Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2009-2010
Ons kenmerk: RO.10.2313859
Registratienummer : GR 10.
Ingekomen op :

Onderwerp: Herziening grondexploitatie Oosterparkstadion (De Velden) 2010

Groningen, - 2 SEP 2010

Aan de raad,

Inleiding.
Nadat u het besluit nam de Euroborg als nieuw stadion voor FC Groningen te bouwen, kwam het toenmalige Oosterparkstadion vrij voor ontwikkeling. Deze locatie was en is nog steeds bij uitstek geschikt om het woningaanbod in de Oosterparkwijk diverser te maken en daardoor meer doelgroepen te bedienen en bewoners de kans te geven door te stromen binnen hun eigen wijk. Tevens biedt de locatie ruimte voor een uitbreiding van het aangrenzende verzorg- en verpleeghuis (De Oosterparkheem).
Om deze voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken heeft u op 28 september 2005 het stedenbouwkundig plan Oosterparkstadion vastgesteld.
Gelijktijdig met de vaststelling van het stedenbouwkundig plan en de bijbehorende grondexploitatie voor de ontwikkeling van de locatie Oosterparkstadion heeft u een uitvoeringskrediet van € 5.997.000,-- beschikbaar gesteld. Tezamen met het plan-ontwikkelingskrediet van € 350.000,--, dat u op 26 januari 2005 beschikbaar stelde, bedraagt het totaal krediet € 6.347.000,--.
Eveneens heeft u in uw vergadering van 20 februari 2008 de herziene grondexploitatie vastgesteld, waarbij u het totale vastgestelde krediet ongewijzigd heeft gelaten.

Na de sloop van het stadion, een kleine sanering, het bouwrijp maken en de verkoop van de eerste door KUUB ontwikkelde woningen, is ontwikkelaar Nijestee in 2007 gestart met de bouw van de eerste fase.
De oplevering van het gehele gebied inclusief de ca. 300 woningen was gepland in 2012.

Stagnatie.
De verkoop van de tweede fase is gestagneerd door de toen inmiddels intredende financiële crisis.
Deze stagnatie heeft bij de ontwikkelaar geleid tot het besluit de bebouwing van de locatie niet aaneengesloten uit te voeren maar in onderdelen met hun eigen te plannen tijdsbestek van uitvoering. Dit uit vrees te veel woningen op voorraad te bouwen met een grote kans op leegstand van de woningen.
Het gevolg van het genoemde besluit is het eveneens gefaseerd uitvoeren van de inrichting van het gebied na de bouw van de woningen. De looptijd van het woonrijp

maken wordt hiermee verlengd met ca. 4 jaar tot 2016/2017. Hiermee zijn extra kosten gemoeid, die meegenomen zijn in de voorliggende herziene grondexploitatie.

Planaanpassingen.
De riolering, die tijdens het bouwrijp maken is aangelegd, is door zettingen in de ondergrond verzakt. Na stabilisering van de grond wordt de riolering definitief gerepareerd. De kosten voor het herstellen van de riolering zijn geraamd op € 200.000,-- en eveneens opgenomen in deze herziening van de grondexploitatie.

Ook zijn er enkele kleinere aanpassingen geweest in het plan, naar aanleiding van onder andere de financiële noodzaak, een deel van het gebouwd parkeren niet te realiseren. Deze aanpassingen hebben tevens hun financiële gevolgen voor de inrichting van het gebied, welke voor een groot deel door de veroorzaker Nijestee worden terugbetaald. Ook deze wijzigingen vindt u in de herziene grondexploitatie terug.

Doordat de sloopkosten lager zijn uitgevallen dan oorspronkelijk geraamd en de geraamde rentelasten zijn omgezet in een aanzienlijke rentebaten, kunnen alle genoemde wijzigingen worden uitgevoerd binnen het verstrekte krediet.

Ongewijzigde intenties en krediet.
De hiervoren genoemde wijzigingen hebben de kwalitatieve intenties van het stedenbouwkundig plan niet aangetast. De reeds door KUUB gerealiseerde woningen worden bewoond door de beoogde doelgroepen. De in aanbouw zijnde woningen van de tweede fase laten binnenkort qua bewoning eenzelfde beeld zien. Binnenkort worden ook voorstellen voor de uitbreiding van de Oosterparkheem verwacht.
De wijzigingen en aanpassingen hebben echter wel geleid tot de herziening van de grondexploitatie. Het totale krediet, dat u op 28 september 2005 heeft vastgesteld, kan ook nu wederom ongewijzigd blijven.

Gelet op vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:
de herziene grondexploitatie Oosterparkstadion 2010 vast te stellen;

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

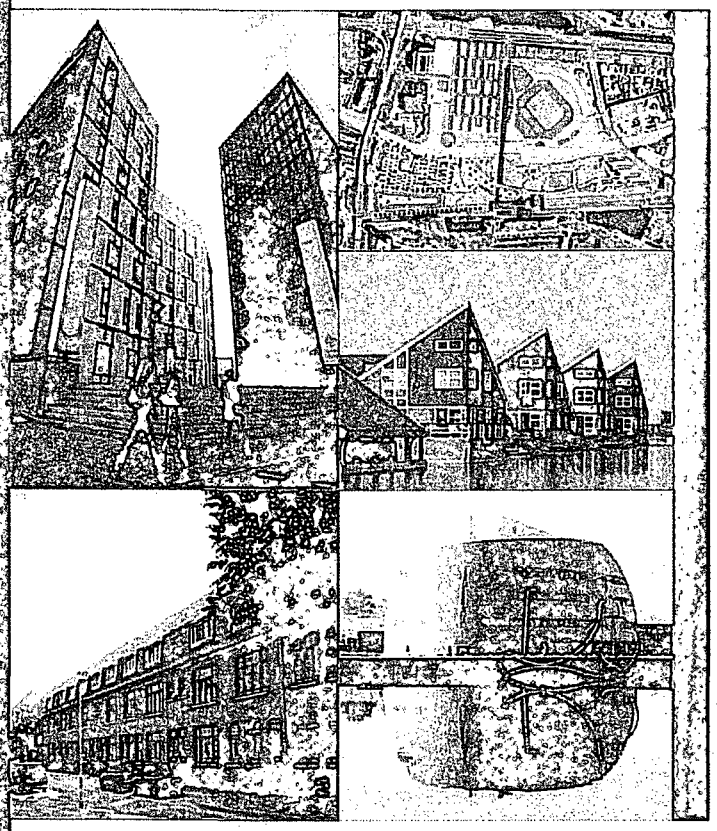
drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

BIJLAGE

gemeente Groningen

Herziene grondexploitatie Oosterparkstadion 2010 (De Velden) (complex 2BC95)

Vertrouwelijk



Dienst RO/EZ
Afdeling Vastgoedontwikkeling

VERTROUWELIJK

Inhoudsopgave

1. Inleiding 2
2. Uitgangspunten 3
   2.1 Exploitatiegebied 3
   2.2 Besluitvorming 3
   2.3 Grondgebruik 4
   2.4 Parameters 4
3. Begrotingsresultaat (box 1 en 2) 6
4. Kosten en dekking 7
   4.1 Kosten 7
   4.2 Dekking 8
5. Verschillenanalyse 9
6. Kansen en risico's (box 3) 11
7. Financiële samenvatting 12

Bijlage 1: Exploitatiekaart Oosterparkstadion
Bijlage 2: Herziene exploitatie Oosterparkstadion 2010

1. Inleiding

Met het verhuizen van FC Groningen naar de Euroborg kwam de voormalige stadionlocatie in de Oosterparkwijk vrij voor woningbouw. Hierdoor wordt één van de doelstellingen uit het wijkvernieuwingsplan 'Op z'n Oosterparks' bereikt door het woningaanbod in de Oosterparkwijk meer divers te maken en meer doelgroepen te bedienen. Inmiddels heeft het woongebied de naam 'De Velden' gekregen.

