplannen uit het vorig Lokaal Akkoord, bindende afspraken gemaakt over de te vergoeden inbrengwaarden en de te realiseren grondopbrengsten in relatie tot haalbaar geachte stichtingskostenniveau 's.

kaart van het exploitatiegebied



Herinrichtingsplan



Ruimtegebruik

De oppervlakte van het exploitatiegebied bedraagt 41.164 m².

De uitgeefbare oppervlakte, inclusief binnenterreinen, bedraagt 19.129 m².

Om het exploitatiegebied geschikt te maken voor de nieuwbouw van woningen zijn 206 woningen, een gymzaal en een schoolgebouw gesloopt.

Financiële gegevens

	herziening 2017	vorige herziening 2016
Prijspeil	2017	2016
Rente	2,15%	2,50%
Rente grondtransacties	4,20%	4,20%
Index kosten	0%	0%
Index opbrengsten	n.v.t.	n.v.t.
Resterende looptijd	1,25 jaren (1 okt 2017 t/m 2018)	2 jaren (1 jan 2016 t/m 2017)

Uitslag in geld

Gemaakte kosten per 1 oktober 2017	€	8,17 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 oktober 2017	€	8,06 miljoen
Geïnvesteed vermogen per 1 oktober 2017		0,11 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 oktober 2017	€	0,05 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 oktober 2017	€	0,54 miljoen
Resultaatsverwachting per 31 december 2018	€	-0,38 miljoen
Contante waarde per 1 januari 2018 bij eventueel verwacht tekort		n.v.t.
Vorige resultaatsverwachting laatst vastgestelde begroting per 31 december 2017	€	0,42 miljoen

De in bovenstaande tabel vermelde gemaakte kosten van € 8,17 miljoen betreft naast de in de exploitatiebegroting berekende kosten van € 4.826.000 ook het negatieve saldo van de bijdragen van € 3.342.000. (negatieve bijdragen = kosten)



Planfase 3: 40 woningen ZON II

Grondexploitatie 2017

Kosten	Boekwaarde per 1-10-2017	Nog te realiseren vanaf 1-10-2017	Totaal t/m 2018 (afgerond)
Bodemonderzoek/-sanering	€ 21.000	€ 0	€ 21.000
Verwerving	€ 1.465.000	€ 0	€ 1.465.000
Sloopwerken	€ 60.000	€ 0	€ 60.000
Bijdrage aan overige	€ 2.299.000	€ 0	€ 2.299.000
Planontwikkelingskosten	€ 325.000	€ 18.000	€ 343.000
Voorbereiding en Toezicht	5.000	€ 0	€ 5.000
Exploitatielasten	19.000	€ 0	€ 19.000
Rentesaldo	€ 632.000	€ 28.000	€ 660.000
Totale kosten	€ 4.826.000	€ 46.000	€ 4.872.000

Opbrengsten	Boekwaarde per 1-10-2017	Nog te realiseren vanaf 1-10-2017	Totaal t/m 2018 (afgerond)
Bijdragen	€ -3.342.000	€ 0	€ -3.342.000
grondverkoop woningbouw	€ 8.060.000	€ 535.000	€ 8.595.000
correctie i.v.m. afrondingen	€	€	€ 1.000
Totale opbrengsten	€ 4.718.000	€ 535.000	€ 5.254.000

Exploitatieresultaat € **-382.000**

Positief resultaat op eindwaarde 31-12-2018

Geïnvesteed vermogen € **108.000**

Toekomstige kasstroom € **-489.000** inclusief rentekosten over geïnvesteed vermogen

Prognose € **382.000** positief exploitatieresultaat op eindwaarde 31-12-2018

€ **374.000** positief exploitatieresultaat op startwaarde 01-01-2018

Verschillenanalyse grondexploitatie 2017 versus grondexploitatie 2016

Kosten	Begroting 2017	Begroting 2016	Vershil (afgerond)
Bodemonderzoek/-sanering	€ 21.000	€ 32.000	€ -11.000
Verwerving	€ 1.465.000	€ 2.342.000	€ -877.000
Sloopwerken	€ 60.000	€ 60.000	€ 0
Bijdrage aan	€ 2.299.000	€ 2.299.000	€ 0
Planontwikkelingskosten	€ 343.000	€ 308.000	€ 35.000
Voorbereiding en toezicht	€ 5.000	€ 5.000	€ 0
Exploitatielasten	€ 19.000	€ 18.000	€ 1.000
Rentesaldo	€ 660.000	€ 568.000	€ 92.000
Totale kosten	€ 4.872.000	€ 5.632.000	€ -760.000

