



* Z 0 4 F D B 0 B 6 5 5 *

Documentnummer: INT-18-45239

Verkorte inhoud document: Rapportage meerjarenperspectief grondexploitaties 2018

gemeente
beverwijk



MEERJAREN-PERSPECTIEF GRONDEXPLOITATIES 2018 GEMEENTE BEVERWIJK.

Inhoudsopgave:

Voorwoord.....	1
1. Inleiding.....	2
1.1 <u>Meerjarenperspectief P&C cyclus</u>	2
1.2 <u>Doel en status van het MJP</u>	2
2. <u>De grondexploitatie</u>	3
2.1 <u>Onderdelen grondexploitatie</u>	3
2.1.1 <u>Totale kosten en opbrengsten</u>	3
2.1.2 <u>Boekwaarde</u>	3
2.1.3 <u>Fasering en indexering</u>	4
2.1.4 <u>Rentekosten</u>	4
2.2 <u>Resultaat grondexploitatie: eindwaarde en contante waarde</u>	4
3. <u>Invloedssfeer grondexploitatie</u>	5
3.1 <u>Relatie grondexploitatie en project</u>	5
3.2 <u>Relatie grondexploitatie en begroting</u>	5
4. <u>Nadere toelichting projecten en grondexploitaties</u>	6
4.1 <u>Binnenduin</u>	6
4.1.1 <u>Stand van zaken</u>	6
4.1.2 <u>Grondexploitatie</u>	7
4.2 <u>Convenant Ontwikkellocaties</u>	10
4.2.1 <u>Stand van zaken</u>	10
4.2.2 <u>Grondexploitatie</u>	10
4.3 <u>Plantage fase 3</u>	12
4.3.1 <u>Stand van zaken</u>	12
4.3.2 <u>Grondexploitatie</u>	12
5. <u>Weerstandsvermogen</u>	14
5.1 <u>Resultaat gezamenlijke grondexploitaties</u>	14
5.2 <u>Boekwaarde en risico's</u>	14
5.3 <u>Vennootschapsbelasting</u>	15
5.4 <u>Weerstandsvermogen</u>	15
3.3.1 <u>Bestemmingsreserve grondexploitaties</u>	15
5.4.1 <u>Ratio weerstandvermogen</u>	15
6. <u>Bijlagen</u>	17
6.1 <u>Grondexploitatie Binnenduin</u>	17
6.2 <u>Verzamelexploitatie Convenant ontwikkellocaties woningcorporaties</u>	17
6.3 <u>Grondexploitatie Beneluxlaan</u>	17
6.4 <u>Grondexploitatie Hoflanderweg</u>	17
6.5 <u>Grondexploitatie Kingsford Smithstraat</u>	17
6.6 <u>Grondexploitatie Grote Houtweg</u>	17
6.7 <u>Grondexploitatie Plantage fase 3</u>	17

Voorwoord

Voor u ligt de Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2018 (MJP 2018). De actieve grondexploitaties zijn geactualiseerd. Op basis hiervan worden projecten behorende bij de grondexploitaties financieel verantwoord en wordt getoetst of de beschikbare financiële middelen voldoende zijn om financiële projectrisico's te kunnen opvangen.

1. Inleiding

1.1 Meerjarenperspectief P&C cyclus

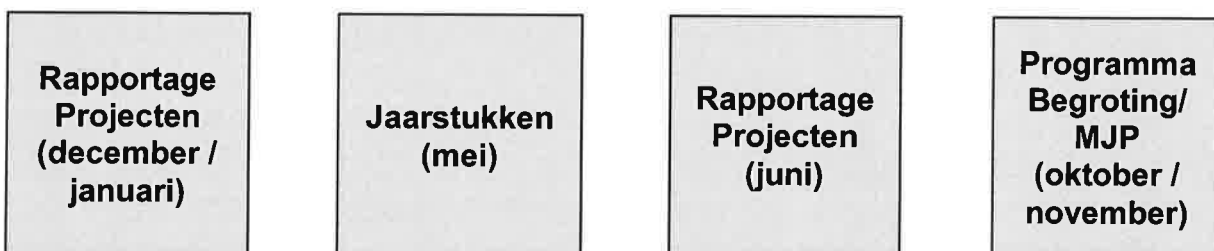
In de gemeente Beverwijk zijn projecten actief die tot doel hebben gronden bouwrijp te maken om een gewenste ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. De bij deze projecten behorende grondexploitaties zijn opgenomen in het meerjarenperspectief grondexploitaties (MJP).

Volgens artikel 4.2 van "Notitie grondexploitaties 2016" van de commissie BBV is de definitie van een grondexploitatie *"De financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd, met een richttermijn van 10 jaar (voortschrijdend)"*.

Een grondexploitatie is dus een raamwerk van de verwachte kosten en opbrengsten noodzakelijk voor de realisatie van een ruimtelijk ontwikkelingsplan en vormen dus de financiële begroting van deze projecten. Het verschil tussen de opbrengsten en kosten in de grondexploitatie bepaalt het resultaat (tekort of overschot).

De financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd, met een richttermijn van 10 jaar (voortschrijdend).

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zijn de grondexploitaties onderdeel van de gemeentelijke begroting. Het is dus wenselijk en noodzakelijk dat het MJP onderdeel is van de P&C cyclus. De P&C cyclus van Beverwijk is schematisch als volgt ingedeeld:



Bij de rapportage projecten in december en juni worden de ruimtelijke projecten vooral inhoudelijk toegelicht en verantwoord. Bij de jaarrekening in mei en het MJP in oktober worden de grondexploitaties van deze projecten financieel toegelicht en verantwoord. Op deze manier wordt de raad meerdere keren per jaar geïnformeerd over de ruimtelijke projecten en bijbehorende financiën en krijgt hiermee de mogelijkheid deze projecten te kunnen (bij)sturen.

1.2 Doel en status van het MJP

Het resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties is onderdeel van de gemeentelijke begroting. Het MJP informeert de raad dus naast de stand van de grondexploitaties afzonderlijk ook over de effecten van het resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties op de begroting.

Het effect van de grondexploitaties op de begroting bestaat uit 2 hoofdonderdelen:

1. Voor grondexploitaties met een verwacht tekort moet een voorziening worden genomen.
2. Om eventuele financiële tegenvallers in het toekomstige resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties zo goed mogelijk op te kunnen vangen moet de "bestemmingsreserve grondexploitaties" voldoende hoog zijn.

Beide onderdelen komen tot uitdrukking in bedragen die in de begroting worden gereserveerd. De hoogte van deze bedragen kan jaarlijks wijzigen.

Conform de P&C-cyclus worden de grondexploitaties twee maal per jaar geactualiseerd. Bij de jaarrekening wordt de hoogte van de voorziening en bestemmingsreserve vastgesteld. Bij vaststelling van het MJP worden deze bedragen, indien noodzakelijk of wenselijk, aangepast en kunnen dan in de 2^e bestuursrapportage worden verwerkt.

2. De grondexploitatie

2.1 Onderdelen grondexploitatie

Inzicht in de opbouw van grondexploitaties maakt het makkelijker om deze te begrijpen en uiteindelijk ook welke sturingsmogelijkheden er zijn. Hieronder wordt heel beknopt de belangrijkste onderdelen van de grondexploitatie aangehaald en welk effect deze onderdelen kan hebben op het resultaat van de grondexploitatie.