Gemeente en woningcorporatie Nijestee hebben een samenwerkingscontract ondertekend over de ontwikkeling van het gebied. Nijestee bouwt de circa 300 woningen, de gemeente verkoopt de daarvoor benodigde grond aan Nijestee en is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte. Gelijktijdig met het vaststellen van het stedenbouwkundig plan in 2005, is de grondexploitatie voor het gebied vastgesteld en is krediet beschikbaar gesteld om de uitvoering mogelijk te maken. Begin 2008 is de herziene grondexploitatie 2007 vastgesteld, waarbij het krediet ongewijzigd is gebleven. In die herziening is uitgegaan van oplevering van de laatste woningen in 2011, waarna het gebied in z'n geheel woonrijp gemaakt zou worden en het project kon worden afgesloten.

Fase 1 en 2 zijn inmiddels bewoond, maar verkoop van de derde fase is gestagneerd door de intredende financiële crisis. Nijestee heeft besloten de woningbouw niet aaneengesloten uit te voeren, maar in onderdelen met hun eigen te plannen tijdsbestek van uitvoering. Dit uit vrees te veel woningen op voorraad te bouwen met een grote kans op leegstand van de woningen. De derde fase wordt eind dit jaar opgeleverd, mede dankzij een stimuleringssubsidie van het Rijk. Nijestee verwacht nu de laatste woningen op te leveren in 2015. Als gevolg hiervan wordt het woonrijp maken eveneens gefaseerd uitgevoerd om de nieuwe bewoners niet te lang in een niet-woonrijpe situatie te laten wonen. De looptijd van de exploitatie wordt verlengd met vier jaar naar 2016. Daarnaast is er nog een aantal ontwikkelingen die het ter besluitvorming voorleggen van een herziene grondexploitatie noodzakelijk maken. Op verzoek van Nijestee zijn er wijzigingen in het plan om de verkoop van de woningen te bevorderen. Deze maatregelen worden door Nijestee uitgevoerd dan wel door Nijestee vergoed.

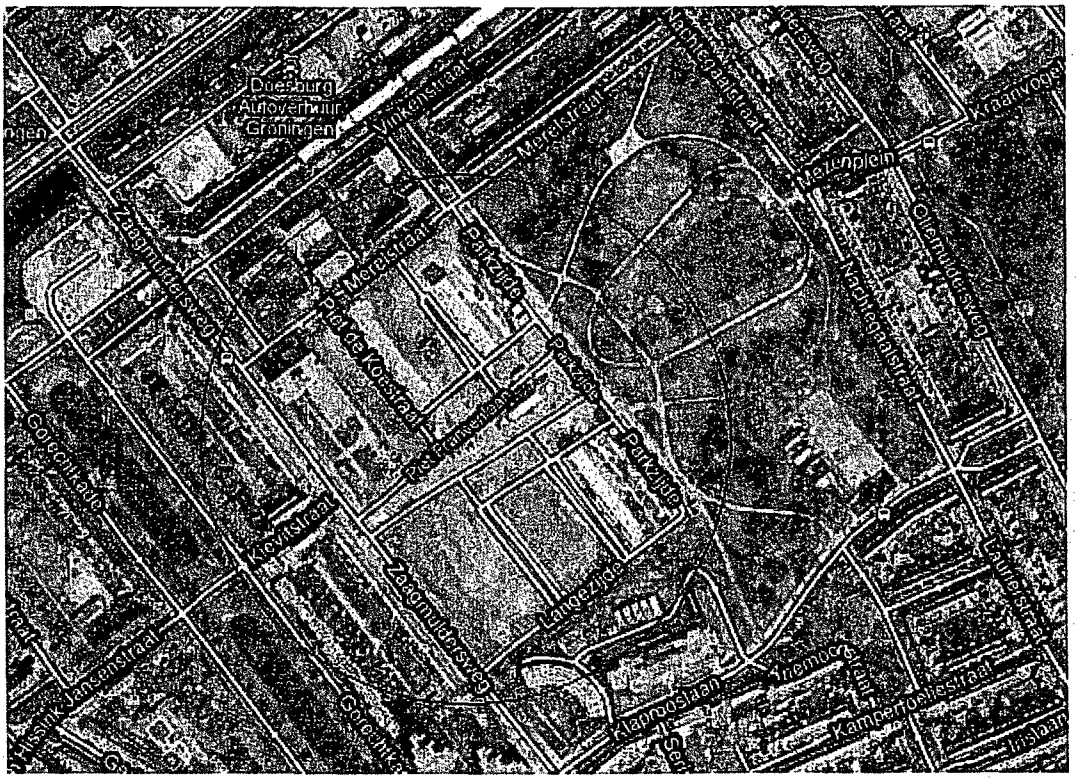
De riolering die tijdens het bouwrijp maken is aangelegd, is door zettingen in de ondergrond dusdanig verzakt dat reparatie noodzakelijk is. De reparatie en de andere genoemde wijzigingen maken onderdeel uit van voorliggende herziene grondexploitatie.

Deze nota is de toelichting op de herziene grondexploitatie Oosterparkstadion 2010. Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied, het grondgebruik en de gehanteerde parameters. In hoofdstuk 3 wordt het begrotingsresultaat gepresenteerd en in hoofdstuk 4 worden de diverse kosten- en opbrengsten posten (box 1 en 2) toegelicht. Hoofdstuk 5 een analyse van de verschillen ten opzichte van de voorgaande grondexploitatie. In hoofdstuk 6 worden de kansen en risico's benoemd en hoofdstuk 7 sluit af met de financiële samenvatting.

2. Uitgangspunten

2.1 Exploitatiegebied

Het exploitatiegebied Oosterparkstadion wordt begrensd door de Merelstraat aan de Noordzijde, het Oosterpark aan de Oostzijde, het Treslinghuis aan de zuidzijde en aan de westkant de Zaagmuldersweg en het verzorgingstehuis Oosterparkheem. Bijlage 1 is de exploitatiekaart waarin de begrenzing van het gebied is aangegeven en op onderstaande luchtfoto is de ligging van het gebied weergegeven.



2.2 Besluitvorming

Onderstaand vindt u een overzicht van de besluitvorming die tot nu toe heeft plaatsgevonden over de grondexploitatie en de toegekende kredieten. In de herziene grondexploitatie 2007 bleven de geraamde kosten binnen het toegestane krediet en was een aanvullend krediet niet noodzakelijk.

Besluit 26 januari 2005, nr. 6g	plankostenkrediet	€ 350.000
Besluit 28 september 2005, nr. 11	uitvoeringskrediet	€ 5.997.000
Besluit 20 februari 2008, nr. 6h	herziene grondexploitatie	0
Totaal toegestane kosten		€ 6.347.000

2.3 Grondgebruik

In tabel 1 is het grondgebruik in het exploitatiegebied cijfermatig weergegeven.

