



Rapportage meerjarenperspectief grondexploitatie 2022

Documentnummer D-085117 / Z-22-178537

Inhoudsopgave:

1.	Inleiding	4
1.1	Meerjarenperspectief P&C-cyclus	4
1.2	Doel en status van het MJP	4
2.	De grondexploitatie.....	5
2.1	Onderdelen grondexploitatie.....	5
2.1.1	Totale kosten en opbrengsten	5
2.1.2	Boekwaarde.....	6
2.1.3	Fasering en indexering	6
2.1.4	Rentekosten.....	6
2.2	Resultaat grondexploitatie: eindwaarde en contante waarde	6
3.	Invloedssfeer grondexploitatie.....	8
3.1	Relatie grondexploitatie en project	8
3.2	Relatie grondexploitatie en begroting	8
4.	Nadere toelichting projecten en grondexploitaties.....	9
4.1	Binnenduin.....	9
4.1.1	Stand van zaken	9
4.1.2	Grondexploitatie.....	10
4.2	Convenant Ontwikkellocaties.....	13
4.2.1	Stand van zaken	13
4.2.2	Grondexploitatie.....	13
4.3	Plantage.....	15
4.3.1	Stand van zaken	15
4.3.2	Grondexploitatie.....	15
5.	Weerstandvermogen	17
5.1	Resultaat gezamenlijke grondexploitaties	17
5.2	Vennootschapsbelasting.....	17
5.3	Weerstandvermogen.....	17
5.3.1	Bestemmingsreserve grondexploitaties.....	17
5.3.2	Ratio weerstandvermogen.....	18
6.	Bijlagen.....	19
6.1	Grondexploitatie Binnenduin.....	19
6.2	Grondexploitatie verzamel Convenantlocaties woningcorporaties	19
6.2.1	Grondexploitatie convenantlocatie Beneluxlaan.....	19
6.2.2	Grondexploitatie convenantlocatie Hoflanderweg	19
6.2.3	Grondexploitatie convenantlocatie Kingsford Smithstraat	19
6.2.4	Grondexploitatie convenantlocatie Grote Houtweg	19

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 ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. De bij deze projecten behorende grondexploitaties zijn opgenomen in het Meerjarenperspectief grondexploitaties (MJP).

Volgens artikel 5.2 van de “Notitie grondbeleid in begroting en jaarverslaggeving juli 2019” 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”.

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

Bij de jaarrekening in mei en de programmabegroting 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 hij 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 is tweeledig:

1. Voor grondexploitaties met een verwacht tekort moet een voorziening worden genomen.
2. Om eventuele financiële tegenvallers (risico's) 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 opgenomen en kunnen jaarlijks wijzigen.

Conform de P&C-cyclus worden de grondexploitaties twee maal per jaar geactualiseerd. Bij de jaarrekening wordt de hoogte van de benodigde voorziening en bestemmingsreserve vastgesteld. Bij vaststelling van het MJP worden deze bedragen, indien noodzakelijk of wenselijk, aangepast en kunnen dan in de voorjaarsnota 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 worden heel beknopt de belangrijkste onderdelen van de grondexploitatie en de effecten die deze onderdelen kunnen hebben op het resultaat van de grondexploitatie aangegeven.

Een grondexploitatie ziet er in schematisch als volgt uit:

Projectleider : Selma Lanson
Planecoördinator : Frank Jansen
Grootboekrekeningnummer : 440250001
Activanummer : 370033

Start exploitatie
Einde exploitatie
Loopsnel
Kosten stijging (%)
Opdr. stijging (%)
rente vreemd vermogen
rente rekening courant

2010
2017

indexering en rente

totale kosten en opbrengsten

boekwaarde

KASSTROOM
Grex BOS, MJP 2014

	2013	2014	2015	2016	2017
Investering (postcode)					
1 Boekwaarde start project	0	0	0	0	0
2 Verwervingen	1.516.892	1.516.892	0	0	0
3 Sloop	23.372	23.372	0	0	0
4 Bodemsanering	73.350	73.350	0	0	0
5 Bovenrijp maken	1.540.011	965.835	0	0	0
6 Woonrijp maken	1.635.708	1.420.925	0	0	214.783
7 Infrastructuur / kunstwerken	1.210.047	50.113	0	885.187	274.748
8 Plan-/proces-/projectmanagement	2.658.520	2.325.306	136.677	57.075	15.955
9 VAT-kosten	794.065	441.960	16.165	171.226	89.349
10 Dotaties / Fondsen	0	0	0	0	0
11 Tijdelijk beheer	43.499	5.653	18.825	22.478	0
12 Rente	1.202.695	915.323	37.372	1.202.695	0
Totaal investering	10.695.178	7.768.729	168.062	1.118.677	664.798
Opbrengsten (postcode)					
1 Grondopbrengsten	-2.591.729	-770.729	0	0	0
2 Subsidies	-1.352.371	-450.021	0	-721.880	-180.470
17 Exploitatiedragende beheersbudgetten	-532.183	-532.183	0	0	0
18 Exploitatiedragende derden	-232.872	-232.872	0	0	0
19 Tijdelijk beheer	-25.556	-25.736	0	0	0
20 Algemene middelen	0	0	0	0	0
Totaal opbrengsten	-4.734.711	-2.008.541	0	-721.880	-2.001.470
Jaarsaldo investering - opbrengsten		5.749.188	168.062	396.797	664.798
Cumulatief saldo investering - opbrengsten			6.342.944	7.044.426	7.709.224
rente vreemd vermogen			308.744	332.584	369.053
rente rekening courant			0	0	0
rente			308.744	332.584	369.053
boekwaarde		5.749.188	6.651.688	7.381.069	8.019.430

fasering kosten

fasering opbrengsten

	2013	2014	2015	2016	2017
rente	2.533.760				
investering	9.495.483				
totaal kosten	12.029.243				
totaal opbrengsten	-4.734.711				
Eindwaarde	7.294.532	op 31-12-2017			
Contante Waarde	6.001.221	op 01-01-2014			

resultaat

VOORZIJNBAAR TEKORT

2.1.1 Totale kosten en opbrengsten

De totalen 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 kostensoorten in een grondexploitatie betreffen:

- aankoop van gronden of boekwaarde gronden/panden (verwervingen) en sloopkosten;
- civiele kosten (kosten bouw- en woonrijp maken);
- kosten voor projectmanagement en voorbereiding en 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 reeds gemaakte kosten (vermeld in de boekwaarde) 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 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 gerealiseerd. Dit komt in de grondexploitatie tot uitdrukking in de fasering. Door deze fasering zullen de kosten vanwege inflatie in de toekomst over het algemeen stijgen. De opbrengsten daarentegen kunnen zowel stijgen, dalen of gelijk blijven. De mate waarin stijging of daling optreedt wordt op voorcalculatiebasis 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 meer stijgen dan de kosten zal het resultaat (bij gelijke fasering) verbeteren.

De indexering wordt per grondexploitatie bepaald en kan dus voor de respectievelijke grondexploitaties verschillen.

2.1.4 Rentekosten

Als er meer kosten zijn gemaakt dan opbrengsten zijn gegenereerd, is er sprake van een positieve boekwaarde. Dit is feitelijk een schuld waarover rente is verschuldigd. Deze rente wordt als een kostenpost opgenomen 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 daarom een inschatting moet worden gemaakt van toekomstige kosten en opbrengsten. De kosten en opbrengsten worden op de huidige datum bepaald (geraamd/getaxeerd) en vervolgens wordt uitgerekend wat aan het eind van de grondexploitatie (meestal eind van het project) het verschil zal zijn 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" (verlies). Zijn er meer opbrengsten dan kosten dan heeft de eindwaarde een "voorzienbaar overschot" (winst).

Maar voor de actuele begroting is het belangrijk om de eindwaarde te waarderen op het huidige prijsniveau. Daarom wordt de eindwaarde teruggerekend naar het huidige 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 worden vergeleken. 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 niét “vergelijkbaar” met elkaar, omdat deze bedragen in verschillende jaren kunnen worden verwacht. Netto contante waardes zijn onderling wél 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, het te voeren grondbeleid en 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 ook worden bepaald door 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. Aanpassingen vinden dus plaats via een interactief en iteratief proces.

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: aan zowel kosten- als opbrengstzijde. 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 en midden

Deelgebied noord is zo goed als afgerond. In dit deelgebied geeft het bestemmingsplan alleen aan de Jacques Martensstraat op particulier terrein nog de mogelijkheid voor de bouw van maximaal vijf woningen.

Voor 4 van de 5 woningen is de omgevingsvergunning aangevraagd. De bouw van deze woningen zal medio 2023 starten. De grondeigenaar heeft aangegeven de vijfde woning niet te zullen bouwen.

De bouw van de woningen van “De fruitmeester” zal in 4 fasen worden uitgevoerd en is in 2022 gestart. De laatste fase wordt in 2024 voltooid.

De bouw van de 20 appartementen aan de Seringenhof start in december 2022. In het tweede kwartaal van 2024 zullen de woningen worden opgeleverd.

Het bouwrijp maken is in 2022 nagenoeg voltooid. In het noordelijk veld wordt in 2024, na aanleg van de 4 woningen, het laatste deel van de Jacques Martenstraat aangelegd.

In het middenveld wordt in 2023 het woonrijp maken gestart. De planning van alle nog te voltooien woningen is hierbij leidend. De straten Annie Palmenstraat en de Kennemerlandrecht zullen als laatste worden aangelegd.

Deelgebied Zuid

In deelgebied Zuid kunnen 34 vrijstaande woningen op gemeentelijke grond worden gerealiseerd in particuliere opdrachtgeverschap. De laatste 3 kavels worden in het eerste kwartaal van 2023 verkocht. Veel van de verkochte kavels zijn in aanbouw of al gerealiseerd. De resterende kavels worden in 2023 of 2024 bebouwd.

In 2023 worden de laatste reststroken tuingrond aan de Creutzberglaan verkocht.

Planning

Het project zit in de eindfase. Na het woonrijp maken van de Annie Palmenlaan en Kennemerlandrecht wordt het project in 2024 wordt het project afgerond.