Een grondexploitatie ziet er in schematisch als volgt uit:

Projectleider: Speling, Lanson
Planperiode: 1-1-2014 t/m 31-12-2017
Grondexploitatie nummer: 442/20061
Activiteitsnummer: 370035

Staat exploitatie
Eerste exploitatie
Looptijd
Kosten (Wagings %)
Opdr. (Wagings %)
rente (Wagings %)
rente (Wagings %)

2010
2011
indexering en
rente
2,30%
0,00%
5,00%

totale kosten en opbrengsten

boekwaarde

KASSTROOM
Grex BOS, MJP 2014

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Investeringen							
1	Boekwaarde start project	0	0	0	0	0	0
2	Verwervingen	1.515.892	1.515.892	1.515.892	0	0	0
3	Stoop	23.372	23.372	23.372	0	0	0
4	Bodemverbod	73.340	73.340	73.340	0	0	0
5	Bouwingen maken	1.940.011	985.335	985.335	0	554.176	0
6	Woonrijg maken	1.435.704	1.420.925	1.420.925	0	0	214.793
7	Infrastructuur / kunstwerken	1.212.047	50.113	50.113	0	0	274.748
8	Plan / project / projectmanagement	2.868.520	2.329.358	2.329.358	138.632	13.955	18.744
9	VAT kosten	754.084	441.960	441.960	28.325	171.228	49.062
10	Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0
11	Overige / Functies	43.498	5.852	5.852	0	0	0
12	Rente	1.202.880	915.223	915.223	1.202.880	1.202.880	1.202.880
13	Totaal investering	10.696.176	7.768.729	7.768.729	158.662	1.115.877	566.598
Opbrengsten							
14	Grondopbrengsten	2.981.729	310.729	310.729	0	0	0
15	Subsidies	1.332.571	456.021	456.021	0	171.800	171.800
16	Exploitatiebijdrage beheersbudgetten	512.180	512.180	512.180	0	0	0
17	Exploitatiebijdrage heren	312.872	312.872	312.872	0	0	0
18	Tijdelijk beheer	25.554	25.554	25.554	0	0	0
19	Overige middelen	0	0	0	0	0	0
20	Totaal opbrengsten	4.734.711	2.006.541	2.006.541	0	171.800	171.800
Jaarlijks investering - opbrengsten							
Combinatie saldo investering - opbrengsten		5.749.188	425.884	425.884	158.662	944.077	394.798
rente vermindert vermogen							
rente rekening courant							
rente							
boekwaarde		6.746.190	425.884	425.884	6.663.608	2.301.000	6.413.411
resultaat							
rente		2.833.760					
vermindert		9.466.863					
totaal kosten		12.099.232					
totaal opbrengsten		7.294.521	op 31-12-2017				
Contante Waarde		6.081.221	op 01-01-2014				

2.1.1 Totale kosten en opbrengsten

De hoogte van de kosten en opbrengsten zijn de basis van iedere grondexploitatie en bepalen uiteraard voor het grootste deel het resultaat van een grondexploitatie. Lage kosten in combinatie met hoge opbrengsten zorgen voor een goed resultaat, maar hoge kosten met lage opbrengsten zorgen voor een slecht resultaat.

De belangrijkste kosten in een grondexploitatie zijn:

- Aankoop van gronden of boekwaarde gronden/panden (verwervingen)
- Civiele kosten (kosten bouw- en woonrijp maken)
- Kosten projectmanagement, ruimtelijke procedures en voorbereiding+ toezicht van de civiele werken (Plankosten)
- Rentekosten

De belangrijkste opbrengsten in een grondexploitatie zijn:

- Verkopen van grond (grondopbrengsten)
- Bijdrage in de kosten door derden (subsidies of exploitatiebijdragen)

2.1.2 Boekwaarde

De totale kosten zijn verdeeld in al gemaakte kosten en nog te maken kosten. Voor de opbrengsten geldt hetzelfde.

Zodra een grondexploitatie actief is worden er kosten gemaakt en/of zullen er opbrengsten zijn. Het verschil tussen beide vormt de boekwaarde die ieder jaar zal wijzigen. De hoogte van de boekwaarde bepaalt grotendeels de rentekosten in een grondexploitatie en bepaalt dus mede het resultaat. Een lagere boekwaarde betekent lagere rentekosten.

2.1.3 Fasering en indexering

De nog te maken kosten en opbrengsten komen niet ineens, maar worden over meerdere jaren gemaakt. Dit komt in de grondexploitatie tot uitdrukking in de fasering. Door deze fasering zullen de kosten in de toekomst over het algemeen stijgen (inflatie). De opbrengsten daarentegen kunnen zowel stijgen als dalen (of gelijk blijven). De mate waarin stijging of daling optreedt wordt bepaald door de gehanteerde parameters (kostenindex en opbrengstenindex).

Door stijging of daling van de kosten en opbrengsten zal het resultaat van de grondexploitatie in de toekomst dus anders zijn wanneer geen rekening hiermee wordt gehouden. Als de opbrengsten in de toekomst harder stijgen dan de kosten zal het resultaat verbeteren (bij gelijke fasering).

De indexering kan voor iedere grondexploitatie anders zijn.

2.1.4 Rentekosten

Als er meer kosten zijn gemaakt dan opbrengsten gegenereerd is er sprake van een positieve boekwaarde. Dit is feitelijk een schuld waarover rente is verschuldigd. Deze rentekosten is een kostenpost in de grondexploitatie. Zodra de boekwaarde negatief is zijn er dus meer opbrengsten dan kosten geweest en zullen er renteopbrengsten in de grondexploitatie zijn.

De fasering van de nog te maken kosten en opbrengsten heeft ook effect op de rentekosten. Over het algemeen gaan de kosten voor de baten uit. De rentekosten nemen toe als de periode tussen de kosten en opbrengsten toeneemt. De combinatie van boekwaarde, fasering van te maken kosten, de kosten- / opbrengstenindex en het gehanteerde rentepercentage bepaalt de rentekosten. Het rentepercentage is voor iedere grondexploitatie gelijk en bedraagt 3,3% per jaar.

2.2 Resultaat grondexploitatie: eindwaarde en contante waarde

Hiervoor is aangegeven dat het resultaat van de grondexploitatie door diverse factoren wordt beïnvloed. Maar wat is het resultaat van een grondexploitatie eigenlijk?

Duidelijk is dat een grondexploitatie meerdere jaren behelst en dat we in de toekomst proberen te kijken. De kosten en opbrengsten worden op huidige datum bepaald (gemaakt / getaxeerd), maar er wordt uitgerekend wat aan het eind van de grondexploitatie (meestal eind van het project) het verschil is tussen de kosten en opbrengsten. Dit bedrag is de eindwaarde en is dus een toekomstverwachting.

Als op het eind van het project meer kosten dan opbrengsten dan heeft de eindwaarde (EW) een "voorzienbaar tekort" of verlies. Zijn er meer opbrengsten dan kosten dan heeft de eindwaarde een "voorzienbaar overschot" of winst.

Maar voor de actuele begroting is het belangrijk om de eindwaarde te waarderen op huidig prijsniveau. Daarom wordt de eindwaarde teruggerekend naar huidig prijspeil op basis van de disconteringsvoet. Dit is de netto contante waarde (NCW). Door de NCW kunnen de resultaten van de grondexploitaties met verschillen doorlooptijden met elkaar vergeleken worden. De disconteringsvoet is vastgesteld op 2% per jaar.

Zowel de eindwaarde als de netto contante waarde zijn bedragen die door dezelfde gegevens (bedragen, fasering en parameters) worden bepaald. Eindwaarden zijn onderling niet "vergelijkbaar" met elkaar omdat deze bedragen in verschillende jaren kunnen worden verwacht. Netto contante waarde zijn onderling wel vergelijkbaar.

3. Invloedssfeer grondexploitatie

3.1 Relatie grondexploitatie en project

Bij de inleiding is aangegeven dat het MJP ingrediënten biedt om projecten te kunnen sturen. De wijze waarop en met welke gevolgen wordt hierna kort toegelicht.

Ieder project heeft kaders waarop het project is gebaseerd. Kaders zijn bijvoorbeeld de omvang van een project, de te voeren grondpolitiek of de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte. De grondexploitatie is gebaseerd op dezelfde kaders. Het project en de grondexploitatie zijn dus onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Vanuit de kaders van het project is dus de grondexploitatie te beïnvloeden ("sturen"). Hierbij wordt direct aangetekend dat niet alle kaders "zomaar" gewijzigd kunnen worden omdat deze worden bepaald externe factoren (bijvoorbeeld woningmarkt of subsidievoorwaarden).

Andersom geldt hetzelfde. Door een grondexploitatie, al dan niet noodgedwongen, aan te passen (om bijvoorbeeld het resultaat te verbeteren) zullen de kaders van een project ook worden veranderd. Deze gewijzigde kaders zullen dan ook moeten worden doorgevoerd anders ontstaat er een hiaat tussen de uitvoering en de bijbehorende financiën.

Er is dus een wederzijdse relatie tussen het project en de bijbehorende grondexploitatie. Soms is de inhoud van het project belangrijker dan het resultaat van de grondexploitatie, maar soms is het resultaat van de grondexploitatie belangrijker dan de inhoud (of onderdelen daarvan) van het project.

3.2 Relatie grondexploitatie en begroting

Zoals aangegeven wordt aan de hand van het MJP de hoogte van de voorziening en de bestemmingsreserve grondexploitaties bepaald. Beide bedragen zijn opgenomen in de begroting, de hoogte is dus afhankelijk van het resultaat van de grondexploitaties.

Grondexploitaties worden sterk beïnvloed door de markt. Het is dus mogelijk dat de exploitatieresultaten resulteren in hogere voorzieningen of hogere bestemmingsreserves. Er is dan een directe invloed op de begroting, want de gereserveerde bedragen hiervoor kunnen immers niet worden uitgegeven aan andere doelen.