Opbrengsten	Begroting 2017	Begroting 2016	Vershil
Bijdragen	€ -3.342.000	€ -3.197.000	€ -145.000
grondverkoop woningbouw	€ 8.595.000	€ 9.244.000	€ -649.000
correctie i.v.m. afrondingen	€ 1.000		€ 1.000
Totale opbrengsten	€ 5.254.000	€ 6.047.000	€ -793.000

Exploitatieresultaat per 31-12-2018	€ -382.000	€ 415.000	€ 33.000
Positief exploitatieresultaat per 31-12-2018			

Toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

Verwerving.

Bij de grondverkoop ten behoeve van de laatste fase van Paddepoel Zuidoost is om fiscale redenen afgezien van de systematiek van grondinbreng en –uitname. In plaats van levering van gronden, na sloop van woningen, door Nijestee aan de gemeente tegen de inbrengwaarde, heeft Nijestee haar eigen grond bouwrijp gemaakt en heeft hiervoor geen grondkosten aan de gemeente betaald.

Op grond van de grondkostenberekening betaalt de gemeente € 60.118 aan Nijestee waarmee de boekwaarde van het voormalig bezit wordt vergoed.

De door Nijestee, voor de realisatie van haar bouwplan benodigde aankoop van gemeentegrond heeft plaatsgevonden tegen de in het gemeentelijk grondprijzenbeleid 2014-2018 vastgestelde grondprijs voor woningen in de sociale huursector.

Door te kiezen voor de afwijkende, maar voor de gemeente budgettair neutrale vorm, is de btw last beperkt gebleven tot de btw over de bij Nijestee in rekening gebrachte grondkosten.

Indien was gekozen voor toepassing van de systematiek die werd toegepast bij de grondverkoop ten behoeve van koopwoningen in de bouwplannen ZON I en ZON II dan zou de door Nijestee te betalen BTW over de inbrengwaarde niet terug te vragen zijn omdat dit bij de bouw van sociale huurwoningen niet is toegestaan. De eindgebruiker/huurder betaalt over de huursom geen btw, terwijl bij een koopwoning de btw deel uitmaakt van de koopsom en door de koper wordt betaald. De gevolgde werkwijze heeft geleid tot een verlaging van de door de gemeente te vergoeden inbrengwaarde met € 877.000.

Planontwikkelingskosten.

De kosten van planontwikkeling zijn ten opzichte van de begroting van 2016 met € 35.000 toegenomen. Het arbeidsintensieve karakter van de grondverkoop ten behoeve van het bouwplan ZON II in planfase 3 heeft geleid tot hogere kosten dan in 2016 was geraamd. In tegenstelling tot eerdere grondverkopen binnen Paddepoel Zuidoost, waarin Nijestee de koper was van alle grond voor een bouwplan, hebben in het plan ZON II de afzonderlijke grondverkopen door de gemeente plaatsgevonden aan de kopers. Het aantal kavelverkopen bedroeg 40 stuks.

Rente.

Conform de notitie grondexploitaties 2016 van de Commissie BBV is de calculatierente binnen de exploitatiebegroting verlaagd van 2,37% in 2016 naar 2,15% in 2017.