Jaar	Kwartaal	2022					2023												2024											
		Q3			Q4		Q1			Q2			Q3			Q4			Q1			Q2			Q3			Q4		
		7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Werkzaamheden																														
Bouwrijp maken																														
Middenveld																														
Aanleg brug																														
Vijver & speelvelden																														
Zuidelijk veld																														
Gronden & kavels																														
Woonrijp maken																														
Middenveld																														
Hoge & Lage Vierschaar																														
Ambachtsheer																														
Ab Geldermanshof																														
Annie Palmenlaan																														
Vijver + brug + spelen																														
De Banne																														
Zuidelijk veld																														
Kennemerlandrecht																														
Parkeerterrein Zuidelijk Veld																														
Groenwerkzaamheden																														
Aanbrengen groen																														
Bouw woningen																														
Projectontwikkelaar C. Nelis																														
Seringenhof																														
Projectontwikkelaar Dura Vermeer (DV)																														
Hoge & Lage Vierschaar (de Erven)																														
Ambachtsheer (de Pluktuin)																														
Annie Palmenlaan (de Kassen)																														
Ab Geldermanshof (de Boomgaard)																														
Bouwontwikkeling vrije kavels																														
Vrije kavels Zuidelijk Veld																														

4.1.2 Grondexploitatie

Grondopbrengsten en exploitatiebijdragen

Ten aanzien van de grondopbrengsten in de grondexploitatie zullen er geen grote veranderingen meer zijn. Met uitzondering van de laatste 3 vrije kavels zijn de opbrengsten zijn de verkoopopbrengsten in overeenkomsten vastgelegd of zijn de gronden inmiddels geleverd:

- Alle gronden voor De Fruitmeester zijn volgens overeenkomst door Dura Vermeer aangekocht in december 2021.
- Van de 34 beschikbare vrije kavels zijn er 31 verkocht. De laatste 4 hiervan worden in 2023 afgenomen door de kopers. De procedure voor verkoop van de laatste 3 vrije kavels (= fase 4) start eind 2022. Verwacht wordt dat deze kavels in 2023 worden verkocht en geleverd.
- De restroken rondom Binnenduin zijn grotendeels aan de omliggende bewoners verkocht. In 2023 zullen de laatste restroken aan de Creutzberglaan worden verkocht.
- De woning aan de Creutzberglaan 10 is verkocht aan mevr. Arisz.

Bouw- en woonrijp maken

De kostenraming voor het bouw - en woonrijp maken is verhoogd. De indexcijfers (inflatie) voor civiele werkzaamheden zijn in tot heden ca. 20% gestegen (zie CBS [StatLine - Grond-, weg- en waterbouw \(GWW\); inputprijsindex 2015=100 \(cbs.nl\)](#)). De verwachting voor komend jaar is dat de prijzen op dit niveau blijven, maar niet meer extreem stijgen.

De nog uit te voeren werkzaamheden zijn allemaal aanbesteed of in opdracht gegeven. Contractueel hebben de aannemers recht op vergoeding op basis van de genoemde inflatiecijfers. Deze verhoging van de kosten is dus in de resultaten van de grondexploitatie verwerkt.

Plan- en VAT-kosten

De plankosten blijven conform verwachting.

Tussentijdse winstneming

Overeenkomstig artikel 6.2 van de “Notitie grondbeleid in begroting en jaarverslaggeving juli 2019” van de commissie BBV “ dient de gemeente op een grondexploitatie tussentijdse winst te nemen als deze winst voldoende zeker is. Met de verkoop van een groot deel van de vrije kavels is de voorzienbare winst (op eind van het project) van de grondexploitatie voldoende zeker. Bij de jaarrekening 2021 is de tussentijdse winst Binnenduin vastgesteld op € 2.062.663 en al aan de bestemmingsreserve grondexploitaties toegevoegd.

Deze tussentijdse winstneming leidt tot een hogere boekwaarde op de balans. De rente in de grondexploitatie wordt berekend over deze boekwaarde. De rentelasten in de grondexploitatie wordt dus hoger.

Resultaat grondexploitatie

Het voorzienbaar overschot is met € 1.419.126,- afgenomen tot een voorzienbaar overschot (winst) van € 3.150.010,- op eindwaarde 31-12-2024. Op contante waarde neemt het resultaat af met € 1.252.848,- tot een voorzienbaar overschot (winst) van € 2.968.327,- per 1-1-2022.

Tabel: totale kosten en opbrengsten verwacht tot eind project

Binnenduin	Verwacht tot eind project volgens MJP 2021	Verwacht tot eind project volgens MJP 2022	Vershil
Boekwaarde start project	339.863	339.863	0
Verwervingen	7.840.842	7.840.417	-425
Sloop	82.176	44.179	-37.997
Bodemsanering	313.160	205.246	-107.914
Bouwrijp maken	3.763.425	3.844.103	80.678
Woonrijp maken	5.953.840	6.764.485	810.645
Infrastructuur / kunstwerken	286.432	483.584	197.152
Plan-/proces-/projectmanagement	4.867.901	4.919.469	51.568
VAT-kosten	1.501.191	1.449.434	-51.757
Dotaties / Fondsen	338.047	331.969	-6.078
Tijdelijk beheer	174.797	227.647	52.850
Rente tot eind project	2.014.878	2.394.440	379.562
Totaal investering	27.476.552	28.844.837	1.368.285
Grondopbrengsten	24.109.141	24.283.603	174.462
Exploitatiebijdrage derden	7.936.547	7.689.137	-247.410
Tijdelijk beheer	0	22.107	22.107
Algemene middelen	0	0	0
Totaal opbrengsten	32.045.689	31.994.847	-50.841
Saldo (eindwaarde)	4.569.136 (over 2024)	3.150.010 (over 2024)	-1.419.126
Saldo (netto contante waarde)	4.221.175 (over 2021)	2.968.327 (over 2022)	-1.252.848

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). Het convenant is formeel op 15 oktober 2019 geëindigd. Alleen voor de locatie Grote Houtweg is een uitzondering gemaakt om later te ontwikkelen door Pré wonen.