4. Nadere toelichting projecten en grondexploitaties

4.1 Binnenduin

4.1.1 Stand van zaken

Deelgebied noord

De ontwikkeling van het noordelijk veld is nagenoeg afgerond. In het verlengde van de Jacques Martensstraat is op particulier terrein is nog de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 5 woningen volgens het bestemmingsplan. De eigenaar heeft aangegeven ontwikkeling van het terrein te overwegen, maar op dit moment zijn er nog geen concrete bouwplannen.

Deelgebied midden

De bouw van de 24 woningen aan de Rita Hovinkstraat (project tussen Duin en Tuin) is gestart en zal in 2019 worden voltooid.

De bouw van 12 vrije sector huurwoningen aan de Jan vd Schoorstraat is inmiddels voltooid. De naastliggende 12 rijwoningen aan de Marco Bakkerstraat zijn ook verkocht en de bouw hiervan zal in 2018 starten (oplevering 2019).

Aan de Hoge Vierschaar en de Lage Vierschaar worden 12 woningen (2-onder-1-kap) door de particuliere grondeigenaar gebouwd. De omgevingsvergunning is aangevraagd en zal naar verwachting in het derde kwartaal 2018 worden verleend. De bouw start waarschijnlijk in 2019. De ontwikkeling van Seringenhof is op dit moment onzeker wanneer deze zal starten. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de bouw in 2020 zal starten.

Voor de verkoop van de gemeentelijke gronden in deelgebied midden wordt in het vierde kwartaal van 2018 een openbare verkoopprocedure opgestart. De met deze procedure geselecteerde ontwikkelaar(s) zullen in totaal ca. 60 woningen bouwen. De bouw zal in 2019 starten en in 2021 worden voltooid.

Het bouwrijp maken van de te leveren gronden wordt in overleg met de ontwikkelaars voor start bouw uitgevoerd. Nadat de woningen zijn opgeleverd zal de openbare inrichting (woonrijp maken) gefaseerd worden aangelegd in 2020.

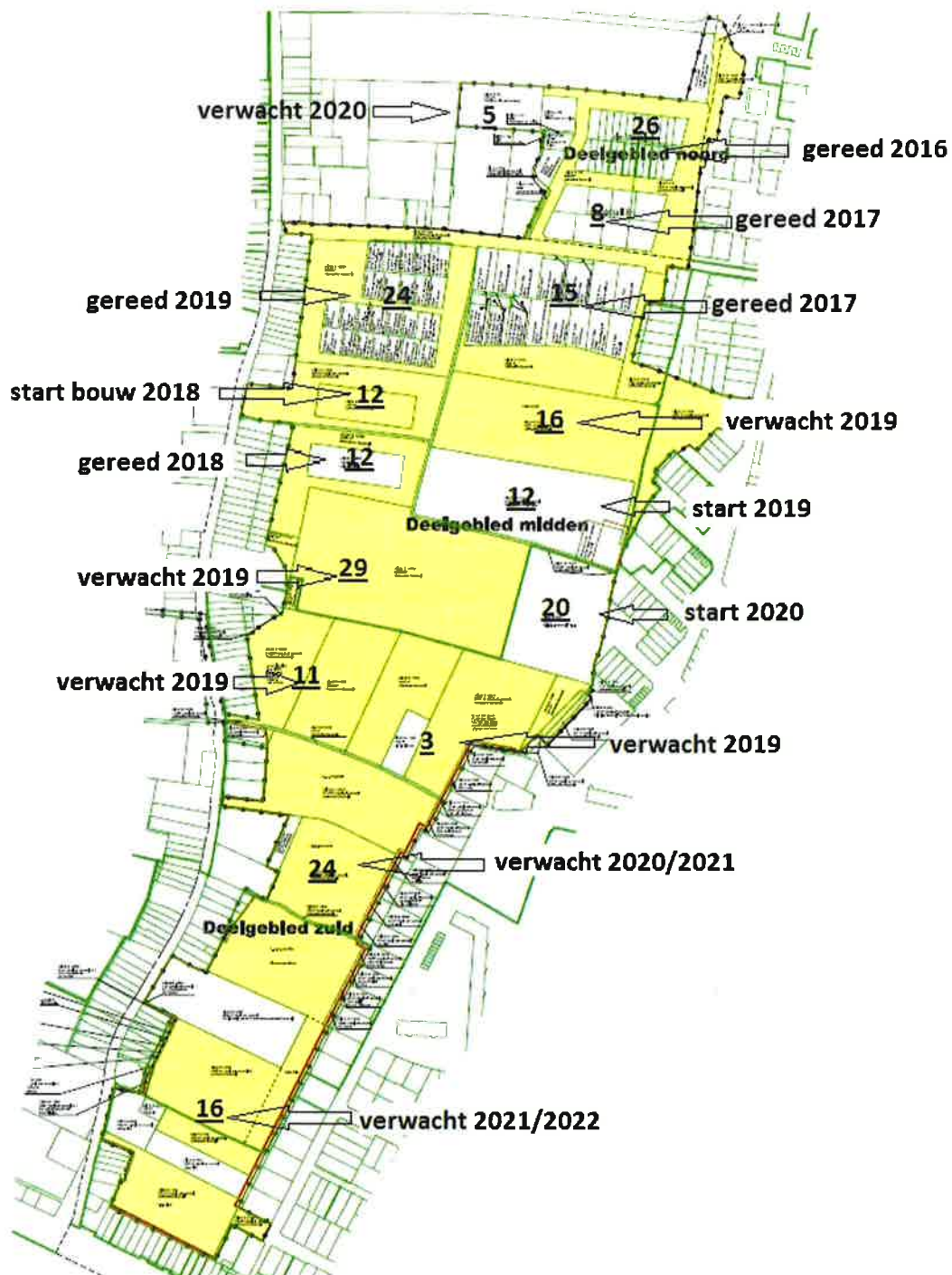
Deelgebied zuid

Deelgebied zuid bestaat uit vrije kavels met vrijstaande woningen of 2-onder-1-kap woningen. In totaal kunnen ca. 40 woningen worden gebouwd. De verkoopprocedure van dit deelgebied wordt naar verwachting in 2019 gestart.

Planning

Sinds 2016 is de ontwikkeling Binnenduin duidelijk zichtbaar geworden. Met uitzondering van de Annie Palmenlaan zal de openbare ruimte in deelgebied midden in 2020 worden aangelegd. De Annie Palmenlaan wordt pas in 2022 definitief aangelegd omdat deze tot eind project als bouwroute moet blijven fungeren. Na aanleg van de Annie Palmenlaan kan het project Binnenduin dan in 2023 formeel worden afgerond.

In onderstaand figuur is de verwachte fasering van de te bouwen woningen aangegeven.



4.1.2 Grondexploitatie

Grondopbrengsten en exploitatiebijdragen

Door de snel gestegen vraag naar woningen zijn de particuliere grondeigenaren eerder gaan bouwen dan was voorzien. De verschuldigde exploitatiebijdragen voor de gronden zijn daarom eerder betaald. Ca. 2/3 van de totale exploitatiebijdrage is inmiddels betaald aan de gemeente.

De gerealiseerde grondopbrengsten zijn in 2017 nagenoeg overeenkomstig de verwachting. De verwachte grondopbrengsten voor de resterende nog te verkopen gemeentelijke gronden is iets vertraagd als gevolg van de te voeren verkoopprocedure. De gemeentelijk gronden in deelgebied

midden zullen in 2019 worden verkocht. Voor de grondexploitatie heeft dit geen gevolgen, omdat de verwachte grondopbrengsten ook iets hoger zullen worden.

Verwervingen

De gemeente voert facilitair grondbeleid voor het gehele project. De gemeente koopt in principe alleen nog de gronden benodigd voor het toekomstig openbaar gebied. Omdat in 2017 de ontwikkelaars wat eerder zijn gaan bouwen is door de gemeente ook eerder grond aangekocht. De totale verwervingskosten blijven nagenoeg gelijk. Voor de grondexploitatie heeft het eerder aankopen van de grond geen effect omdat ook de exploitatiebijdragen eerder zijn ontvangen.

Bouw- en woonrijp maken

Het bouw- en woonrijp maken van het noordelijk veld is nagenoeg afgerond. De werkzaamheden in deelgebied midden zijn binnen de budgetten uitgevoerd. De ramingen voor bouwrijp maken zijn licht naar beneden bijgesteld. De nominale ramingen voor woonrijp maken zijn ongewijzigd.

Op basis van de actuele ontwerpen openbare ruimte worden de ramingen geactualiseerd in het derde kwartaal 2018.