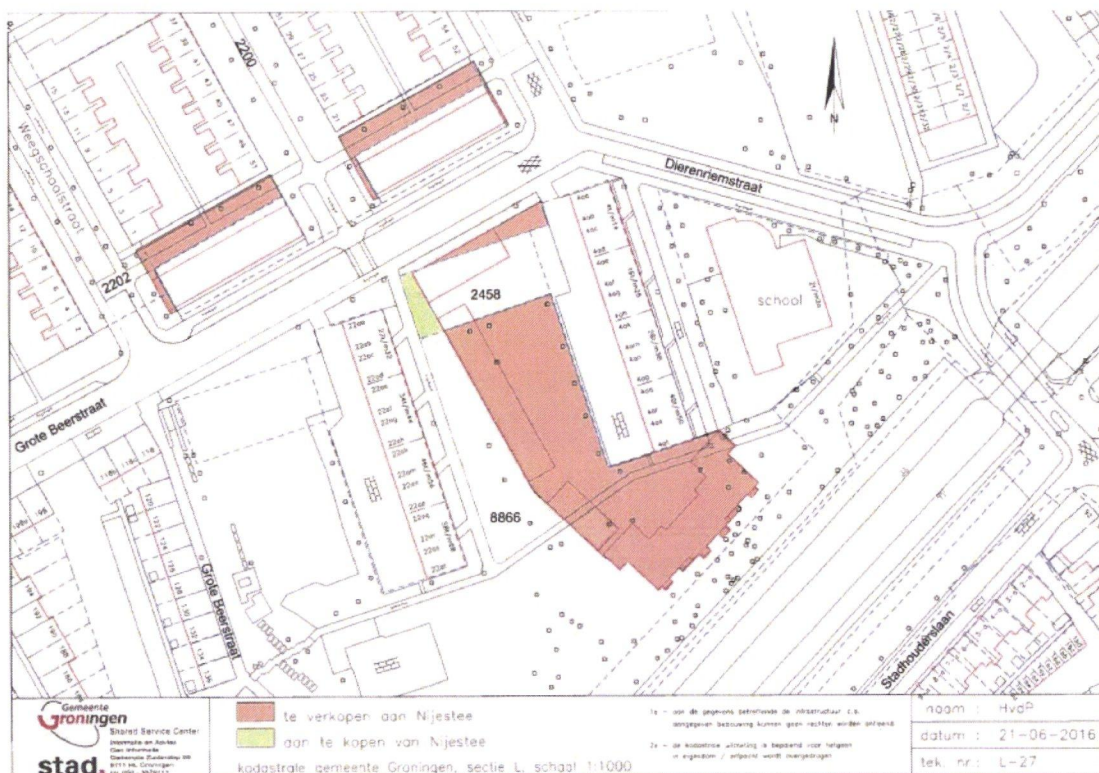
Toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen

Per 1-7-2016 bedroeg het restant van de nog te ontvangen koopsommen voor de laatste bouwphase binnen het exploitatiegebied € 1.270.000.

Door om fiscale redenen af te wijken van de tot en met de grondverkoop voor bouwplan ZON II gevolgde systematiek, is de verkoopopbrengst met € 806.000 verlaagd tot € 464.000. Zie voor nadere toelichting de toelichting op de verwervingskosten.

In december 2016 heeft de economische levering plaatsgevonden van vervaardigd bouwterrein ten behoeve van de bouw van grondgebonden sociale huurwoningen en appartementen in de sociale huursector in bouwplan ZON III. Gemeente en Nijestee hebben op 1 december 2016 een ruilvereenkomst gesloten op grond waarvan de economische levering heeft plaatsgevonden door betaling van de koopsom van € 464.000 excl. btw voor 32 sociale huurwoningen.

aan-/verkoopstekening bij de ruilvereenkomst Paddepoel Zuidoost planfase 4

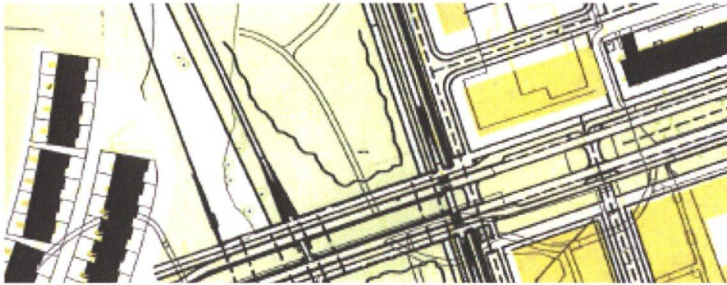


Overige uitgegeven en nog uit te geven gronden buiten het exploitatiegebied.

In deze begroting zijn de boekwaarden van de drie slotgecalculeerde herstructureringsgebieden van hoog niveau: Vinkhuizen, Paddepoel-Zuidwest en Lewenborg opgenomen in categorie B:Bijdragen. Per saldo bedragen de totale bijdragen - € 3.341.500. Aangezien dit een negatief bedrag aan bijdragen betreft moet dit bedrag worden gezien als kosten. Deze kosten worden gedekt binnen de grondexploitatie van Paddepoel Zuidoost, waarin naast de boekwaarden van de drie genoemde herstructureringsgebieden ook de nog te realiseren grondopbrengsten in deze gebieden zijn opgenomen in deze herziene begroting.

Dit betreft twee locaties.

1. een bouwterrein met een oppervlakte van 2.020 m² aan de Siersteenlaan/Kwartsstraat in Vinkhuizen .