Binnen de kaders van het Convenant heeft Pré Wonen 114 woningen aan de Wijk aan Duinerweg en in het project Plantage gerealiseerd. Woonopmaat heeft 59 woningen aan de Beneluxlaan, Hoflanderweg en de Kingsford Smithstraat gerealiseerd.

De enige overgebleven ontwikkellocatie is de Grote Houtweg. Op deze locatie heeft Pré Wonen nu plannen voor 80 zorgwoningen. Dit is bestuurlijk vastgelegd in de gebiedsvisie Kuenenpleinbuurt (INT-19-53284).

Op verzoek van de raad heeft Pré Wonen aanvullend met buurtbewoners gesproken. Daaruit is gekomen dat er een integrale ontwikkeling voor 160 zorgwoningen moet komen. Door de locatie Hilbersplein (thans eigendom van Pré Wonen) en Grote Houtweg als één projectlocatie te zien is dit mogelijk. De wens is dat beide locaties door Viva! Zorggroep worden aangekocht en ontwikkeld.

In 2023 kunnen afspraken over integrale ontwikkelingen worden uitgewerkt en vastgelegd.

Planning

De woningen aan de Kingsford Smithstraat zijn gebouwd. De openbare ruimte is aangelegd en dit project wordt in 2022 afgerond.

De intentie is om de grond aan de Grote Houtweg in 2023 te verkopen aan Viva! Zorggroep.

4.2.2 Grondexploitatie

Bouw- en woonrijp maken

Het project Kingsford Smithstraat is in 2022 afgerond. De kosten voor bouw- en woonrijp maken en de plankosten vallen binnen de grondexploitatie.

Het bouwplan voor 160 zorgwoningen op de locatie Grote Houtweg en Hilbersplein is nog niet uitgewerkt. Een echte kostenraming bouw- en woonrijp maken is dus nog niet te maken. Maar wel is duidelijk dat het project van 160 zorgwoningen een privaat project wordt waar de gemeente in de uitvoeringsfase minder werkzaamheden zal uitvoeren dan in het convenant was overeengekomen. De kosten voor bouw- en woonrijp maken zullen dan ook lager zijn en zijn dus aangepast in de grondexploitatie.

Rente en tijdelijk beheer

Het schoolgebouw wat op de locatie Grote Houtweg stond is in 2017 gesloopt. De grond is sindsdien “bouwgrond in exploitatie” waardoor jaarlijks de rentelasten en de WOZ-belasting op de grondexploitatie worden geboekt tot het moment dat de grond wordt verkocht.

Grondopbrengsten

Het voorlopige bouwprogramma voor de Grote Houtweg blijft 80 zorgwoningen. De daarbij behorende (maatschappelijke) grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de nota grondprijzen. Dit is in de grondexploitatie verwerkt.

Resultaat grondexploitatie

De kosten voor bouw- en woonrijp maken van de locatie Grote Houtweg zijn verlaagd. De grondopbrengsten zijn geïndexeerd. Hierdoor wordt het verwachte resultaat van de grondexploitatie beter.

Het saldo is een voorzienbaar overschot van € 18.911 op eindwaarde 31-12-2023. Op contante waarde bedraagt het voorzienbaar overschot € 18.176 per 1-1-2022.

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

Convenant wonen	Verwacht tot eind project volgens MJP 2021	Verwacht tot eind project volgens MJP 2022	Verschil
Boekwaarde start project	0	0	0
Verwervingen	819.928	819.928	0
Sloop	110.384	110.384	0
Bodemsanering	0	0	0
Bouwrijp maken	225.300	289.364	64.064
Woonrijp maken	451.861	453.757	1.896
Infrastructuur / kunstwerken	0	0	0
Plan-/proces-/projectmanagement	338.026	314.614	-23.412
VAT-kosten	73.988	87.157	13.169
Dotaties / Fondsen	0	0	0
Tijdelijk beheer	71.345	71.345	0
Rente tot eind project	151.505	151.186	-319
Totaal investering	2.242.338	2.297.735	55.397
Grondopbrengsten	2.144.686	2.241.646	96.960
Exploitatiebijdrage derden	75.000	75.000	0
Tijdelijk beheer	0	0	0
Algemene middelen	0	0	0
Totaal opbrengsten	2.219.686	2.316.646	96.960
Saldo (eindwaarde)	-22.415 (tekort 2023)	18.911 (over 2023)	41.563
Saldo (netto contante waarde)	-21.122 (tekort 2021)	18.176 (over 2022)	39.298

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

4.3 Plantage

4.3.1 Stand van zaken

Alle woningen in fase 3 en fase 4 zijn gerealiseerd in 2021 en de openbare ruimte is aangelegd in 2021. Het project is hiermee afgerond.

4.3.2 Grondexploitatie

Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor het aanleggen van de openbare ruimte (woonrijp maken) zijn voor fase 3 € 59.000 en voor fase 4/5 € 92.000,- lager geworden. Hierdoor is het financiële eindresultaat van beide grondexploitaties verbeterd.

Resultaat grondexploitatie

De grondexploitatie Plantage fase 3 heeft een overschot opgeleverd van € 852.300,-. De grondexploitatie Plantage fase 4/5 heeft een overschot van € 321.057,-. Totaal is het overschot dus € 1.173.357,-. Dit resultaat is toegevoegd aan de bestemmingsreserve grondexploitaties.