Plankosten

Na de crisis op de onroerend goed markt en daarmee de geringere aandacht voor bouwen in Binnenduin zijn de nodige zaken op orde gebracht.

In het kader van het projectmatig werken en de lessen die we de afgelopen jaren uit de evaluaties van verschillende projecten hebben geleerd heeft 2016 en 2017 in het teken gestaan van het projectmatig afstemmen van alle politiek randvoorwaardelijke projectonderdelen die benodigd zijn om de regie van het project in de komende jaren verder te garanderen. Het toenmalige college heeft destijds bewust ervoor gekozen om niet bij de techniek te starten, maar juist bij de (burger)participatie. Hierdoor is het mogelijk geworden om een gedragen integraal ontwerp voor de openbare ruimte op te stellen voor zowel het midden als zuidelijk veld. Ook de verkoopstrategieën voor het midden en zuidelijk veld van de gemeentelijke gronden sluiten goed op elkaar aan.

De inspanning en de geïntensiveerde communicatie die dit vergt werken door in de plankosten. De benodigde plankosten voor 2018-2020 zijn bijgesteld en worden hoger. Deze hogere plankosten zijn verwerkt in de actuele grondexploitatie.

Resultaat grondexploitatie

Het voorzienbaar overschot is met € 23.899,- afgenomen tot een voorzienbaar overschot (winst) van € 4.504.223,- op eindwaarde 31-12-2023. Op contante waarde neemt het resultaat af met € 42.613,- tot een voorzienbaar overschot (winst) van € 3.999.621,-.

Tabel: totale kosten en opbrengsten verwacht tot eind project.

	Verwacht tot eind project volgens MJP 2017	Verwacht tot eind project volgens MJP 2018	Vershil
Boekwaarde start project	339.863	339.863	0
Verwervingen	6.772.359	6.726.556	-45.803
Sloop	189.974	122.058	-67.916
Bodemsanering	58.463	58.463	0
Bouwrijp maken	4.482.786	4.215.863	-266.923
Woonrijp maken	5.152.281	5.036.393	-115.888
Infrastructuur / kunstwerken	142.169	145.724	3.555
Plan-/proces-/projectmanagement	3.512.420	3.960.086	447.666
VAT-kosten	1.005.390	1.339.968	334.576
Dotaties / Fondsen	617.665	595.261	-22.404
Tijdelijk beheer	133.944	164.574	30.630
Rente tot eind project	1.968.411	1.878.551	-89.860
Totaal investering	24.375.725	24.583.359	207.634
Grondopbrengsten	20.285.037	20.375.147	90.110
Exploitatiebijdrage derden	8.826.811	8.712.436	-114.375
Tijdelijk beheer	0	0	0
Algemene middelen	0	0	0
Totaal opbrengsten	29.111.848	29.087.583	-24.265
Saldo (eindwaarde)	4.736.122 (over 2024)	4.504.223 (over 2023)	-231.899
Saldo (netto contante waarde)	4.042.234 (over 2017)	3.999.621 (over 2018)	-42.613

4.2 Convenant Ontwikkellocaties

4.2.1 Stand van zaken

In 2016 hebben de gemeente en de corporaties Pré Wonen en WOONopMAAT een bouwprogramma vastgelegd in het "Convenant ontwikkellocaties woningcorporaties, herziening 2015" (INT-15-23736).

Pré Wonen heeft 16 woningen aan de Wijk aan Duinerweg gerealiseerd en zal 98 convenant-woningen in het project Plantage realiseren.

Woonopmaat zal ca. 114 woningen realiseren op verschillende locaties in Beverwijk. Aan de Beneluxlaan zijn al 6 woningen in 2015 gerealiseerd.

Hoflanderweg

De bouw van 13 woningen aan de Hoflanderweg is voltooid. De openbare ruimte rondom deze locatie wordt in het derde kwartaal van 2018 aangelegd. Dit deelproject wordt daarmee in 2018 afgerond.

Kingsford Smithstraat

Voor de locatie Kingsford Smithstraat (totaal 40 woningen) zijn concrete plannen uitgewerkt en worden met de omgeving afgestemd. De verwachting is dat de WoonopMaat de aanvraag omgevingsvergunning in het derde kwartaal 2018 wordt ingediend.

De bebouwing is gesloopt, bouwrijp gemaakt en geschikt voor verkoop aan Woonopmaat.

Grote Houtweg

Voor de locatie Grote Houtweg (totaal 42 woningen) zijn ook plannen, maar die zijn minder concreet dan de Kingsford Smithstraat. Hoe het parkeren moet worden opgelost is een aandachtspunt voor Woonopmaat. De verwachting is dat de WoonopMaat de aanvraag omgevingsvergunning in 2019 zal indienen en de bouw kan starten eind 2019.

De bebouwing is gesloopt, bouwrijp gemaakt en geschikt voor verkoop aan Woonopmaat.

Planning

De bouw van de woningen aan de Kingsford Smithstraat en de Grote Houtweg zullen waarschijnlijk eind 2019 starten.

4.2.2 Grondexploitatie

Grondopbrengsten

In hoofdlijnen zijn de grondopbrengsten in het convenant vastgelegd op basis van het aantal woningen. Het aantal woningen aan de Grote Houtweg kan nog iets wijzigen binnen de kaders van het convenant en daardoor kan de grondopbrengst ook iets wijzigen.

Sloop, bouw- en woonrijp maken

De sloop van de gebouwen aan de Kingsford Smithstraat en Grote Houtweg is aanbesteed binnen de budgetten. Het bouwrijp maken van de grond aan de Hoflanderweg is binnen budget uitgevoerd. Het woonrijp maken van de Hoflanderweg is binnen de budgetten aanbesteed.

De ramingen van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor de locaties Kingsford Smithstraat en Grote Houtweg zijn onveranderd. De ingediende voorlopige ontwerpen geven geen aanleiding om de raming te verhogen.

Plankosten

De plankosten blijven binnen de ramingen.

Resultaat grondexploitatie

Per saldo is de grondexploitatie nagenoeg onveranderd. Het voorzienbaar overschot is afgenomen met € 12.592,- tot een voorzienbaar overschot (winst) van € 195.143,- op eindwaarde 31-12-2020. Op contante waarde neemt het resultaat af met € 8.027 tot een voorzienbaar overschot (winst) van € 183.888,-.

Tabel: totale kosten en opbrengsten verwacht tot eind project (verzamelexploitatie convenant)

	Verwacht tot eind project volgens	Verwacht tot eind project volgens	Verschil
	MJP 2017	MJP 2018	
Boekwaarde start project	0	0	0
Verwervingen	815.000	819.928	4.928
Sloop	181.730	110.570	-71.160
Bodemsanering	0	0	0
Bouwrijp maken	173.798	176.409	2.611
Woonrijp maken	500.597	494.133	-6.464
Infrastructuur / kunstwerken	0	0	0
Plan-/proces-/projectmanagement	292.071	267.375	-24.696
VAT-kosten	76.730	107.362	30.632
Dotaties / Fondsen	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	10.251	10.251
Rente tot eind project	-33.261	17.305	50.566
Totaal investering	2.006.665	2.003.333	-3.332
Grondopbrengsten	2.139.400	2.123.476	-15.924
Exploitatiebijdrage derden	75.000	75.000	0
Tijdelijk beheer	0	0	0
Algemene middelen	0	0	0
Totaal opbrengsten	2.214.400	2.198.476	-15.924
Saldo (eindwaarde)	207.735 (over 2020)	195.143 (over 2020)	-12.592
Saldo (netto contante waarde)	191.915 (over 2018)	183.888 (over 2018)	-8.027

De grondexploitaties van Beneluxlaan, Hoflanderweg, Kingsford Smithstraat en Grote Houtweg zijn als bijlage toegevoegd.

4.3 Plantage fase 3

4.3.1 Stand van zaken

In december 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met het openen van de grondexploitatie Plantage Fase 3 (INT-16-28633). In lijn met het raadsbesluit is inmiddels de “deelplanrealiseringsovereenkomst Fase 3” tussen gemeente en Pre Wonen gesloten. Volgens deze overeenkomst verkoopt de gemeente 3 percelen grond aan Pre Wonen voor de bouw van 56 grondgebonden woningen. Het derde en laatste perceel is in 2018 aan Pre Wonen verkocht.

De bouw vordert gestaag. De sociale huurwoningen aan het Lariksplantsoen zijn inmiddels opgeleverd en worden bewoond. De bouw van de 34 koopwoningen aan de Florastraat/Lariksplantsoen en Sleedoornstraat is ca. een half jaar vertraagd. Deze woningen worden eind 2018 opgeleverd.