Tabel 1 Grondgebruik

	Oppervlakte (m2)	Percentage (%)
Uitgeefbaar	26.580	49,1
Verharding	14.440	26,7
Groen	5.720	10,6
Water	1.525	2,8
Aansluiting park	5.850	10,8
Totaal	54.115	100

Het exploitatiegebied is gewijzigd ten opzichte van de vorige herziening, een verklaring is opgenomen in hoofdstuk 5.

2.4 Parameters

Bij het opstellen van de herziene grondexploitatie zijn de parameters gehanteerd zoals ze in tabel 2 vermeld staan. In de tekst onder de tabel worden de parameters toegelicht.

Tabel 2: Parameters

	Begroting 2007	Begroting 2010
Uitvoeringstermijn	31-12-2012	31-12-2016
Rente	4,35%	3,75%
Kostenstijging	3%	3%
Opbrengstenstijging	2%	Nvt
Prijspeildatum	2007	2010

Uitvoeringstermijn

De looptijd van de exploitatie eindigt op 31 december 2016. De looptijd verlengd met 4 jaar ten opzichte van de voorgaande grondexploitatie omdat het woonrijp maken vertraagd is.

Rente

Het gehanteerde rentepercentage voor zowel de kosten als de opbrengsten is 3,75%. Dit het percentage dat wordt gehanteerd in grondexploitaties met een looptijd korter dan 5 jaar. Voor grondexploitaties met een looptijd langer dan 5 jaar wordt gerekend met een percentage van 4,25, waarmee het risico van stijging van het rentepercentage (deels) wordt afgedekt. Hoewel deze grondexploitatie een langere looptijd heeft, is in deze grondexploitatie 3,75% gehanteerd. De opbrengsten lopen vooruit op de kosten waardoor er sprake van een rentebate. Het toepassen van het hogere rentepercentage zou leiden tot een hogere geraamde renteopbrengst dan dat feitelijk wordt gerealiseerd.

Kostenstijging

Het percentage kostenstijging wordt vastgesteld op basis van cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), de Grond -, Weg- en Waterbouwsector (GWW-sector) en Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB). De geraamde civieltechnische bouwkosten wordt jaarlijks geïndexeerd met het gehanteerde percentage.

Opbrengstenstijging
In grondexploitaties wordt gerekend met 2% opbrengstenstijging per jaar. In deze exploitatie is dit niet van toepassing omdat alle grondopbrengsten reeds gerealiseerd zijn.

Prijspeildatum
De prijspeildatum is de datum die is gehanteerd voor het doorrekenen van de diverse civieltechnische bouwkosten. Vanaf die datum wordt kostenstijging doorberekend.

3. Begrotingsresultaat (box 1 en 2)

Het begrotingsresultaat is het saldo van box 1 en 2. In box 1 zijn de gerealiseerde opbrengsten, de betaalde investeringen en de aangegane verplichtingen per 1 juli 2010 opgenomen. De bedragen zijn niet beïnvloedbaar en komen in de begroting tot uitdrukking als boekwaarde en aangegane verplichtingen. Box 2 betreft de nog te realiseren opbrengsten en investeringen. De bedragen zijn gebaseerd op ramingen en marktconforme aannames. De definitieve aanbestedingen en opdrachtverstrekkingen moeten nog plaatsvinden. Box 2 is direct beïnvloedbaar door keuzes te maken in de tijd, kwaliteit en uitvoering zolang dit zich beweegt binnen de kaders zoals die zijn voorgelegd aan de raad. Het resultaat van box 1 en 2 is weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: resultaten box 1 en 2

Investeringen	Box 1	Box 2	Totaal
Bodemonderzoek/-sanering	23.000	0	23.000
Verwerving	1.134.000	0	1.134.000
Sloop	315.000	0	315.000
Bouwrijp maken	840.000	0	840.000
Woonrijp maken	259.000	2.752.000	3.011.000
Planontwikkelingskosten	458.000	323.000	781.000
Voorbereiding en toezicht	249.000	591.000	840.000
Exploitatielasten	16.000	0	16.000
Rente	-207.000	-418.000	-625.000
BTW	1.000	0	1.000
Totale kosten	3.088.000	3.248.000	6.336.000
Dekking			
Grondverkoop	6.924.000	0	6.924.000
Bijdrage Nijestee	0	84.000	84.000
Totale dekking	6.924.000	84.000	7.008.000
Voordelig saldo op eindwaarde (afgerond)			672.000
Afdracht reserve grondzaken 2007			1.000.000
Afdracht reserve grondzaken 2009			75.000
Bijdrage uit reserve grondzaken 2010			-410.000

Bedragen in euro op eindwaarde 31-12-2016, exclusief B.T.W.

In de grondexploitatie 2007 is een voordelig saldo geraamd van € 1.218.000 op eindwaarde (toen 31-12-2012). Een deel van dit resultaat is conform de richtlijnen resultaatbepaling grondexploitaties afgeroomd middels een bijdrage aan de reserve grondzaken van € 1.000.000. In 2009 is nogmaals een afdracht van € 75.000 gedaan. In voorliggende herziening zijn wijzigingen verwerkt die een bijdrage vanuit de reserve aan het complex noodzakelijk maken. Er is rekening gehouden met een bijdrage van € 410.000 in 2010.

4. Kosten en dekking

In dit hoofdstuk worden de verschillende kostenposten en dekkingsbronnen toegelicht. Alle genoemde bedragen zijn op eindwaarde (31-12-2016) en exclusief BTW.

4.1 Kosten

Bodemonderzoek/-sanering
Voorafgaand aan de verkoop van de grond is de bodemkwaliteit onderzocht. De kosten daarvoor zijn opgenomen in de boekwaarde.

Verwerving
Het terrein is ingebracht in de exploitatie vanuit het complex "erfpachtterreinen" tegen de daar geadministreerde boekwaarde van € 1.134.450.

Sloop
Het stadion in eind 2006 gesloopt, de kosten daarvan bedragen € 315.000 en zijn opgenomen in de boekwaarde.

Bouwrijp maken
Het bouwrijp maken van het terrein is inmiddels afgerond en heeft circa € 840.000 gekost.

Woonrijp maken
Het woonrijp maken wordt gefaseerd uitgevoerd en is volgend aan de opleveren van de woningen door Nijestee. Het woonrijp maken van fase 1 en 2 is nagenoeg afgerond. Eind 2010 wordt naar verwachting gestart met het woonrijp maken van fase 3. Tegelijkertijd worden ook herstelwerkzaamheden aan de riolering uitgevoerd. Deze is bij het bouwrijp maken aangelegd en is daarna door zetting van de grond dusdanig verzakt dat herstel noodzakelijk is. Onderzoek wijst uit dat er op grotere diepte een veenlaag aanwezig is die de oorzaak is van de verzakking. De kosten komen voor rekening van de grondexploitatie.

Er is een post van € 30.000 (prijspeil 2010) opgenomen voor het realiseren van speelvoorzieningen. In overleg met Nijestee is ervoor gekozen een kunstwerk te realiseren dat aanleiding geeft tot spelen (project "Kunst in de Velden"). Dit wordt gefinancierd door de verschillende partijen, de bijdrage vanuit de grondexploitatie bestaat uit het voor speelvoorzieningen gereserveerde budget.

Voor beheer van het terrein is rekening gehouden met € 15.000 per jaar (prijspeil 2010) en er is een budget van € 125.000 (prijspeil 2010) voor het herstellen van de omliggende verharding en voor eventuele maatregelen in het park. 5% van de uitvoeringskosten is gereserveerd voor onvoorziene kosten.