Tabel: totale kosten en opbrengsten verwacht tot eind project

Plantage fase 3	Verwacht tot eind project volgens	Resultaat afsluiting	Verskil
	MJP 2021	MJP 2022	
Boekwaarde start project	0	0	0
Verwervingen	0	0	0
Sloop	0	0	0
Bodemsanering	0	0	0
Bouwrijp maken	35.721	35.721	0
Woonrijp maken	544.342	484.984	-59.358
Infrastructuur / kunstwerken	0	0	0
Plan-/proces-/projectmanagement	133.937	133.937	0
VAT-kosten	42.441	35.354	-7.087
Dotaties / Fondsen	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0
Rente tot eind project	-67.774	-47.164	20.610
Totaal investering	688.667	642.832	-45.835
Grondopbrengsten	1.018.132	1.018.132	0
Subsidies	379.000	379.000	0
Exploitatiebijdrage derden	98.000	98.000	0
Tijdelijk beheer	0	0	0
Algemene middelen	0	0	0
Totaal opbrengsten	1.495.132	1.495.132	0
Saldo (eindwaarde)	806.465 (over 2021)	852.300 (over 2021)	45.835
Saldo (netto contante waarde)	790.652 (over 2021)	852.300 (over 2021)	61.648

Tabel: totale kosten en opbrengsten verwacht tot eind project

Plantage fase 4/5	Verwacht tot eind project volgens	Resultaat afsluiting	Verschil
	MJP 2021	MJP 2022	
Boekwaarde start project	0	0	0
Verwervingen	346.936	346.936	0
Sloop	0	0	0
Bodemsanering	0	0	0
Bouwrijp maken	392.123	392.123	0
Woonrijp maken	891.713	799.722	-91.991
Infrastructuur / kunstwerken	0	0	0
Plan-/proces-/projectmanagement	117.095	117.360	265
VAT-kosten	50.917	70.533	19.616
Dotaties / Fondsen	0	0	0
Tijdelijk beheer	45.892	45.892	0
Rente tot eind project	-86.667	-77.865	8.802
Totaal investering	1.758.009	1.694.701	-63.308
Grondopbrengsten	1.491.158	1.491.158	0
Subsidies	0	0	0
Exploitatiebijdrage derden	524.600	524.600	0
Tijdelijk beheer	0	0	0
Algemene middelen	0	0	0
Totaal opbrengsten	2.015.758	2.015.758	0
Saldo (eindwaarde)	257.749 (over 2021)	321.057 (over 2021)	63.308
Saldo (netto contante waarde)	247.741 (over 2021)	321.057 (over 2021)	73.316

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	Plantage fase 4/5	totaal
Kosten	28,84	2,27	0,64	1,69	33,45
Opbrengsten	31,99	2,32	1,50	2,02	37,82
Eindwaarde	3,15	0,05	0,85	0,32	4,37
netto contante waarde	2,97	0,05	0,85	0,32	4,19
verschil t.o.v. MJP 2021					
Eindwaarde	-1,42	0,07	0,04	0,06	-1,25
netto contante waarde	-1,25	0,07	0,06	0,07	-1,05

Het voorzienbaar overschot (winst) bedraagt € 4,37 miljoen op netto contante waarde 1-1-2022. Dat is € 1,25 miljoen minder dan vorig jaar. Dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de zeer hoge inflatie in project Binnenduin, waardoor de (civiele) kosten hoger worden en dus het resultaat van de grondexploitatie lager wordt.

5.2 Vennootschapsbelasting

De grondexploitatie is 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. De hoogte van de vennootschapsbelasting is op dit moment nog niet bekend. Zodra de VPB definitief (per jaar) is bepaald, zal deze worden onttrokken aan de bestemmingsreserve grondexploitaties.

5.3 Weerstandsvermogen

5.3.1 Bestemmingsreserve grondexploitaties

Conform de "Nota Reserves en Voorzieningen 2021" (INT-20-54676) gelden voor deze bestemmingreserve de volgende uitgangspunten en criteria:

Naam van de reserve	Grondexploitaties
Doel van de reserve	Buffer voor het opvangen van risico's met betrekking tot grondexploitaties en voor het dekken van voorbereidingskredieten.
Voeding	Overheveling vanuit algemene reserve / winstaftoppingen grondexploitatie. Jaarlijks wordt in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties beoordeeld of de reserve van voldoende omvang is op basis van de weerstandsratio grondexploitaties en de omvang van de risico's.
Bestedingsraming	Dekking van verliesgevende grondexploitaties en voor het dekken van voorbereidingskredieten.
Maximale omvang	Ratio van 1,4 (zie toelichting onder het kopje "bijzonderheden")
Minimale omvang	Ratio van 1,0 met een ondergrens van € 2 miljoen voor risico's
Maximale looptijd	Onbeperkt
Bijzonderheden	Indien de ratio 1,0 bedraagt, houdt dit in dat alle risico's zijn afgedekt door de omvang van de bestemmingsreserve. Indien de omvang van deze reserve hoger is dan de ratio van 1,4 betekent dit niet dat wordt afgeroomd naar de algemene reserve, omdat deze reserve ook is ingesteld voor het dekken van voorbereidingskredieten.

Zodra een project is afgerond wordt de grondexploitatie gesloten. Een overschot (winst) wordt in de reserve grondexploitatie gestort. Een tekort (verlies) wordt uit de reserve grondexploitatie onttrokken.