Planning

Door de vertraging van de koopwoningen kan de openbare ruimte aan Olmenplein en de Cypresstraat niet in 2018 worden aangelegd. Het streven is voor de zomervakantie van 2019 de openbare ruimte te hebben aangelegd.

4.3.2 Grondexploitatie

Grondopbrengsten

Op verzoek van Pre Wonen zijn de eerste twee percelen grond zijn eerder geleverd aan Pre Wonen. De bijbehorende grondopbrengsten zijn dus ook eerder gerealiseerd.

Bouw- en woonrijp maken

Voor de Cypresstraat en het Olmenplein zijn voorlopige ontwerpen gemaakt. De inrichting van het Olmenplein zelf is hierin nog nader uit te werken tesamen met de omwonenden. Op basis van deze ontwerpen is een actuele raming opgesteld waarin een nieuwe inrichting van het Olmenplein is opgenomen. De geraamde kosten zijn € 129.000 hoger dan in de grex was opgenomen. Door de Provincie Noord Holland is € 129.000 extra ISV-subsidie verstrekt om de hogere kosten te financieren. Zowel de hogere kosten als de hogere ISV-subsidie is in de actuele grondexploitatie opgenomen.

Plankosten

De plankosten blijven binnen de ramingen.

Tussentijdse winstneming

De grondexploitatie Plantage fase 3 heeft actueel veel meer (grond)opbrengsten gehad dan kosten en resultert dus in een hoge negatieve boekwaarde (= tussentijdse winst). Omdat ook aan het eind van de grondexploitatie winst wordt voorzien moet volgens de actuele richtlijnen van de BBV tussentijdse winst worden genomen.

De winst is volgens de richtlijnen van de BBV bepaald op € 658.847,-. Deze winstneming is als kostenpost in de actuele grondexploitatie verwerkt. De winstneming wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve grondexploitaties.

Resultaat grondexploitatie

Door de hogere kosten woonrijp maken Olmenplein worden de totale kosten weliswaar hoger, maar door dat deze hogere kosten worden gedekt door de hogere ISV-subsidie is het effect op het financiële resultaat van de grondexploitatie nihil.

Indien geen rekening zou worden gehouden met de tussentijdse winstneming zou het resultaat van de grondexploitatie nauwelijks veranderen.

Maar door de tussentijdse winstneming neemt het voorzienbaar overschot af met € 664.654,- tot een voorzienbaar overschot (winst) van € 167.798,- op eindwaarde 31-12-2019. Op contante waarde neemt het resultaat af met € 638.845,- tot een voorzienbaar overschot (winst) van € 161.282,-.

Tabel: totale kosten en opbrengsten verwacht tot eind project

	Verwacht tot eind project volgens MJP 2017	Verwacht tot eind project volgens MJP 2018	Vershil
Boekwaarde start project	0	0	0
Verwervingen	0	0	0
Sloop	0	0	0
Bodemsanering	0	0	0
Bouwrijp maken	66.820	66.554	-266
Woonrijp maken	305.094	440.505	135.412
Infrastructuur / kunstwerken	0	0	0
Plan-/proces-/projectmanagement	99.676	117.734	18.058
VAT-kosten	55.126	61.732	6.606
Dotaties / Fondsen	0	658.847	658.847
Tijdelijk beheer	15.313	5.062	-10.251
Rente tot eind project	-30.733	-33.100	-2.367
Totaal investering	511.296	1.317.334	806.039
Grondopbrengsten	1.005.748	1.018.132	12.384
Subsidies	250.000	379.000	129.000
Exploitatiebijdrage derden	88.000	88.000	0
Tijdelijk beheer	0	0	0
Algemene middelen	0	0	0
Totaal opbrengsten	1.343.748	1.485.132	141.384
Saldo (eindwaarde)	832.452 (over 2018)	167.798 (over 2019)	-664.655
Saldo (netto contante waarde)	800.127 (over 2017)	161.282 (over 2018)	-638.845

5. Weerstandsvermogen

5.1 Resultaat gezamenlijke grondexploitaties

In de bijlagen zijn de integrale grondexploitaties opgenomen. Als de totalen van de grondexploitaties bij elkaar worden opgeteld ontstaat het volgende overzicht:

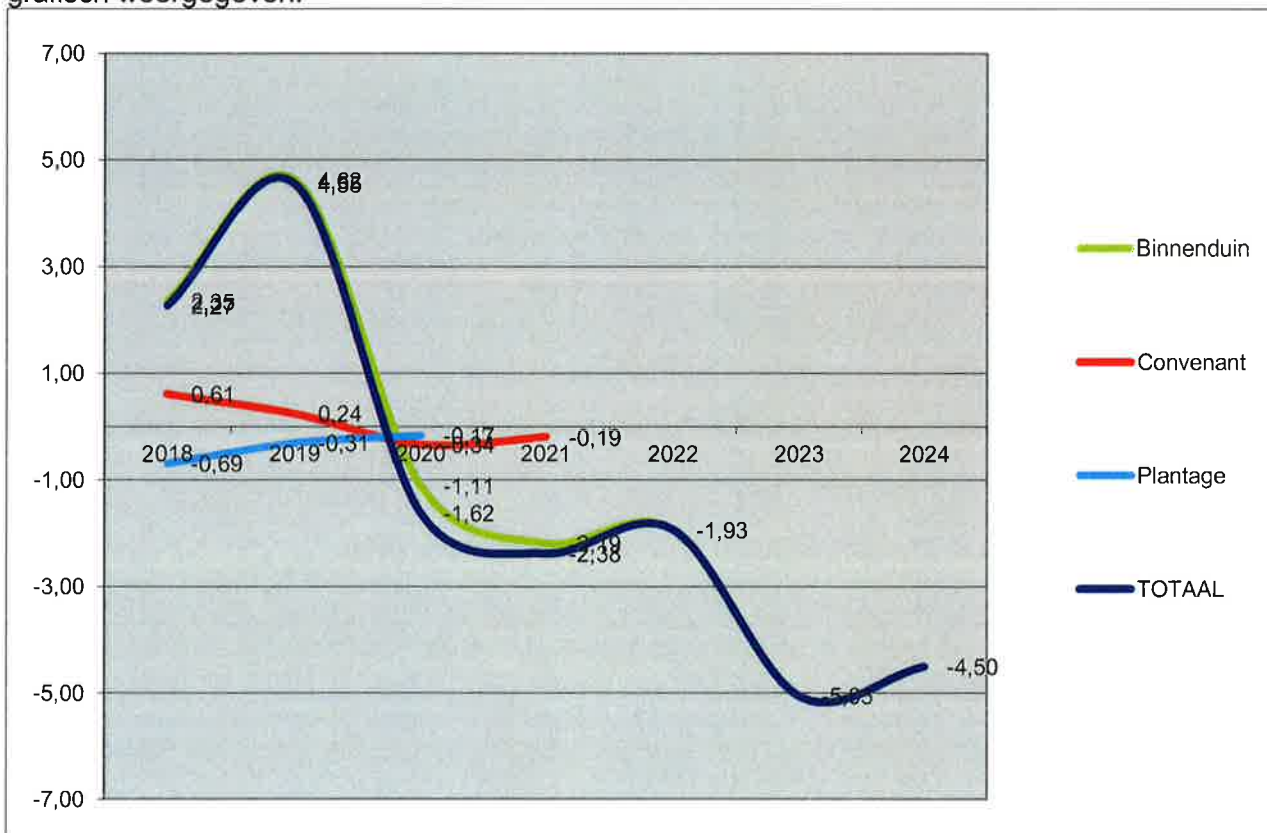
	Binnenduin	Convenant	Plantage fase 3	Totaal
Kosten	24,58	2,00	1,32	27,90
Opbrengsten	29,09	2,20	1,49	32,78
Eindwaarde	4,51	0,19	0,17	
	(overschot 2023)	(overschot 2020)	(overschot 2019)	
Netto contante waarde	4,00 (overschot)	0,18 (overschot)	0,16 (overschot)	4,34 (overschot)

Het voorzienbaar overschot bedraagt € 4,34 miljoen op contante waarde 1-1-2018. Cijfermatig lijkt het resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties te zijn afgenomen met € 0,69 miljoen. Dit cijfermatige verschil wordt echter veroorzaakt door de tussentijdse winstneming in grex Plantage Fase 3.

5.2 Boekwaarde en risico's

Iedere grondexploitatie kent een boekwaarde. Deze boekwaarde zal in de toekomst, afhankelijk van de nog te maken kosten en opbrengsten, toenemen of afnemen. Meestal neemt de boekwaarde eerst toe voordat deze weer afneemt. Een toenemende (tussentijdse) boekwaarde vormt een financieel risico als hiervoor onvoldoende financiële middelen tegenover staan. Een afnemende boekwaarde betekent dat het risico minder wordt.