Planontwikkelingskosten
Het budget voor planontwikkelingskosten is geraamd op 19% van de uitvoeringskosten, totaal circa € 780.000. Hiervan is zo'n € 460.000 reeds uitgegeven en in opdrachten uitgezet. Voor de resterende looptijd is rekening gehouden met een gemiddeld budget van € 36.000 per jaar (prijspeil 2010), wat bij een gemiddeld uurtarief neerkomt op ongeveer 325 uur per jaar.

Volgens de normering plankosten is voor inbreidingslocaties een percentage van 20% gebruikelijk. In dit geval zijn de kosten naar verwachting wat lager.

Doordat de kosten voor woonrijp maken zijn toegenomen, zou ook het budget voor planontwikkelingskosten toenemen. Omdat het project voor een groot deel al in uitvoering is, lijkt een evenredige toename van de planontwikkelingskosten niet noodzakelijk. De verwachting is dat het gereserveerde budget voldoende is om het project af te ronden.

Voorbereiding en toezicht
De kosten voor voorbereiding en toezicht zijn geraamd op 20% van de uitvoeringskosten, totaal circa € 840.000. Ongeveer € 250.000 van dit budget is reeds besteed of uitgezet in opdrachten.

Exploitatielasten
Dit zijn de kosten OZB. Nieuwe aanslagen worden niet verwacht omdat het terrein in 2007 verkocht is aan Nijestee.

4.2 Dekking
De dekking bestaat uit de grondopbrengsten en een bijdrage van Nijestee. De grondopbrengsten bedragen € 6.924.000 en zijn al gerealiseerd en opgenomen in de boekwaarde.
De bijdrage van Nijestee bestaat uit een vergoeding van de kosten voor de planwijzigingen die zijn doorgevoerd op verzoek van Nijestee. De kosten hiervoor zijn geraamd op circa € 84.000, in de grondexploitatie is daarom een bijdrage van € 84.000 opgenomen. Hierover zijn afspraken gemaakt met Nijestee, die nog schriftelijk vastgelegd moeten worden. De definitieve afrekening moet nog plaatsvinden.

5. Verschillenanalyse

In dit hoofdstuk worden de verschillen tussen deze en de vastgestelde grondexploitatie verklaard. Tabel 4 geeft een overzicht van het grondgebruik in beide grondexploitaties.

Tabel 4: Verschillenanalyse grondgebruik

	Exploitatie 2007	Exploitatie 2010	Verschil
Uitgeefbaar	26.580	26.580	0
Verharding	16.445	14.440	-2.005
Groen	2.045	5.720	3.675
Water	1.525	1.525	0
Aansluiting park	5.850	5.850	0
Totaal	52.445	54.115	1.670

Alle waarden in vierkante meters (m2)

Het exploitatiegebied is uitgebreid met een deel van de grond van Woonzorg Nederland aan de westzijde van het plangebied. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van twee gesloten bouwblokken in het park, zoals kenmerkend is voor de wijk. Zo blijft de groene rand van het park tot aan de Zaagmuldersweg zichtbaar. Er vindt overleg plaats met Woonzorg Nederland om een eenduidig beeld ten aanzien van de groene rand langs de Zaagmuldersweg te borgen. Om eventuele aanpassingen van het huidige beeld mogelijk te maken, is het gebied toegevoegd aan het exploitatiegebied. Voor de volledigheid is de groene rand langs de Zaagmuldersweg op deze kaart ook als groen weergegeven, in tegenstelling tot voorgaande exploitatiekaart waarop deze als verharding is weergegeven.

In tabel 5 is een overzicht van de verschillen tussen de vastgestelde en de herziene grondexploitatie te zien. De meest in het oog springende verschillen worden in onderstaande tekst toegelicht.

tabel 5: verschillenanalyse kosten en opbrengsten

Investeringen	Grondexploitatie 2007	Grondexploitatie 2010	Verschil
Bodemonderzoek/-sanering	25.000	23.000	-2.000
Verwerving	1.135.000	1.134.000	-1.000
Sloop	316.000	315.000	-1.000
Civieltechnische investeringen	3.281.000	3.851.000	570.000
Planontwikkelingskosten	698.000	781.000	83.000
Voorbereiding en toezicht	653.000	840.000	187.000
Inkoop BTW	1.000	1.000	0
Exploitatielasten	0	16.000	16.000
Rente	-403.000	-625.000	-222.000
Totale kosten	5.706.000	6.336.000	630.000
Dekking			
Grondopbrengsten	6.924.000	6.924.000	0
Bijdrage Nijestee	0	84.000	84.000
Totale dekking	6.924.000	7.008.000	84.000

Alle bedragen in euro (€)

Civieltechnische investeringen
De kosten voor het bouwrijp € 80.000 lager dan de vorige keer werd geraamd. Het bouwrijp maken is inmiddels afgerond. Een reservering van € 50.000 voor het verplaatsen van een trafo is niet nodig gebleken. Ook is een aansluiting op de Merelstraat nog niet uitgevoerd, die wordt meegenomen bij het woonrijp maken. De kosten voor het woonrijp maken zijn gestegen met circa € 650.000. Dit kan worden verklaard door een aantal wijzigingen. Ten eerste het herstel van de verzakte riolering, de kosten hiervoor bedragen circa € 170.000. Door de verzakking is ook een extra laag asfalt noodzakelijk, circa € 13.000. Daarnaast is er in de nieuwe raming rekening gehouden met een coating op basis van kunsthars epoxy op het asfalt. Naar aanleiding van recente ervaring in een het project "Voerman Haven" is de verwachting dat de oorspronkelijk geraamde deklaag op den duur los zal worden gereden. De geraamde meerkosten voor de duurdere coating bedragen € 185.000.
Als gevolg van de planwijzigingen die op verzoek van Nijestee worden uitgevoerd wordt circa € 84.000 meerwerk geraamd. Deze kosten worden door Nijestee vergoed.
Oorspronkelijk was rekening gehouden met een budget van € 20.000 voor speelvoorzieningen. In de nieuwe grondexploitatie bedraagt dit budget € 30.000. Er is drainage aangelegd onder aan het talud richting park omdat bij de uitvoering bleek dat het daar erg nat was. Hier was geen rekening meegehouden, de kosten bedragen circa € 28.000.
De post beheerlasten is toegevoegd (€ 105.000). Voor tijdelijke maatregelen ivm fasering, aansluiting park en herstel omliggende verharding is totaal € 125.000 opgenomen, in de voorgaande begroting was dit € 200.000. Ten slotte is de geraamde kostenstijging aanzienlijk toegenomen doordat het woonrijp maken later wordt uitgevoerd, hiermee wordt de rest van het verschil verklaard.

Planontwikkelingskosten
De looptijd van het project is verlengd met vier jaar. Er is daarom ook rekening gehouden met extra planontwikkelingskosten.

Voorbereiding en toezicht
De kosten van voorbereiding en toezicht zijn gekoppeld aan de uitvoeringskosten. Doordat deze zijn gestegen, stijgen de geraamde kosten voor voorbereiding en toezicht mee.

Exploitatielasten
Er was geen rekening gehouden met een aanslag voor de OZB in de vastgestelde grondexploitatie omdat het toen niet gebruikelijk was dat er een grondexploitatie werd aangeslagen voor OZB.

Rente
Het verlengen van de looptijd van het project heeft in dit geval een gunstige werking op de geraamde rentebate doordat de opbrengsten vooruitlopend op de kosten zijn gerealiseerd.