Bij de jaarrekening 2021 is de bestemmingsreserve grondexploitaties vastgesteld op € 5,74 miljoen. Dit is meer dan het vereiste minimum van € 2,0 miljoen en is dus voldoende.

Het resterend deel van de verwachte winst van grondexploitaties Binnenduin en Convenant ontwikkellaties zal nog in de bestemmingsreserve worden gestort. Tegelijkertijd wordt de bestemmingsreserve Spoorzone en het voorbereidingskrediet Kuenenpleinbuurt onttrokken aan de bestemmingsreserve grondexploitatie. Per saldo zal de bestemmingsreserve grondexploitaties, zonder verdere besluitvorming, de komende jaren afnemen tot ca. € 4,18 miljoen in 2025:

	jaarrek	MJP 2022			
Meerjarig verloop bestemmingsreserve grondexploitaties	2021	2022	2023	2024	2025
stand 1-1	4.124	5.738	4.770	4.082	4.351
toevoegingen	2.697	-539	492	436	-
onttrekkingen	-1.083	-429	-1.181	-166	-174
stand 31-12	5.738	4.770	4.082	4.351	4.177

5.3.2 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 (= beschikbare weerstandscapaciteit) beschikbaar blijven.

De mate waarin deze middelen beschikbaar zijn noemen we weerstandvermogen. In de nota de "Nota Reserves en Voorzieningen 2021" is aangegeven dat de gemeente streeft naar voldoende weerstandvermogen. Conform de nota dienen dan de beschikbare financiële middelen tussen de 100% - 140% van de financiële risico's (= benodigde weerstandscapaciteit) te bedragen. Het weerstandvermogen wordt uitgedrukt in een verhouding (ratio). Een ratio tussen de 1,0 – 1,4 is dus voldoende.

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

De beschikbare weerstandscapaciteit wordt gevormd door de bestemmingsreserve grondexploitaties. (zie 5.4.1). De risico's voor de grondexploitaties zijn beperkt. Het maximaal berekende risico van de grondexploitaties bedraagt € 0,43 miljoen. De ratio wordt dan

$$\text{Ratio weerstandvermogen} = \frac{5,74}{0,43} = 13,3$$

De ratio is ruim voldoende, aanvulling van de bestemmingreserve grondexploitatie is niet nodig. Vanwege de beperkte resterende looptijd van de nog actieve grondexploitaties zullen de risico's zeer beperkt blijven. De ratio zal ook de komende jaren ruim voldoende blijven.

6. Bijlagen

6.1 Grondexploitatie Binnenduin

Projectleider : Rob Stapersma
 Planeconoom : Frank Jansen
 Grootboekrekeningnummer : 808020001
 Activanummer : 500015

Start exploitatie 2009
 Einde exploitatie 2024
 Loopjaar 2022
 index kosten 2,50%
 index verwerving 0,00%
 index opbrengsten 0,50%
 rente vreemd vermogen 3,30%
 rente rekening courant 0,00%
 disconteringsvoet 2,00%

KASSTROOM

Bijlage 6.1 : Grex Binnenduin MJP 2022 - CONCEPT

			2022				Prognose	Prognose	Prognose
			Totaal kasstroom	Boekwaarde op 1-1	boeking vorig jaar	Boekwaarde op 1-1	2022	2023	2024
				2021		2022			
Investering geïndexeerd	1	Boekwaarde start project	339.863	339.863	0	339.863	0	0	0
	2	Verwervingen	7.840.417	7.800.417	0	7.800.417	0	40.000	0
	3	Sloop	44.179	44.179	0	44.179	0	0	0
	4	Bodemsanering	205.246	205.246	0	205.246	0	0	0
	5	Bouwrijp maken	3.844.103	3.203.226	357.220	3.560.446	237.919	0	45.738
	6	Woonrijp maken	6.764.485	1.249.045	581.121	1.830.166	0	2.002.825	2.931.493
	7	Kunstwerken/infrastructuur	483.584	0	0	0	0	483.584	0
	8	Plan-/proces-/projectmanagement	4.919.469	4.341.797	287.741	4.629.538	107.772	110.467	71.692
	9	VAT-kosten	1.449.434	848.194	180.134	1.028.328	122.250	170.417	128.439
	18	Dotaties / Fondsen	331.969	88.864	0	88.864	0	0	243.105
	19	Tijdelijk beheer	227.647	144.208	53.596	197.804	13.161	13.491	3.191
	20	Rente	2.579.002	2.315.802	263.200	2.579.002	0	0	0
Totaal investering			29.029.398	20.580.841	1.723.012	22.303.853	481.103	2.820.783	3.423.658
Opbrengsten geïndexeerd	1	Grondopbrengsten	-24.283.603	-5.920.846	-11.438.054	-17.358.900	-3.950.040	-1.924.669	-1.049.994
	18	Exploitatiebijdrage (grexwet)	-7.689.137	-7.265.656	0	-7.265.656	0	-423.481	0
	19	Tijdelijk beheer	-22.107	0	-22.107	-22.107	0	0	0
	20	Algemene middelen	0	0	0	0	0	0	0
Totaal opbrengsten			-31.994.848	-13.186.502	-11.460.161	-24.646.663	-3.950.040	-2.348.151	-1.049.994
Jaarsaldo investering - opbrengsten				7.394.339	-9.737.149	-2.342.810	-3.468.937	472.632	2.373.665
Cumulatief saldo investering - opbrengsten							-5.811.747	-5.328.609	-3.058.567
rente vreemd vermogen							10.506	-103.622	-91.445
rente rekening courant							0	0	0
rente							10.506	-103.622	-91.445
boekwaarde				7.394.339	-9.737.149	-2.342.810	-5.801.241	-5.432.231	-3.150.012

rente	2.394.440	
investering	26.450.396	
totaal kosten	28.844.836	
totaal opbrengsten	-31.994.848	
Eindwaarde	-3.150.012	op 31-12- 2024
Contante Waarde	-2.968.327	op 01-01- 2022