De grondexploitaties hebben per 1-1-2018 een gezamenlijke boekwaarde van € 2,25 miljoen. Dat is lager dan in 2017 en is grotendeels te danken aan het eerder betalen van de exploitatiebijdragen in Binnenduin. Verwacht wordt dat de gezamenlijke boekwaarde van de grondexploitaties het komend jaar nog zal stijgen, maar vanaf 2020 om zal slaan naar een negatieve boekwaarde (= meer opbrengsten dan uitgaven). In onderstaande grafiek is het verwachte verloop van de boekwaarde grafisch weergegeven:



De risicoberekeningen zijn uitgevoerd conform de nota "Risicomanagement en weerstandvermogen 2015" (INT-14-14087).

Het berekende risico van de gezamenlijke grondexploitaties bedraagt € 4,68 miljoen.

5.3 Vennootschapsbelasting

De grondexploitaties zijn een vennootschapsplichtige activiteit van de gemeente. Naar verwachting is het te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting op de grondexploitaties op korte termijn beperkt, omdat de verkoopopbrengst nagenoeg gelijk zal zijn aan de waarde (fiscale kostprijs van de grondexploitaties) op de fiscale balans. Er zal dan vrijwel geen sprake zijn van fiscale winst. De hoogte en jaar waarop VPB is verschuldigd kan wijzigen als gevolg van de veranderingen in de grondexploitaties. Gezien de huidige stand van zaken, is het nog te vroeg om een (betrouwbare) schatting te maken van de over 2019 te betalen vennootschapsbelasting inzake grondexploitaties. Zodra de VPB definitief (per jaar) is bepaald zal deze worden gedekt uit de bestemmingsreserve grondexploitaties.

5.4 Weerstandsvermogen

3.3.1 Bestemmingsreserve grondexploitaties

Conform de nota "Risicomanagement en weerstandvermogen 2015" (INT-14-14087) wordt de beschikbare bestemmingreserve getoetst aan 3 criteria:

1. De reserve dient een minimaal niveau van € 1,0 miljoen te hebben.
2. Een percentage van 25% van het saldo is benodigd van de reeds gemaakte investeringen en opbrengsten (boekwaarde).
3. De reserve moet ten minste de te verwachten verhoging van de verliesvoorzieningen naar de eindwaarde afdekken.

De bestemmingsreserve grondexploitaties is bij de jaarrekening vastgesteld op € 3.452.100. De tussentijdse winstneming Plantage fase 3 bedraagt € 658.800 en zal worden toegevoegd aan de bestemmingsreserve grondexploitaties. De totale resreve bedraagt dan € 4.110.900. Deze voldoet aan genoemde criteria.

5.4.1 Ratio weerstandvermogen

De grondexploitaties in het MJP zijn toekomstverwachtingen en zijn daarmee onzeker. De werkelijke resultaten van de grondexploitaties kunnen dus afwijken in zowel positieve als in negatieve zin. Om negatieve afwijkingen in de toekomst op te kunnen vangen moeten er financiële middelen beschikbaar blijven.

De mate waarin deze middelen beschikbaar zijn noemen we weerstandsvermogen. In de nota "Risicomanagement en weerstandvermogen 2015" (INT-14-14087) is aangegeven dat de gemeente streeft naar voldoende weerstandsvermogen. Conform de nota dienen dan de beschikbare financiële middelen (= beschikbare weerstandscapaciteit) tussen de 100% - 140% van de financiële risico's (= benodigde weerstandscapaciteit) te bedragen. Het weerstandsvermogen wordt uitgedrukt in een verhouding (ratio). Een ratio tussen de 1,0 – 1,4 is voldoende, een ratio tussen 0,8 - 1,0 is matig.

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}}$$

De beschikbare weerstandscapaciteit bestaat uit het totaal van:

- De bestemmingsreserve grondexploitaties.
- De verwachte overschotten van de grondexploitaties met een voorzienbaar overschot.

De benodigde weerstandscapaciteit wordt bepaald door de risicoberekening van de gezamenlijke grondexploitaties.

Het maximaal berekende risico bedraagt € 4,68 miljoen, waarbij het resultaat van de grondexploitaties met een voorzienbaar overschot afneemt tot € 3,23 miljoen (beide bedragen op netto contante waarde 1-1-2018). De beschikbare bestemmingsreserve bedraagt € 4,11 miljoen, de ratio weerstandsvermogen wordt dan:

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{4,11 + 3,23}{4,68} = 1,57$$

De ratio is ruim voldoende, aanvulling van de reserve grondexploitatie is niet nodig. Op basis van de actuele grondexploitaties, rekening houdend met de geraamde vennootschapsbelasting, is de verwachting dat de ratio de komende jaren (ruim) voldoende zal blijven.

6. Bijlagen

- 6.1 Grondexploitatie Binnenduin
- 6.2 Verzamelexploitatie Convenant ontwikkellocaties woningcorporaties
- 6.3 Grondexploitatie Beneluxlaan
- 6.4 Grondexploitatie Hoflanderweg
- 6.5 Grondexploitatie Kingsford Smithstraat
- 6.6 Grondexploitatie Grote Houtweg
- 6.7 Grondexploitatie Plantage fase 3

Projectleider :
 Planeconoom :
 Grootboekrekeningnummer : 808020001
 Activanummer : 500015

Start exploitatie 2009
 Einde exploitatie 2023
 Loopjaar 2018
 index kosten 2,50%
 index vererving 0,00%
 index opbrengsten 0,50%
 rente vreemd vermogen 3,30%
 rente rekening courant 0,00%
 disconteringsvoet 2,00%

KASSTROOM

Bijlage 1 : Grex Binnenduin MJP 2018

		2018				Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
		Totaal kasstroom	Boekwaarde op 1	boeking vorig	Boekwaarde op 1	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
		2017	1	jaar	1							
Investering geïndexeerd	1	Boekwaarde start project	339.863	339.863	0	339.863	0	0	0	0	0	0
	2	Verervingen	6.726.556	3.197.110	1.323.753	4.520.863	1.707.412	0	498.281	0	0	0
	3	Sloop	122.058	34.519	9.660	44.179	40.808	0	37.070	0	0	0
	4	Bodemsanering	58.463	58.463	0	58.463	0	0	0	0	0	0
	5	Bouwrijp maken	4.215.863	688.678	725.394	1.414.072	808.429	214.135	954.984	407.034	417.209	0
	6	Woonrijp maken	5.036.393	171.107	30.184	201.291	276.909	641.243	1.634.005	1.445.638	413.484	423.821
	7	Kunstwerken/infrastructuur	145.724	0	0	0	0	0	145.724	0	0	0
	8	Plan-/proces-/projectmanagement	3.960.087	2.638.666	379.091	3.017.757	301.879	183.342	157.344	115.568	100.577	83.619
	9	VAT-kosten	1.339.968	305.266	155.837	461.103	227.871	196.728	146.335	127.561	116.223	64.146
	18	Dotaties / Fondsen	595.261	88.864	0	88.864	65.211	0	0	314.040	0	127.146
Opbrengsten geïndexeerd	19	Tijdelijk beheer	164.574	68.679	11.823	80.502	13.161	13.491	13.828	14.173	14.528	14.891
	20	Rente	1.987.634	1.856.910	130.724	1.987.634	0	0	0	0	0	0
	Totaal investering		24.692.442	9.448.125	2.766.466	12.214.591	3.441.681	1.248.939	3.587.572	2.424.015	1.062.022	713.624
	1	Grondopbrengsten	-20.375.147	-3.390.130	-551.064	-3.941.194	-957.633	-7.133.948	-3.097.258	-2.094.321	-3.150.793	0
	18	Exploitatiebijdrage (grexwet)	-8.712.436	-2.102.587	-3.817.473	-5.920.060	-293.255	0	-1.531.102	0	-968.018	0
	19	Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	20	Algemene middelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal opbrengsten		-29.087.583	-5.492.717	-4.368.537	-9.861.254	-1.250.889	-7.133.948	-4.628.361	-2.094.321	-4.118.811	0
	Jaarsaldo investering - opbrengsten			3.955.408	-1.602.071	2.353.337	2.190.792	-5.885.009	-1.040.789	329.694	-3.056.789	713.624
	Cumulatief saldo investering - opbrengsten						4.544.129	-1.263.220	-2.151.490	-1.858.449	-4.987.447	-4.337.535
	rente vreemd vermogen						77.660	152.519	-36.653	-72.209	-63.712	-166.688
	rente rekening courant						0	0	0	0	0	0
	rente						77.660	152.519	-36.653	-72.209	-63.712	-166.688
	boekwaarde			3.955.408	-1.602.071	2.353.337	4.621.789	-1.110.701	-2.188.143	-1.930.658	-5.051.159	-4.504.223

rente	1.878.551
investering	22.704.808
totaal kosten	24.583.360
totaal opbrengsten	-29.087.583
Eindwaarde	-4.504.223 op 31-12- 2023
Contante Waarde	-3.999.621 op 01-01- 2018