6. Kansen en risico's

Binnen de grondexploitatie is het benoemen van de kansen en risico's belangrijk om de waarde van het resultaat van box 1 en 2 inzichtelijk te maken. In deze paragraaf worden deze kansen en risico's beschreven.

Het project is al in uitvoering, waardoor de financiële risico's enigszins beperkt zijn. Het stadion is gesloopt, het bouwrijp maken is afgerond en de grondopbrengsten zijn al gerealiseerd. De resterende kostenposten betreffen planontwikkelingskosten, voorbereiding en toezicht en woonrijp maken. De nog te realiseren kosten (inclusief de nog te realiseren rentebate) bedragen ongeveer de helft van de totaal geraamde kosten en worden naar verwachting gerealiseerd in de periode tot eind 2016.

Het verlengen van de looptijd als gevolg van vertraging in de uitvoering heeft (bij gelijkblijvende kosten) een voordelig effect op het resultaat. Doordat de opbrengsten vooruitlopend op de kosten zijn gerealiseerd is een rentebate ontstaan die groter wordt naarmate de investeringen worden uitgesteld. Naar verwachting wordt er in de resterende looptijd van het project nog een rentebate gerealiseerd van circa € 420.000. Wijzigingen in het rentepercentage zijn daarom van sterke invloed op het resultaat. Een verlaging van een half procent heeft een verslechtering van het exploitatieresultaat tot gevolg van circa € 70.000.

Hoewel er over de bijdrage van Nijestee mondeling en per mail afspraken zijn gemaakt, is er geen overeenkomst opgesteld. Nu de kosten in beeld gebracht moet er zo spoedig mogelijk contact over opgenomen worden met Nijestee. Formeel bestaat het risico er discussie ontstaat over de hoogte van de bijdrage. Omdat het over een bijdrage van totaal € 84.000 gaat, is het financieel risico voor de grondexploitatie relatief beperkt. Stel dat er overeenstemming wordt bereikt voor 2/3 deel van het bedrag, dan heeft dat een nadelig effect op de grondexploitatie van circa € 30.000.

Er is rekening gehouden met een budget voor planontwikkelingskosten voor gemiddeld ongeveer 330 uur per jaar. Hierop moet gestuurd worden. Een verhoging van het budget met € 10.000 per jaar, heeft een verslechtering van het resultaat tot gevolg van € 100.000.

Er is in de grondexploitatie geen rekening gehouden met aanbestedingsvoordeel. De kans dat er een aanbestedingsvoordeel gerealiseerd kan worden is zeker aanwezig. Stel dat een voordeel van 10% gerealiseerd wordt op de resterende werken, dan heeft dit een gunstig effect op het exploitatieresultaat van circa € 200.000.

tabel 6: kansen en risico's

Risico		Kans	
Verlaging rentepercentage (-0,5%)	-70.000		
Overeenstemming bijdrage Nijestee	-30.000	10% aanbestedingsvoordeel	+ 200.000
Planontwikkelingskosten	-100.000		
Totaal	-200.000		+200.000

Alle bedragen in euro (€)

7. Financiële samenvatting

In deze rapportage is de herziene grondexploitatie Oosterparkstadion 2010, met als peildatum 1 juli 2010, uiteengezet. Bijlage 2, de herziene exploitatie Oosterparkstadion 2010, geeft een uitgebreid overzicht.

De totale investeringskosten van het project worden in de exploitatie geraamd op € 6.336.000 (op eindwaarde 31-12-2016). Het beschikbare krediet bedraagt € 6.347.000. Een aanvullend krediet is daarom niet noodzakelijk.

De kosten worden gedekt uit de volgende middelen:

Grondopbrengsten	€ 6.924.000
Bijdrage Nijestee	€ 84.000
Totaal dekking	€ 7.008.000

Het geraamde resultaat bedraagt € 672.000 voordelig

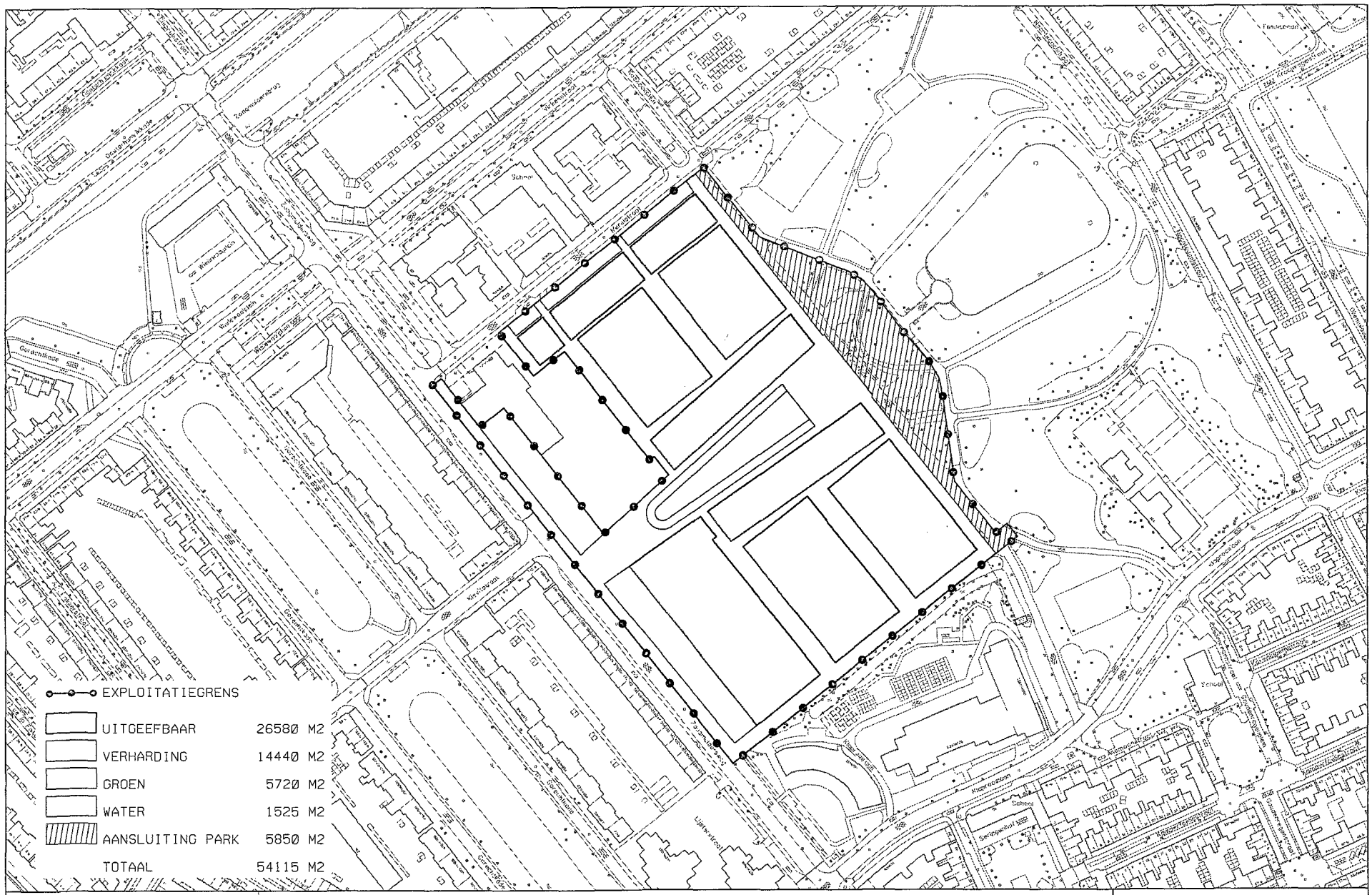
Conform de richtlijnen resultaat bepaling is naar aanleiding van het geraamde voordelige resultaat in de herziening van 2007 afgeroomd middels bijdragen aan de reserve grondzaken. In voorliggende herziening zijn wijzigingen verwerkt die een bijdrage vanuit de reserve noodzakelijk maken.