<--- VOORZIENBAAR OVERSCHOT

6.2 Verzamelexploitatie Convenantlocaties Ontwikkellocaties

Projectleider : Rob Stapersma
 Planeconoom : Frank Jansen
 Grootboekrekeningnummer : 808020011,808020013,808020014,808020015
 Activanummer :

Start exploitatie 2016
 Einde exploitatie 2023
 Loopjaar 2022
 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 6.2 : Verzamelexploitatie Convenant Ontwikkellocaties MJP 2022

			2022				Prognose	Prognose
			Totaal kasstroom	Boekwaarde op 1-1	boeking vorig jaar	Boekwaarde op 1-1	2022	2023
				2021		2022		
Investering geïndexeerd	1	Boekwaarde start project	0	0	0	0	0	0
	2	Verwervingen	819.928	819.928	0	819.928	0	0
	3	Sloop	110.384	110.384	0	110.384	0	0
	4	Bodemsanering	0	0	0	0	0	0
	5	Bouw rijp maken	289.364	143.463	8.136	151.599	72.388	65.377
	6	Woonrijp maken	453.757	181.668	0	181.668	116.429	155.660
	7	Kunstwerken/infrastructuur	0	0	0	0	0	0
	8	Plan-/proces-/projectmanagement	314.614	263.451	17.753	281.204	12.655	20.755
	9	VAT-kosten	87.157	25.399	0	25.399	20.248	41.509
	18	Dotaties / Fondsen	0	0	0	0	0	0
	19	Tijdelijk beheer	71.345	34.317	16.527	50.844	10.124	10.377
	20	Rente	115.566	81.176	34.390	115.566	0	0
Totaal investering			2.262.115	1.659.785	76.806	1.736.591	231.845	293.679
Opbrengsten geïndexeerd	1	Grondopbrengsten	-2.241.646	-555.230	-689.456	-1.244.686	0	-996.960
	18	Exploitatiebijdrage	-75.000	-75.000	0	-75.000	0	0
	19	Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0
	20	Algemene middelen	0	0	0	0	0	0
Totaal opbrengsten			-2.316.646	-630.230	-689.456	-1.319.686	0	-996.960
Jaarsaldo investering - opbrengsten				1.029.555	-612.650	416.905	231.845	-703.281
Cumulatief saldo investering - opbrengsten							648.750	-40.773
rente vreemd vermogen							13.758	21.863
rente rekening courant							0	0
rente							13.758	21.863
boekwaarde				1.029.555	-612.650	416.905	662.508	-18.911
			rente	151.186				
			investering	2.146.549				
			totaal kosten	2.297.735				
			totaal opbrengsten	-2.316.646				
			Eindwaarde	-18.911	op 31-12- 2023	<--- VOORZIENBAAR OVERSCHOT		
			Contante Waarde	-18.176	op 01-01- 2022			

Projectleider : Rob Stapersma
Planeconoom : Frank Jansen
Grootboekrekeningnummer : 808020011
Activanummer :

Start exploitatie	2016
Einde exploitatie	2023
Loopjaar	2022
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%

Bijlage 6.2.1 : Grex Beneluxlaan - Convenant - MJP 2022

D-085117 / Z-22-178537

6.2.2 Grondexploitatie convenantlocatie Hoflanderweg

Projectleider : Rob Stapersma
 Planeconoom : Frank Jansen
 Grootboekrekeningnummer : 808020013
 Activanummer :

Start exploitatie 2016
 Einde exploitatie 2023
 Loopjaar 2022
 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 6.4 : Grex Hoflanderweg - Convenant - MJP 2021

			2022						
			Totaal kasstroom	Boekwaarde op 1-1	boeking vorig jaar	Boekwaarde op 1-1			
				2021		2022			
Investering geïndexeerd	1	Boekw aarde start project	0	0	0	0			
	2	Verw ervingen	0	0	0	0			
	3	Sloop	0	0	0	0			
	4	Bodemsanering	0	0	0	0			
	5	Bouw rijp maken	81.955	81.955	0	81.955			
	6	Woonrijp maken	166.905	166.905	0	166.905			
	7	Kunstw erken/infrastructuur	0	0	0	0			
	8	Plan-/proces-/projectmanagement	16.730	16.730	0	16.730			
	9	VAT-kosten	25.399	25.399	0	25.399			
	18	Dotaties / Fondsen	0	0	0	0			
19	Tijdelijk beheer	0	0	0	0				
20	Rente	-35.091	-27.638	-7.453	-35.091				
Totaal investering			255.898	263.351	-7.453	255.898			
Opbrengsten geïndexeerd	1	Grondopbrengsten	-459.830	-459.830	0	-459.830			
	18	Exploitatiebijdrage	-60.000	-60.000	0	-60.000			
	19	Tijdelijk beheer	0	0	0	0			
	20	Algemene middelen	0	0	0	0			
Totaal opbrengsten			-519.830	-519.830	0	-519.830			
Jaarsaldo investering - opbrengsten				-256.479	-7.453	-263.932			
Cumulatief saldo investering - opbrengsten									
rente vreemd vermogen									
rente rekening courant									
rente									
boekwaarde				-256.479	-7.453	-263.932			