Op 30 december 2016 heeft de verkoop van dit bouwterrein voor € 400.000,- plaatsgevonden aan Vastgoed Groningen Projectontwikkeling BV. Het bouwplan voor deze locatie betreft een appartementencomplex bestaande uit 36 appartementen, grootte ca. 65m² en eigen overdekt parkeren. Begin 2017 is met de bouw begonnen en het complex wordt begin 2018 opgeleverd.



Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname

2. In Paddepoel-Zuidwest kan, nadat een herinrichting van en rond Blauwbörgje is voltooid, een bouwterrein worden vervaardigd voor de bouw van 16 grondgebonden woningen.



Hiertoe wordt de Andromedastraat vanuit de aansluiting op de Grote Beerstraat tot aan de Zuiderkruislaan rechtgetrokken. Bij de slotcalculatie van het complex Paddepoel-Zuidwest, corporatieve herstructurering, grijs en groen, is met de nog te maken kosten rekening gehouden. In de begroting is rekening gehouden met de opbrengst uit grondverkoop ten behoeve van de bouw van 16 grondgebonden eengezinswoningen met een v.o.n. prijs van € 199.000. De geraamde grondopbrengst is conform het vigerende grondprijzenbeleid.

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag
23-mei-2005	8	Bruto uitvoeringskrediet	€ 5.480.000
		Af: Compensabele btw	€ -423.000
19-dec-2007	6t	Aanvullend krediet (excl rentesaldo)	€ -271.000
28-sep-2011	6e	Aanvullend krediet	€ 109.000
29-jan-2014	6b	Aanvullend krediet	€ 316.000
29-jun-2016	6b	Aanvullend krediet	€ 3.618.000
Totaal verstrekt krediet			€ 8.829.000
Gemaakte en geraamde nog te maken kosten tot en met 2018 inclusief aangegane verplichtingen			€ 8.214.000
Benodigd aanvullend krediet tot en met 2019			€ -615.000

Toelichting.

Door op grond van fiscale motieven af te wijken van de systematiek van inbreng en uitname van gronden zijn zowel kosten (te vergoeden inbrengwaarden) als grondopbrengsten lager dan in 2016 was voorzien. Hierdoor kan het beschikbare krediet met € 615.000 worden verlaagd.

Programmatische gegevens

Woningbouwprogramma

Woningtype	aantal woningen	gerealiseerd	bouw in 2018
appartementen sociale huur (klein)	18	0	18
appartementen vs huur	46	46	
appartementen koop	16	16	
woon-/zorgunits	9	9	
grondgebonden eengezinswoningen koop	86	86	
grondgebonden sociale huurwoningen	29	0	29
Totaal	204	157	47

Toelichting.

In 2007 is in **planfase 1** gestart met de bouw van 28 vrije sector huurappartementen, 16 koopappartementen, 20 sociale huurappartementen, 18 vrije sector huurappartementen en 9 woon-/zorgunits met gemeenschappelijke ruimtes.

In de periode 2012 tot en met 2015 is in **planfase 2** het bouwplan ZON I sterk gefaseerd gebouwd. Dit bouwplan betrof de bouw van 46 grondgebonden eengezinswoningen in de koopsector..

In 2016 en 2017 is in **planfase 3** het bouwplan ZON II gerealiseerd. Dit bouwplan betrof 40 zgn. 'nul op de meter woningen', grondgebonden eengezinswoningen in de koopsector.

In december 2017 heeft de economische levering van gronden plaatsgevonden voor de realisatie van **planfase 4**. In deze planfase worden in 2018 twee blokken met elk 7 sociale huurwoningen aan de noordzijde van de Grote Beerstraat gebouwd en aan de zuidzijde van de Grote Beerstraat worden 15 eengezinswoningen in de sociale huursector en 18 (kleine) sociale huurappartementen gebouwd. Hiermee is naar verwachting eind 2018 de nieuwbouwopgave binnen het exploitatiegebied Paddepoel Zuidoost volledig gerealiseerd.

Belangrijkste kansen en risico's

Nu de laatste grondtransacties hebben plaatsgevonden is er geen sprake meer van risico's.

In 2018 rest nog de juridische levering van de benodigde gronden voor planfase 4, waarvan in december 2016 de economische levering heeft plaatsgevonden.

Slotcalculatie.

In 2018 zal de slotcalculatie van Paddepoel Zuidoost worden opgesteld en ter vaststelling aan college en raad worden voorgelegd.