Afdacht reserve grondzaken 2007	€ 1.000.000
Afdracht reserve grondzaken 2009	€ 75.000
Bijdrage uit reserve grondzaken 2010	€ 410.000-

De financiële risico's voor dit project zijn enigszins beperkt omdat de opbrengsten al gerealiseerd zijn en aan de kostenkant verwerving, sloop en bouwrijp maken al zijn uitgevoerd. De resterende kostenposten (woonrijp maken, planontwikkeling, voorbereiding en toezicht en rentebate) bedragen ongeveer de helft van de totaal geraamde kosten. Het verlengen van de looptijd heeft (bij gelijkblijvende kosten) een gunstig effect op het geraamde exploitatieresultaat doordat dan de geraamde rentebate toeneemt. Wijzigingen in het rentepercentage zijn van grote invloed op het resultaat. Doordat circa 2/3^{e} van de geraamde rentebate nog moet worden gerealiseerd in de resterende looptijd, heeft een verlaging van het rentepercentage een nadelig effect op het exploitatieresultaat. Er moet gestuurd worden op de planontwikkelingskosten. Het overschrijden van het beschikbare budget heeft uiteraard een nadelig resultaat tot gevolg. Met Nijestee moet nog contact worden opgenomen over de bijdrage die verwacht wordt van de ontwikkelaar omdat er op haar verzoek planwijzigingen zijn doorgevoerd die meerwerk tot gevolg hebben. Indien er geen overeenstemming wordt bereikt over de te realiseren bijdrage, heeft dit eveneens een nadelig resultaat tot gevolg.
De kans is aanwezig dat er een aanbestedingsvoordeel kan worden gerealiseerd op de resterende werken. Indien dit gerealiseerd wordt, brengt dit een aanzienlijk voordelig resultaat met zich mee.

Bijlage 1

Exploitatiekaart Oosterparkstadion



Gemeente Groningen
DIENST RO/EZ
Geo-Informatie
Gedempte Zuiderdiep 98
9711 HL Groningen
tel 050 - 3679111
stad.

Exploitatie Oosterparkstadion locatie

naam : HvdP

datum : 22-07-2010

tek. nr.: exploitatie.dgn

Bijlage 2

Herziene exploitatiebegroting Oosterparkstadion 2010

Gemeente Groningen

Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken
Afdeling Vastgoedontwikkeling, vakgroep Planeconomie

Naam van project: Oosterparkstadion (De Velden)
PBS-Code: 2BC95
Deelgebied: Nvt
Deelgebied: Fase #

Datum 24-jun-10
Directory #########
Bestandsnaam #########
Standaard rekenmodel grondexploitatie, versie 3.3

A. Raming van de kosten

PBS code	omschrijving	een-heid	hoeveel-heid	prijs per eenheid	kosten	aanvang	gereed	boekwaarde per 01-jan-10	boekingen van 01-01 t/m 24-jun-10	aangegane verpl. (agv)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
boek	**VERWERVING**	reeds verworven, in boekwaarde				n.v.t.	n.v.t.	0	0	0								0
boek	- inbreng grond	post	1	1.134.451	1.134.451	n.v.t.	n.v.t.	1.134.451			-	-	-	-	-	-	-	1.134.451
B1	-	m2	-	1	0	2010	2013				-	-	-	-	-	-	-	0
	totaal verwerving				1.134.451			1.134.451	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.134.451
																		0
boek	**BODEMONDERZOEK/SANERING-**	reeds uitgevoerd, in boekw.				n.v.t.	n.v.t.	0	0	0								0
boek	- bodemonderzoek en asbestinventarisatie	post	1	23.046	23.046	n.v.t.	n.v.t.	23.046			-	-	-	-	-	-	-	23.046
A1	onvoorzien	%	0%		0	0	0				-	-	-	-	-	-	-	0
	totaal bodemsanering en archeologie				23.046			23.046	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.046
																		0
boek	**SLOOPWERKEN**	reeds uitgevoerd, in boekw.				n.v.t.	n.v.t.	0	0	0								0
boek	sloop stadion	st	1	315.168	315.168	n.v.t.	n.v.t.	315.168			-	-	-	-	-	-	-	315.168
C1	-	m2	-	0,00	0	2010	2011				-	-	-	-	-	-	-	0
C1	onvoorzien	%	0%	315.168	0	2010	2011				-	-	-	-	-	-	-	0
	totaal sloopwerk				315.168			315.168	0	0	0	0	0	0	0	0	0	315.168
																		0
boek	**BOUWRIJPMAKEN**	reeds uitgevoerd, in boekw				n.v.t.	n.v.t.	0	0	0								0
E1	bouwrijp maken terrein	post	1	720.000	720.000	2010	2010	706.150	7.139	6.711	-	-	-	-	-	-	-	720.000
boek	glasvezelkast	post	1	120.000	120.000	n.v.t.	n.v.t.	120.000			-	-	-	-	-	-	-	120.000
E1		m3	0	0,00	0	2010	2015				-	-	-	-	-	-	-	0
E1	drainage van de bouwterreinen (aftrb.BTW)	m2	0	0,00	0	2010	2015				-	-	-	-	-	-	-	0
E1	onvoorzien	%	0%	840.000	0	2010	2015				0	0	0	0	0	0	0	0
	totaal bouwrijpmaken				840.000			826.150	7.139	6.711	0	0	0	0	0	0	0	840.000
																		0
boek	**WOONRIJPMAKEN**	reeds uitgevoerd, in boekw.				n.v.t.	n.v.t.	0	0	0								0
F1	De Velden fase 1 (F1/0100)	post	1	259.000	259.000	2011	2017	203.802	39.948	15.250	-	-	-	-	-	-	-	259.000
F1	De Velden fase 3 (F1/0200)	post	1	380.000	380.000	2010	2010				380.000	-	-	-	-	-	-	380.000
F1	Restant WRM- fase 4	post	1	144.500	144.500	2012	2013				-	-	72.250	72.250	-	-	-	144.500
F1	Restant WRM- fase 5	post	1	843.000	843.000	2013	2014				-	-	-	421.500	421.500	-	-	843.000
F1	Restant WRM- fase 6	post	1	352.000	352.000	2015	2016				-	-	-	-	-	176.000	176.000	352.000
F1	Restant WRM- fase woonzorg	post	1	104.000	104.000	2016	2017				-	-	-	-	-	-	52.000	104.000
F1	Slijtlaag op asfalt	post	1	67.500	67.500	2010	2016				9.643	9.643	9.643	9.643	9.643	9.643	9.643	67.500
F1	containers	post	4	15.000	60.000	2010	2015				10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	-	60.000
F1	Herstel riolering	post	1	166.750	166.750	2010	2010				166.750	-	-	-	-	-	-	166.750
F1	Speelvoorzieningen (Kunst in de Velden) B1	post	1	30.000	30.000	2013	2013				-	-	-	30.000	-	-	-	30.000
F1	Aansluiting park, herstel bestaande verhardin	post	1	125.000	125.000	2015	2016				-	-	-	-	-	62.500	62.500	125.000
F1	Beheer terrein	post	7	15.000	105.000	2010	2016				15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	105.000
F1	onvoorzien	%	5,0%	2.531.750	126.588	2010	2017				15.823	15.823	15.823	15.823	15.823	15.823	15.823	126.588
	totaal woonrijpmaken				2.763.338			203.802	39.948	15.250	597.216	50.466	122.716	574.216	471.966	288.966	330.966	2.763.338