6.2.3 Grondexploitatie convenantlocatie Kingsford Smithstraat

Projectleider : Rob Stapersma
 Planeconoom : Frank Jansen
 Grootboekrekeningnummer : 808020014
 Activanummer :

Start exploitatie 2016
 Einde exploitatie 2023
 Loopjaar 2022
 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 6.5 : Grex Kingsford Smithstraat - Convenant - MJP 2022

		2022				Prognose	Prognose	Prognose
		Totaal kasstroom	Boekwaarde op 1-1	boeking vorig jaar	Boekwaarde op 1-1	2022	2023	2024
			2021		2022			
Investering geïndexeerd	1	Boekwaarde start project	0	0	0	0	0	0
	2	Verwervingen	285.928	285.928	0	285.928	0	0
	3	Sloop	41.564	41.564	0	41.564	0	0
	4	Bodemsanering	0	0	0	0	0	0
	5	Bouw rijp maken	82.764	2.240	8.136	10.376	72.388	0
	6	Woonrijp maken	116.429	0	0	0	116.429	0
	7	Kunstwerken/infrastructuur	0	0	0	0	0	0
	8	Plan-/proces-/projectmanagement	126.618	108.210	5.752	113.962	12.655	0
	9	VAT-kosten	20.248	0	0	0	20.248	0
	18	Dotaties / Fondsen	0	0	0	0	0	0
	19	Tijdelijk beheer	25.888	17.752	8.136	25.888	0	0
	20	Rente	56.281	39.818	16.463	56.281	0	0
Totaal investering		755.719	495.512	38.487	533.999	221.721	0	0
Opbrengsten geïndexeerd	1	Grondopbrengsten	-689.456	0	-689.456	-689.456	0	0
	18	Exploitatiebijdrage	0	0	0	0	0	0
	19	Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0
	20	Algemene middelen	0	0	0	0	0	0
Totaal opbrengsten		-689.456	0	-689.456	-689.456	0	0	0
Jaarsaldo investering - opbrengsten			495.512	-650.969	-155.457	221.721	0	0
Cumulatief saldo investering - opbrengsten						66.263	61.133	63.151
rente vreemd vermogen						-5.130	2.017	2.084
rente rekening courant						0	0	0
rente						-5.130	2.017	2.084
boekwaarde			495.512	-650.969	-155.457	61.133	63.151	65.235

rente	53.168	
investering	699.439	
totaal kosten	752.607	
totaal opbrengsten	-689.456	
Eindwaarde	63.151	op 31-12- 2023
Contante Waarde	60.699	op 01-01- 2022

<--- VOORZIENBAAR TEKORT

6.2.4 Grondexploitatie convenantlocatie Grote Houtweg

Projectleider: Patrick van Son
 Planeconoom : Frank Jansen
 Grootboekrekeningnummer : 808020015
 Activanummer :

Start exploitatie 2016
 Einde exploitatie 2023
 Loopjaar 2022
 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 6.6 : Grex Grote Houtweg - Convenant - MJP 2021

		2022				Prognose	
		Totaal kasstroom	Boekwaarde op 1-1	boeking vorig jaar	Boekwaarde op 1-1	2022	2023
			2021		2022		
Investering geïndexeerd	1	Boekwaarde start project	0	0	0	0	0
	2	Verwervingen	534.000	534.000	0	534.000	0
	3	Sloop	68.820	68.820	0	68.820	0
	4	Bodemsanering	0	0	0	0	0
	5	Bouw rijp maken	65.377	0	0	0	65.377
	6	Woonrijp maken	155.660	0	0	0	155.660
	7	Kunsterken/infrastructuur	0	0	0	0	0
	8	Plan-/proces-/projectmanagement	126.140	93.385	12.001	105.386	20.755
	9	VAT-kosten	41.509	0	0	0	41.509
	18	Dotaties / Fondsen	0	0	0	0	0
	19	Tijdelijk beheer	45.458	16.565	8.391	24.956	10.377
	20	Rente	94.478	69.064	25.414	94.478	0
Totaal investering		1.131.442	781.834	45.806	827.640	10.124	293.679
Opbrengsten geïndexeerd	1	Grondopbrengsten	-996.960	0	0	0	-996.960
	18	Exploitatiebijdrage	0	0	0	0	0
	19	Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0
	20	Algemene middelen	0	0	0	0	0
Totaal opbrengsten		-996.960	0	0	0	0	-996.960
Jaarsaldo investering - opbrengsten			781.834	45.806	827.640	10.124	-703.281
Cumulatief saldo investering - opbrengsten						837.764	161.794
rente vreemd vermogen						27.312	28.548
rente rekening courant						0	0
rente						27.312	28.548
boekwaarde			781.834	45.806	827.640	865.076	190.342

rente	150.338
investering	1.036.964
totaal kosten	1.187.302
totaal opbrengsten	-996.960
Eindwaarde	190.342 op 31-12- 2023
Contante Waarde	182.951 op 01-01- 2022

<--- VOORZIENBAAR TEKORT