**Herziene exploitatie-begroting Paddepoel Zuid-Oost,
inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering**

Laatst vastgestelde exploitatiebegroting d.d. 29 juni 2016, raadsbesluit nr. 6b

Datum: 1- okt-2017

(Nb. datum = datum boekwaarden en agv's)

07-mrt-18
04:13 PM

A. Raming van de kosten

PBS code	omschrijving	een- heid	hoeveel- heid	prijs per eenheid	kosten	jaar van inbreng	boekwaarde per 1-10-2017	boekingen	aangegane verpl. (agv)	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
B1	VERWERVING			normgrondkosten	10.592										
	Nb.: normgrondkosten geïndexeerd naar jaar waarin de gronden volgens begroting 2007 zouden zijn ingebracht														
	boekwaarde Van Liefandschool				183.960		183.960								183.960
	vergoeding normgrondkosten (=inbreng)														
	bij. woningen (2005)	st	20	10.592	211.846		211.846								211.846
	partiek-/etagewoningen (2005)	st	24	10.592	254.215		254.215								254.215
	bij. woningen (2005)	st	10	10.963	109.623	2007									
	partiek-/etagewoningen (2005) (fase 2)	st	24	10.963	264.215	2007									488.887
	garages	st	18	1.370	24.667	2007									488.887
	bij. woningen (2006)	st	20	11.346	226.929	2009									281.626
	bij. woningen binnen fase 3 (ZON II)	st	10	11.311	113.110	2009									0
	bij. woningen (2007) Gr. Beerstraat NZ, 2 blokken	st	20	11.744	234.873	2009									0
	24 partiek-/etagewoningen (2009) en 18 garageboxen (fase 3)	st	24	12.580	301.931	2011									0
	garages	st	18	1.324	23.832	2011									23.833
	rentevergoeding over de uitgestelde vergoeding inbrengwaarde v.a. 01-07-20, tot inbreng				21.296				0						21.296
	door Nijestee te ontvangen vergoeding boekwaarde voormalig bezit na aftrak rentekosten (€ 69.647 - € 9.529) i.r.t. ZON III														0
	exploitatiekosten (in Dafino onder EXPLST)														18.507
	totaal verwerving				1.465.662		1.484.169	0	0	0	0	0	0	0	1.484.169
A1	BODEM ONDERZOEK/-SANERING								0						0
	indicatief bodemonderzoek				36.000		18.305								18.305
	bodemonderzoek Siersteenhil				3.119		3.119								3.119
	totaal bodemsanering						21.424	0	0	0	0	0	0	0	21.424
C1	SLOOPWERKEN						0	0	0						0
	sloopkosten Van Liefandschool						59.919								59.919
	totaal sloopwerk						59.919	0	0	0	0	0	0	0	59.919
P1	BIJDRAGE AAN:														
	verhuizing/verplaatsing school/gymokaal			in bw	18.500										0
	OCSV: bijdr. vervangende nieuwbouw school en gymokaal			in bw	726.000		726.000								726.000
	IN: bouwkosten gymzaal						1.004.214								1.004.214
	bodemsanering i/hiv uitvoering grijs en groen						569.250								569.250
	totaal bijdrage aan:						2.299.464		0	0	0	0	0	0	2.299.464
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN			% over de grondopbrengsten excl. bijdragen											
	- overhead						17.125								17.125
	- gemeentelijke kosten grondoverdrachten	%	2,50	8.596.000	214.900		261.489		0						261.489
	- voorbereiding en toezicht (ivm sloopwerken)						5.274								5.274
	- extra plankosten tgv herontwikkeling en losse kavelsverkoop	%	0,23%	8.596.000	30.000		1.776								1.776
	- FIA: Exploitatiebeheer (socio-cultureel in 2018)						10.109			7.500					17.609
	- UREN STADSONTWIKKELING (economische levering Zon III, c.a.)						34.622			10.000					44.622
	totaal planontwikkelingskosten				270.296		330.395	0	0	0	17.500	0	0	0	347.895
	INKOOP BTW	%	0	0%	0					0	0	0	0	0	0
	Totale kosten excl. kostenstijging en rente						4.195.371	0	0	0	17.500	0	0	0	4.212.871