PBS code	omschrijving	een-heid	hoeveel-heid	prijs per eenheid	kosten	aanvang	gereed	boekwaarde per 01-jan-10	boekingen van 01-01 t/m 24-jun-10	aangegane verpl. (agv)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
boek	**PLANONTWIKKELINGSKOSTEN**					n.v.t.	n.v.t.	0	0	0								0
K2	- projectleiding	post	1	73.000	73.000	2010	2017	71.238	1.414	348	-	-	-	-	-	-	-	73.000
K2	- civieltechnische begeleiding	post	1	29.648	29.648	2010	2017	29.648	0		-	-	-	-	-	-	-	29.648
K2	- grondexploitatie / budgettering	post	1	144.487	144.487	2010	2017	139.576	4.044	868	-	-	-	-	-	-	-	144.487
K2	- stedebouwkundige uitwerkingen	post	1	55.882	55.882	2010	2017	48.555	2.575	4.752	-	-	-	-	-	-	-	55.882
K2	- juridische uitwerkingen	post	1	14.560	14.560	2010	2017	14.560	0		-	-	-	-	-	-	-	14.560
K2	- exploitatiebeheer	post	1	3.200	3.200	2010	2017	2.474	381	345	-	-	-	-	-	-	-	3.200
K2	- milieukundig onderzoek (historisch + indic:	post	1	392	392	2010	2017	392	0		-	-	-	-	-	-	-	392
K2	- landmeetkundigewerkzaamheden	post	1	22.104	22.104	2010	2017	13.263	0	8.841	-	-	-	-	-	-	-	22.104
K2	- kosten planontwikkeling, diverse	post	1	2.985	2.985	2010	2017	2.985	0		-	-	-	-	-	-	-	2.985
K2	- overhead	post	1	112.323	112.323	2010	2017	112.323			-	-	-	-	-	-	-	112.323
K2	restant planontwikkelingskosten	post	19,0%	3.941.551	290.313	2010	2017				36.289	36.289	36.289	36.289	36.289	36.289	36.289	290.313
	totaal planontwikkelingskosten				748.895			435.014	8.413	15.154	36.289	36.289	36.289	36.289	36.289	36.289	36.289	748.895
boek	**VOORBEREIDING EN TOEZICHT**					n.v.t.	n.v.t.	0	0	0								0
K3	V&T BRM	post	1	165.000	165.000	2010	2010	158.528	3.926	0	2.546	-	-	-	-	-	-	165.000
K3	V&T WRM (De Velden fase 1)	post	1	67.500	67.500	2010	2010	61.798	3.510	0	2.192	-	-	-	-	-	-	67.500
K3	V&T WRM (De Velden fase 2)	post	1	86.000	86.000	2010	2010	0	5.313	15.497	65.190	-	-	-	-	-	-	86.000
K3	- vat-kosten	%	3.941.551	20,0%	469.810	2010	2017				58.726	58.726	58.726	58.726	58.726	58.726	58.726	469.810
K3	-	-	-	-		2010	2017				-	-	-	-	-	-	-	0
	totaal voorbereiding en toezicht		3.941.551	20,0%	788.310			220.326	12.749	15.497	128.654	58.726	58.726	58.726	58.726	58.726	58.726	788.310
boek	**EXPLOITATIELASTEN**					n.v.t.	n.v.t.	0	0	0								0
K3	exploitatielasten	post	1	16.091	16.091	2010	2017	16.091			-	-	-	-	-	-	-	16.091
K3	-	-	-	-	0	2010	2017				-	-	-	-	-	-	-	0
	totaal makelaarskosten		1	16.091	16.091			16.091	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.091
																		0
boek	**BIJDRAGE AAN FONDSEN**					n.v.t.	n.v.t.	0	0	0								0
O2	Afdracht reserve grondzaken 2007				1.000.000	2010	2017	1.000.000			-	-	-	-	-	-	-	1.000.000
O3	Afdracht reserve grondzaken 2009				75.000	2010	2017	75.000			-	-	-	-	-	-	-	75.000
O3	Egalisatiereserve 2010				-410.000	2010	2010				410.000-	-	-	-	-	-	-	-410.000
	totaal bijdrage aan fondsen				665.000			1.075.000	0	0	-410.000	0	0	0	0	0	0	665.000
boek	**BIJDRAGE AAN OVERIGE**					n.v.t.	n.v.t.	0	0	0								0
P2	Inkoop BTW				693	2010	2017	693			-	-	-	-	-	-	-	693
P2					0	2010	2017				-	-	-	-	-	-	-	0
	totaal bijdrage aan fondsen				693			693	0	0	0	0	0	0	0	0	0	693
	Totale kosten excl. kostenstijging en rente				**7.294.990**			**4.249.741**	**68.249**	**52.612**	**352.160**	**145.482**	**217.732**	**669.232**	**566.982**	**383.982**	**425.982**	**7.294.990**

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN

PBS code	omschrijving	aanvang	gereed	boekwaarde per 01-jan-10	boekingen van 01-01 t/m 24-jun-10	aangegane verpl. (agv)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING-	0	0	23.046	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.046
B1	VERWERVING	2010	2013	1.134.451	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.134.451
C1	SLOOPWERKEN	2010	2011	315.168	0	0	0	0	0	0	0	0	0	315.168
E1	BOUWRIJPMAKEN	2010	2015	826.150	7.139	6.711	0	0	0	0	0	0	0	840.000
F1	WOONRIJPMAKEN	2010	2017	203.802	39.948	15.250	597.216	50.466	122.716	574.216	471.966	288.966	330.966	2.763.338
G1	GROENVOORZIENINGEN	2012	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	2013	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	2010	2017	435.014	8.413	15.154	36.289	36.289	36.289	36.289	36.289	36.289	36.289	748.895
K1	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	2010	2017	220.326	12.749	15.497	128.654	58.726	58.726	58.726	58.726	58.726	58.726	788.310
K1	EXPLOITATIELASTEN	2010	2017	16.091	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.091
O1	BIJDRAGE AAN FONDSEN	2010	2017	1.075.000	0	0	-410.000	0	0	0	0	0	0	665.000
P1	BIJDRAGE AAN OVERIGE	2010	2017	693	0	0	0	0	0	0	0	0	0	693
	Totale kosten excl. kostenstijging en rente	**t/m**	**2017**	**4.249.741**	**68.249**	**52.612**	**352.160**	**145.482**	**217.732**	**669.232**	**566.982**	**383.982**	**425.982**	**7.294.990**
	percentage kostenstijging 3,0%													
	kostenstijgingsfactor			1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0300	1,0609	1,0927	1,1255	1,1593	1,1941	
	KOSTENSTIJGING			0	0	0	0	4.364	13.260	62.056	71.161	61.158	82.663	332.095