<--- VOORZIENBAAR OVERSCHOT

Projectleider : Simone Stam
 Planeconoom : Frank Jansen
 Grootboekrekeningnummer : 808020011,808020013,808020014,808020015
 Activanummer :

Start exploitatie 2016
 Einde exploitatie 2020
 Loopjaar 2018
 index kosten 2,50%
 index verwerving 0,00%
 index opbrengsten 0,00%
 rente vreemd vermogen 3,30%
 rente rekening courant 0,00%
 disconteringsvoet 2,00%

KASSTROOM

Bijlage 2 : Verzamelexploitatie Convenant Ontwikkellocaties MJP 2018

			2018				Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
			Totaal kasstroom	Boekwaarde op 1-1	boeking vorig jaar	Boekwaarde op 1-1	2018	2019	2020	2021
				2017		2018				
Investering geïndexeerd	1	Boekwaarde start project	0	0	0	0	0	0	0	0
	2	Verwervingen	819.928	0	819.928	819.928	0	0	0	0
	3	Sloop	110.570	0	95.384	95.384	15.186	0	0	0
	4	Bodemsanering	0	0	0	0	0	0	0	0
	5	Bouwrijp maken	176.409	59.268	70.038	129.306	25.311	21.792	0	0
	6	Woonrijp maken	494.133	14.763	0	14.763	147.814	182.641	148.915	0
	7	Kunstwerken/infrastructuur	0	0	0	0	0	0	0	0
	8	Plan-/proces-/projectmanagement	267.375	60.593	94.302	154.895	66.820	45.660	0	0
	9	VAT-kosten	107.362	0	25.399	25.399	12.149	58.113	11.700	0
	18	Dotaties / Fondsen	0	0	0	0	0	0	0	0
	19	Tijdelijk beheer	10.251	0	0	0	5.062	5.189	0	0
	20	Rente	486	0	486	486	0	0	0	0
Totaal investering			1.986.513	134.624	1.105.537	1.240.161	272.342	313.395	160.615	0
Opbrengsten geïndexeerd	1	Grondopbrengsten	-2.123.476	-95.400	-459.830	-555.230	-658.260	-909.986	0	0
	18	Exploitatiebijdrage	-75.000	-15.000	-60.000	-75.000	0	0	0	0
	19	Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0
	20	Algemene middelen	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal opbrengsten			-2.198.476	-110.400	-519.830	-630.230	-658.260	-909.986	0	0
Jaarsaldo investering - opbrengsten				24.224	585.707	609.931	-385.918	-596.591	160.615	0
Cumulatief saldo investering - opbrengsten							224.013	-352.450	-183.778	-195.143
rente vreemd vermogen							20.128	8.057	-11.365	-6.440
rente rekening courant							0	0	0	0
rente							20.128	8.057	-11.365	-6.440
boekwaarde				24.224	585.707	609.931	244.140	-344.393	-195.143	-201.583

rente	17.305
investering	1.986.027
totaal kosten	2.003.333
totaal opbrengsten	-2.198.476
Eindwaarde	-195.143 op 31-12- 2020
Contante Waarde	-183.888 op 01-01- 2018

<--- VOORZIENBAAR OVERSCHOT

Projectleider : Simone Stam
 Planeconoom : Frank Jansen
 Grootboekrekeningnummer : 808020011
 Activanummer :

Start exploitatie 2016
 Einde exploitatie 2020
 Loopjaar 2018
 index kosten 2,50%
 index verwerving 0,00%
 index opbrengsten 0,00%
 rente vreemd vermogen 3,30%
 rente rekening courant 0,00%
 disconteringsvoet 2,00%

KASSTROOM

Bijlage 3 : Grex Beneluxlaan - Convenant - MJP 2018

2018				Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
Totaal kasstroom				2018	2019	2020	2021	2022
Boekwaarde op 1-1-2017								
boeking vorig jaar								
Boekwaarde op 1-1-2018								
Investering geïndexeerd	1	Boekwaarde start project	0	0	0	0	0	0
	2	Verwervingen	0	0	0	0	0	0
	3	Sloop	0	0	0	0	0	0
	4	Bodemsanering	0	0	0	0	0	0
	5	Bouwrijp maken	59.268	59.268	0	0	0	0
	6	Woonrijp maken	14.763	14.763	0	0	0	0
	7	Kunstwerken/infrastructuur	0	0	0	0	0	0
	8	Plan-/proces-/projectmanagement	45.126	45.126	0	0	0	0
	9	VAT-kosten	0	0	0	0	0	0
	18	Dotaties / Fondsen	0	0	0	0	0	0
	19	Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0
	20	Rente	0	0	0	0	0	0
Totaal investering			119.157	119.157	0	0	0	0
Opbrengsten geïndexeerd	1	Grondopbrengsten	-95.400	-95.400	0	0	0	0
	18	Exploitatiebijdrage	-15.000	-15.000	0	0	0	0
	19	Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0
	20	Algemene middelen	0	0	0	0	0	0
Totaal opbrengsten			-110.400	-110.400	0	0	0	0
Jaarsaldo investering - opbrengsten			8.757	0	8.757	0	0	0
Cumulatief saldo investering - opbrengsten					8.757	9.046	9.344	9.653
rente vreemd vermogen					289	299	308	319
rente rekening courant					0	0	0	0
rente					289	299	308	319
boekwaarde			8.757	0	8.757	9.046	9.344	9.653

rente	896
investering	119.157
totaal kosten	120.053
totaal opbrengsten	-110.400
Eindwaarde	9.653 op 31-12- 2020
Contante Waarde	9.096 op 01-01- 2018

<--- VOORZIENBAAR TEKORT

Projectleider : Simone Stam
 Planeconoom : Frank Jansen
 Grootboekrekeningnummer : 808020013
 Activanummer :

Start exploitatie 2016
 Einde exploitatie 2020
 Loopjaar 2018
 index kosten 2,50%
 index verwerving 0,00%
 index opbrengsten 0,00%
 rente vreemd vermogen 3,30%
 rente rekening courant 0,00%
 disconteringsvoet 2,00%

KASSTROOM

Bijlage 4 : Grex Hoflanderweg - Convenant - MJP 2018

			2018				Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
			Totaal kasstroom	Boekwaarde op 1	boeking vorig	Boekwaarde op 1	2018	2019	2020	2021	2022
				1	jaar	1					
				2017		2018					
Investering geïndexeerd	1	Boekwaarde start project	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2	Verwervingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3	Sloop	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	4	Bodemsanering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5	Bouwrijp maken	70.038	0	70.038	70.038	0	0	0	0	0
	6	Woonrijp maken	147.814	0	0	0	147.814	0	0	0	0
	7	Kunstwerken/infrastructuur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	8	Plan-/proces-/projectmanagement	39.003	4.828	11.902	16.730	22.273	0	0	0	0
	9	VAT-kosten	37.548	0	25.399	25.399	12.149	0	0	0	0
	18	Dotaties / Fondsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	19	Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	20	Rente	277	0	277	277	0	0	0	0	0
Totaal investering			294.680	4.828	107.616	112.444	182.236	0	0	0	0
Opbrengsten geïndexeerd	1	Grondopbrengsten	-459.830	0	-459.830	-459.830	0	0	0	0	0
	18	Exploitatiebijdrage	-60.000	0	-60.000	-60.000	0	0	0	0	0
	19	Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	20	Algemene middelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal opbrengsten			-519.830	0	-519.830	-519.830	0	0	0	0	0
Jaarsaldo investering - opbrengsten				4.828	-412.214	-407.386	182.236	0	0	0	0
Cumulatief saldo investering - opbrengsten							-225.150	-238.594	-246.467	-254.601	-263.002
rente vreemd vermogen							-13.444	-7.874	-8.133	-8.402	-8.679
rente rekening courant							0	0	0	0	0
rente							-13.444	-7.874	-8.133	-8.402	-8.679
boekwaarde				4.828	-412.214	-407.386	-238.594	-246.467	-254.601	-263.002	-271.682

rente	-29.174
investering	294.403
totaal kosten	265.229
totaal opbrengsten	-519.830
Eindwaarde	-254.601 op 31-12- 2020
Contante Waarde	-239.916 op 01-01- 2018