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN

PBS code	omschrijving	boekwaarde per 1-10-2017	boekingen	aangegane verpl. (agv)	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK-/SANERING	0	21.424	0	0	0	0	0	0	21.424
B1	VERWERVING	1.485.662	1.484.169	0	0	0	0	0	0	1.484.169
C1	SLOOPWERKEN	0	59.919	0	0	0	0	0	0	59.919
P1	BIJDRAGE AAN	0	2.299.464	0	0	0	0	0	0	2.299.464
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	270.296	330.395	0	0	17.500	0	0	0	347.895
	INKOOPBTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale kosten excl. kostenstijging en rente		1.735.958	4.195.371	0	0	17.500	0	0	0	4.212.871
percentage kostenstijging		0,0%								
kostenstijgingsfactor					1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
KOSTENSTIJGING					0	0	0	0	0	0

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN INCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE

PBS code	omschrijving	boekwaarde per 1-10-2017	boekingen	aangegane verpl. (agv)	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK-/SANERING	0	21.000	0	0	0	0	0	0	21.000
B1	VERWERVING	1.484.662	1.484.000	0	0	0	0	0	0	1.484.000
C1	SLOOPWERKEN	0	60.000	0	0	0	0	0	0	60.000
P1	BIJDRAGE AAN	0	2.299.000	0	0	0	0	0	0	2.299.000
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	270.296	330.000	0	0	18.000	0	0	0	348.000
	INKOOPBTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUBTOTALEN		4.194.000	0	0	0	18.000	0	0	0	4.212.000
RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE		632.100		26.110	0	1.734				659.900
A. Totale kosten incl. kostenstijging en incl. rente		4.826.100	0	26.110	0	19.734	0	0	0	4.871.900

Staat-P

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten

Complex: 7000530 Paddepoel Z.O.

code	omschrijving	boekwaarde per 1-10-2017	boekingen	aangegane verpl. (agv)	Nog te besteden of te ontvangen					Totaal
					2017	2018	2019	2020	2021	
A.	KOSTEN									
A1	BODEMONDERZOEK-/SANERING	21.000	0	0	0	0	0	0	0	21.000
B1	VERWERVING	1.466.000	0	0	0	0	0	0	0	1.466.000
C1	SLOOFWERKEN	60.000	0	0	0	0	0	0	0	60.000
P1	BIJDRAGE AAN	2.299.000	0	0	0	0	0	0	0	2.299.000
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	324.700	0	0	0	18.000	0	0	0	342.700
	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	5.300								5.300
	EXPLOITATIELASTEN	18.000								18.000
	Rente tijdens de exploitatieperiode	632.000	0	26.110	0	1.734	0	0	0	660.000
Totaal A		4.826.000	0	26.110	0	19.734	0	0	0	4.872.000
B.	BIJDRAGEN									
	Overige bijdragen	-3.341.521	0	0	0	0	0	0	0	-3.341.521
Totaal B		-3.341.521	0	0	0	0	0	0	0	-3.341.521
C.	OPBRENGSTEN									
	Woningbouw	8.060.000	0	0	0	535.000	0	0	0	8.595.000
	Kantoren/Scholen/Bedrijfsterreinen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Verkooprente	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserveringsvergoeding	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Opbrengst verkoop overig-/tuigruond	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Verkoop BTW	344.000	0	0	0	0	0	0	0	344.000
	Af te dragen verkoop BTW	-344.000	0	0	0	0	0	0	0	-344.000
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal C		8.060.000	0	0	0	535.000	0	0	0	8.595.000
Saldo A - B - C		107.521	0	26.110	0	-515.266	0	0	0	-381.000

BEREKENING BOEKWAARDEN EN RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE

Calculatie rente		2,15%			nog te besteden of te ontvangen					
		boekwaarde	boekingen	agv	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Boekwaarde per 01-01		(a)	0	0	107.545	107.545	-408.209			0
A.	Totale kosten		4.194.000	0	0	18.000				4.212.000
B.	Totale bijdragen		-3.341.521	0	0	0				-3.341.521
C.	Totale opbrengsten		8.060.076	0	0	535.488				8.596.000
Saldo tussen kosten en opbrengsten		(b)	-524.555	0	0	-517.488				-1.042.479
rente volgens renteberekening		(c)	632.100	26.110	0	1.734				
Boekwaarde per 31-12		(a)+(b)+(c)	107.545		107.545	-408.209				

RENTEBEREKENING

		rente in boekwaarde			31-12-	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Rente per 31-12											
- over de boekwaarde (1 jaar à rentepercentage)		aantal maanden rente in de boekwaarde	9	632.100	0	0	1.734				633.834
- over het saldo van kosten en opbrengsten (1/2 jaar à rentepercentage)											0
renteverlies/rentewinst per 31-12						0	1.734				633.834

rente tijdens de exploitatie-periode 633.834