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

PBS code	omschrijving	aanvang	gereed	boekwaarde per 01-jan-10	boekingen van 01-01 t/m 24-jun-10	aangegane verpl. (agv)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING-	0	0	23.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.000
B1	VERWERVING [met kostenstijging [wel=1, niet= 0]: 0	2010	2013	1.134.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.134.000
C1	SLOOPWERKEN	2010	2011	315.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	315.000
E1	BOUWRIJPMAKEN	2010	2015	826.000	7.000	7.000	0	0	0	0	0	0	0	840.000
F1	WOONRIJPMAKEN	2010	2017	204.000	40.000	15.000	597.200	52.000	130.200	627.500	531.200	335.000	395.200	3.011.000
G1	GROENVOORZIENINGEN	2012	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	2013	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	2010	2017	435.000	8.000	15.000	36.300	37.400	38.500	39.700	40.800	42.100	43.300	781.000
K1	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	2010	2017	220.000	13.000	15.000	128.700	60.500	62.300	64.200	66.100	68.100	70.100	840.000
K1	EXPLOITATIELASTEN	2010	2017	16.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.000
O1	BIJDRAGE AAN FONDSEN	2010	2017	1.075.000	0	0	-410.000	0	0	0	0	0	0	665.000
P1	BIJDRAGE AAN OVERIGE	2010	2017	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000
	Totale kosten incl. kostenstijging, excl. rente en excl. btw			4.249.000	68.000	52.000	352.200	149.900	231.000	731.400	638.100	445.200	508.600	7.626.000
	RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE			-154.063	-52.787	0	-45.513	-92.800	-90.700	-76.400	-53.100	-34.700	-18.600	-625.000
	RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE OVER DE BTW			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.	**Totale kosten incl. kostenstijging, incl. rente en excl. btw**	**t/m**	**2017**	**4.095.000**	**15.000**	**52.000**	**307.000**	**57.000**	**140.000**	**655.000**	**585.000**	**411.000**	**490.000**	**7.001.000**

B. Bijdragen

PBS code	omschrijving		aanvang	einde	boekwaarde per 01-jan-10	boekingen van 01-01 t/m 24-jun-10	aangegane verpl. (agv)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
	Nb. alle bijdragen incl. eventuele daarin betrokken BTW !!!														
	Bijdragen derden														0
136	- Nijestee, ivm planaanpassingen	84.000	2011	2011				-	84.000	-	-	-	-	-	84.000
137	-	0	2010	2017				-	-	-	-	-	-	-	0
138	-	0	2010	2017				-	-	-	-	-	-	-	0
	Afroming tbv Bestuursdienst inzake BCF (= btw in de bijdragen)							0	0	0	0	0	0	0	0
	- vrijval exploitatie-resultaat per 01-07	0						0	0	0	0	0	0	0	0
B.	Totale bijdragen				0	0	0	0	84.000	0	0	0	0	0	84.000

C. Raming van de opbrengsten

PBS code	omschrijving		aanvang	gereed	boekwaarde per 01-jan-10	boekingen van 01-01 t/m 24-jun-10	aangegane verpl. (agv)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
	Opbrengsten:														
10	Grondverkoop woningbouw		2011	2017	0	0	0								0
10.1	- verkoop grond	6.923.594	2011	2017	6.923.594			-	-	-	-	-	-	-	6.923.594
10.2	- premiekoop	0	2011	2017				-	-	-	-	-	-	-	0
10.2	- vrije sector	0	2011	2017				-	-	-	-	-	-	-	0
10.2	- niet nader gespecificeerd m2	0	2011	2017				-	-	-	-	-	-	-	0
	totaal Grondverkoop woningbouw	6.923.594			6.923.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.923.594
	Totale opbrengsten excl. opbrengstenstijging	6.923.594			6.923.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.923.594
	percentage opbrengstenstijging 2,0% op jaarbasis														
	opbrengstenstijgingsfactor							1,0000	1,0000	1,0200	1,0404	1,0612	1,0824	1,1041	
	OPBRENGSTENSTIJGING							0	0	0	0	0	0	0	0
C.	Totale opbrengsten incl. opbrengstenstijging				6.923.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.924.000
	Totaal BELASTE verkoopopbrensten, incl. opbrengstenstijging				6.923.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.923.594
	Totaal ONBELASTE verkoopopbrensten, incl. opbrengstenstijging				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	SALDO A - B - C				-2.828.594	15.000	52.000	307.000	-27.000	140.000	655.000	585.000	411.000	490.000	-7.000
	Boekwaarde per 01-01 op exploitatie-basis							-2.828.590	-2.454.600	-2.481.600	-2.341.600	-1.686.600	-1.101.600	-690.600	-7.000
							controle	-2.828.650	-2.507.540	-2.534.440	-2.394.140	-1.739.140	-1.154.140	-743.640	0

Positief exploitatie-resultaat op eindwaarde (eind 2017)	7.000
Positief exploitatie-resultaat, netto contante waarde medio 2010, afgerond	5.000

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten

Complex 2BC95

code	Omschrijving	boekwaarde per 01-jan-10	boekingen van 01-01 t/m 24-jun-10	aangegane verpl. (agv)	Nog te besteden of te ontvangen 2010	Nog te besteden 2011	Nog te besteden 2012	Nog te besteden 2013	Nog te besteden 2014	Nog te besteden 2015	Nog te besteden 2016	Totaal
A.	**KOSTEN:**											
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING-	23.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.000
B1	VERWERVING	1.134.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.134.000
C1	SLOOPWERKEN	315.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	315.000
E1	BOUWRIJPMAKEN	826.000	7.000	7.000	0	0	0	0	0	0	0	840.000
F1	WOONRIJPMAKEN	204.000	40.000	15.000	597.200	52.000	130.200	627.500	531.200	335.000	395.200	3.011.000
G1	GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	435.000	8.000	15.000	36.300	37.400	38.500	39.700	40.800	42.100	43.300	781.000
K1	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	220.000	13.000	15.000	128.700	60.500	62.300	64.200	66.100	68.100	70.100	840.000
K1	EXPLOITATIELASTEN	16.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.000
O1	BIJDRAGE AAN FONDSEN	1.075.000	0	0	-410.000	0	0	0	0	0	0	665.000
P1	BIJDRAGE AAN OVERIGE	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000
	RENTE	-154.063	-52.787	0	-45.513	-92.800	-90.700	-76.400	-53.100	-34.700	-18.600	-625.000
Totaal A		4.094.937	15.213	52.000	306.687	57.100	140.300	655.000	585.000	410.500	490.000	7.001.000
B.	**BIJDRAGEN**											
	Gemeentelijke bijdragen en Subsidies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bijdragen derden	0	0	0	0	84.000	0	0	0	0	0	84.000
	Afroming tbv Bestuursdienst inzake BCF (= btw in de bijdragen)				0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal B		0	0	0	0	84.000	0	0	0	0	0	84.000
C.	**OPBRENGSTEN**											
	Grondverkoop woningbouw	6.923.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.924.000
	Grondverkoop kantoren/scholen/bedrijfsterreinen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Verkooprente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserveringsvergoeding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Opbrengst verkoop overig-/tuingrond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal C		6.923.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.924.000
Saldo A - B - C		-2.828.663	15.213	52.000	306.687	-26.900	140.300	655.000	585.000	410.500	490.000	-7.000

Positief exploitatie-resultaat op eindwaarde (eind 2017)	**7.000**
Positief exploitatie-resultaat, netto contante waarde medio 2010, afgerond	**5.000**