<--- VOORZIENBAAR OVERSCHOT

Projectleider : Simone Stam
 Planeconoom : Frank Jansen
 Grootboekrekeningnummer : 808020014
 Activanummer :

Start exploitatie 2016
 Einde exploitatie 2020
 Loopjaar 2018
 index kosten 2,50%
 index verwerving 0,00%
 index opbrengsten 0,00%
 rente vreemd vermogen 3,30%
 rente rekening courant 0,00%
 disconteringsvoet 2,00%

KASSTROOM

Bijlage 5 : Grex Kingsford Smithstraat - Convenant - MJP 2018

			2018				Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
			Totaal kasstroom	Boekwaarde op 1	boeking vorig	Boekwaarde op 1	2018	2019	2020	2021	2022
				1	jaar	1					
				2017		2018					
Investering geïndexeerd	1	Boekwaarde start project	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2	Verwervingen	285.928	0	285.928	285.928	0	0	0	0	0
	3	Sloop	41.750	0	26.564	26.564	15.186	0	0	0	0
	4	Bodemsanering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5	Bouwrijp maken	25.311	0	0	0	25.311	0	0	0	0
	6	Woonrijp maken	182.641	0	0	0	0	182.641	0	0	0
	7	Kunstwerken/infrastructuur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	8	Plan-/proces-/projectmanagement	89.133	5.507	38.523	44.030	22.273	22.830	0	0	0
	9	VAT-kosten	36.321	0	0	0	0	36.321	0	0	0
	18	Dotaties / Fondsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	19	Tijdelijk beheer	10.251	0	0	0	5.062	5.189	0	0	0
	20	Rente	209	0	209	209	0	0	0	0	0
Totaal investering			671.544	5.507	351.224	356.731	67.832	246.981	0	0	0
Opbrengsten geïndexeerd	1	Grondopbrengsten	-658.260	0	0	0	-658.260	0	0	0	0
	18	Exploitatiebijdrage	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	19	Tijdelijk bchcor	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	20	Algemene middelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal opbrengsten			-658.260	0	0	0	-658.260	0	0	0	0
Jaarsaldo investering - opbrengsten				5.507	351.224	356.731	-590.428	246.981	0	0	0
Cumulatief saldo investering - opbrengsten							-233.697	25.056	17.732	18.318	18.922
rente vreemd vermogen							11.772	-7.324	585	604	624
rente rekening courant							0	0	0	0	0
rente							11.772	-7.324	585	604	624
boekwaarde				5.507	351.224	356.731	-221.925	17.732	18.318	18.922	19.547

rente	5.243
investering	671.335
totaal kosten	676.578
totaal opbrengsten	-658.260
Eindwaarde	18.318 op 31-12- 2020
Contante Waarde	17.261 op 01-01- 2018

<--- VOORZIENBAAR TEKORT

Projectleider : Simone Stam
 Planeconoom : Frank Jansen
 Grootboekrekeningnummer : 808020015
 Activanummer :

Start exploitatie 2016
 Einde exploitatie 2020
 Loopjaar 2018
 index kosten 2,50%
 index verwerving 0,00%
 index opbrengsten 0,00%
 rente vreemd vermogen 3,30%
 rente rekening courant 0,00%
 disconteringsvoet 2,00%

KASSTROOM

Bijlage 6 : Grex Grote Houtweg - Convenant - MJP 2018

			2018				Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
			Totaal kasstroom	Boekwaarde op 1-1	boeking vorig jaar	Boekwaarde op 1-1	2018	2019	2020	2021	2022
				2017		2018					
Investering geïndexeerd	1	Boekwaarde start project	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2	Verwervingen	534.000	0	534.000	534.000	0	0	0	0	0
	3	Sloop	68.820	0	68.820	68.820	0	0	0	0	0
	4	Bodemsanering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5	Bouwrijp maken	21.792	0	0	0	0	21.792	0	0	0
	6	Woonrijp maken	148.915	0	0	0	0	0	148.915	0	0
	7	Kunstwerken/infrastructuur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	8	Plan-/proces-/projectmanagement	94.112	5.132	43.877	49.009	22.273	22.830	0	0	0
	9	VAT-kosten	33.493	0	0	0	0	21.792	11.700	0	0
	18	Dotaties / Fondsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	19	Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	20	Rente	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal investering			901.132	5.132	646.697	651.829	22.273	66.415	160.615	0	0
Opbrengsten geïndexeerd	1	Grondopbrengsten	-909.986	0	0	0	0	-909.986	0	0	0
	18	Exploitatiebijdrage	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	19	Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	20	Algemene middelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal opbrengsten			-909.986	0	0	0	0	-909.986	0	0	0
Jaarsaldo investering - opbrengsten				5.132	646.697	651.829	22.273	-843.571	160.615	0	0
Cumulatief saldo investering - opbrengsten							674.102	-147.958	35.612	31.487	32.526
rente vreemd vermogen							21.510	22.955	-4.125	1.039	1.073
rente rekening courant							0	0	0	0	0
rente							21.510	22.955	-4.125	1.039	1.073
boekwaarde				5.132	646.697	651.829	695.613	-125.003	31.487	32.526	33.599

rente	40.340	
investering	901.132	
totaal kosten	941.473	
totaal opbrengsten	-909.986	
Eindwaarde	31.487	op 31-12- 2020
Contante Waarde	29.671	op 01-01- 2018

<--- VOORZIENBAAR TEKORT

Projectleider : Esther Matthijsen
 Planeconoom : Frank Jansen
 Grootboekrekeningnummer : 808020009
 Activanummer :

Start exploitatie 2016
 Einde exploitatie 2019
 Loopjaar 2018
 index kosten 2,50%
 index verwerving 0,00%
 index opbrengsten 0,00%
 rente vreemd vermogen 3,30%
 rente rekening courant 0,00%
 disconteringsvoet 2,00%

KASSTROOM

Bijlage 7 : GREX Plantage FASE 3 - MJP 2018

				2018					Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
				Totaal kasstroom	Boekwaarde op 1 1	boeking vorig jaar	Boekwaarde op 1 1		2018	2019	2020	2021	2022
					2017		2018						
Investering geïndexeerd	1	Boekwaarde start project		0	0	0	0		0	0	0	0	0
	2	Verwervingen		0	0	0	0		0	0	0	0	0
	3	Sloop		0	0	0	0		0	0	0	0	0
	4	Bodemsanering		0	0	0	0		0	0	0	0	0
	5	Bouwrijp maken		66.554	0	0	0		15.186	51.368	0	0	0
	6	Woonrijp maken		440.505	0	0	0		0	440.505	0	0	0
	7	Kunstwerken/infrastructuur		0	0	0	0		0	0	0	0	0
	8	Plan-/proces-/projectmanagement		117.734	54.800	25.474	80.274		37.460	0	0	0	0
	9	VAT-kosten		61.732	0	0	0		21.261	40.472	0	0	0
	18	Dotaties / Fondsen		658.847	0	0	0		658.847	0	0	0	0
	19	Tijdelijk beheer		5.062	0	0	0		5.062	0	0	0	0
	20	Rente		0	0	0	0		0	0	0	0	0
Totaal investering				1.350.434	54.800	25.474	80.274		737.816	532.345	0	0	0
Opbrengsten geïndexeerd	1	Grondopbrengsten		-1.018.132	-409.829	-362.589	-772.418		-245.714	0	0	0	0
	17	Subsidie		-379.000	0	0	0		0	-379.000	0	0	0
	18	Exploitatiebijdrage		-88.000	0	0	0		-88.000	0	0	0	0
	19	Tijdelijk beheer		0	0	0	0		0	0	0	0	0
	20	Algemene middelen		0	0	0	0		0	0	0	0	0
Totaal opbrengsten				-1.485.132	-409.829	-362.589	-772.418		-333.714	-379.000	0	0	0
Jaarsaldo investering - opbrengsten					-355.029	-337.115	-692.144		404.102	153.345	0	0	0
Cumulatief saldo investering - opbrengsten									-288.042	-157.538	-167.798	-173.335	-179.055
rente vreemd vermogen									-22.841	-10.259	-5.537	-5.720	-5.909
rente rekening courant									0	0	0	0	0
rente									-22.841	-10.259	-5.537	-5.720	-5.909
boekwaarde					-355.029	-337.115	-692.144		-310.883	-167.798	-173.335	-179.055	-184.964

rente	-33.100	
investering	1.350.434	
totaal kosten	1.317.334	
totaal opbrengsten	-1.485.132	
Eindwaarde	-167.798	op 31-12- 2019
Contante Waarde	-161.282	op 01-01- 2018

←--- VOORZIENBAAR OVERSCHOT