

RAADSADVIES



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3493251	witvoet, gineke	SBO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Vaststellen grondexploitatie De Hofmakerij, Hart van Zuid			

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Hart van Zuid staat voor de opgave om te transformeren naar een dynamisch stadsdeel met een combinatie van wonen, werken, leren en ontmoeten met een goede bereikbaarheid en ligging nabij de binnenstad. Hart van Zuid is volop in ontwikkeling. Samen met marktpartijen transformeren we dit gebied naar een levendig en uniek stadsdeel, onder meer door de komende jaren zo'n 1500 woningen te bouwen voor zowel starters als doorstromers op de woningmarkt. De afgelopen jaren is gewerkt aan belangrijke randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid, belangrijke (infrastructurele) voorzieningen en verbindingen zijn gerealiseerd. De gebiedsontwikkeling Hart van Zuid is nu klaar voor de verdere transformatie van het voormalig gesloten industriegebied naar een dynamisch stadsdeel. Daarbij is de toevoeging van een goed en gevarieerd woningbouwprogramma van groot belang. Want uiteindelijk zijn het de mensen die in het gebied wonen en werken die ervoor gaan zorgen dat het stadsdeel ook echt gaat leven.

Het deelgebied de Hofmakerij is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid. Het is een gebied ten zuiden van de Willem de Clercqstraat, ten westen van de Industriestraat en ten noorden van de Kerkstraat.

Kosten en opbrengsten van de ontwikkelingen in dit gebied zijn tot nu toe verantwoord in complex 790, De Hofmakerij en De Verbinding. Als onderdeel van de herzieningen 2022 is de grondexploitatie van De Hofmakerij en De Verbinding voor het laatst geactualiseerd vastgesteld op 13 juli 2022.

Voor De Hofmakerij zijn plannen gemaakt op basis waarvan 20 sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden. In een later stadium worden de plannen voor de realisatie van 6 middendure woningen uitgewerkt. De plannen voor de Hofmakerij kunnen niet gerealiseerd worden binnen de kaders van de laatst vastgestelde grondexploitatie. De uitgangspunten van de grondexploitatie moeten gewijzigd worden vastgesteld om de plannen uit te kunnen voeren. Een belangrijk uitgangspunt dat wijzigt, is de grootte van het exploitatiegebied. Hiernaast verslechtert het resultaat van de grondexploitatie. Op basis van artikel 189 van de Gemeentewet ligt de bevoegdheid voor het vaststellen van een grondexploitatie voor de Hofmakerij, met gewijzigde uitgangspunten, bij de gemeenteraad.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Hengelo. De gemeenteraad heeft in een motie op 4 november 2020 aangegeven dat minimaal 25% van de nieuw te bouwen woningen moet bestaan uit sociale huurwoningen. De betaalbaarheid van de te realiseren woningen in Hart van Zuid is onderwerp van gesprek op de markttafel Hart van Zuid. De gemeente levert met de ontwikkeling van deelgebied De Hofmakerij een bijdrage aan deze opgave. In De Hofmakerij kunnen 20 sociale huurwoningen en 6 middendure woningen gebouwd worden.

De ontwikkeling van betaalbare woningen in binnenstedelijk gebied gaat vrijwel altijd gepaard met een tekort op de grondexploitatie. Dit gegeven lag ook ten grondslag aan de brief die het college op 5 januari 2022 aan de gemeenteraad heeft verzonden. In deze brief werd door het college aangegeven dat zij het voordeel van de grondprijsstijging per 1.1.2022 graag wil inzetten voor de realisatie van woningen in binnenstedelijk gebied die bijdragen aan de doelstellingen van onze woningbouwopgave.

Tijdens de consultatie van de gemeenteraad over de grondprijsstijging van woningbouwkwavels op 26 januari 2022 werd deze insteek omarmd.

De 20 sociale huurwoningen worden gebouwd in opdracht van Welbions. Het gaat om 14 grondgebonden woningen en 6 appartementen. Voordat gestart kan worden met de bouw, moet een aantal randvoorwaarden ingevuld zijn. Zo zal het bestemmingsplan "De Hofmakerij" onherroepelijk moeten zijn en zal de grond bouwrijp gemaakt moeten worden.

Op dit moment bereidt de gemeente het Integraal huisvestingsplan voor. Mocht de naastgelegen Esreinschool in de toekomst verhuizen, dan kan het naastgelegen terrein ontwikkeld worden met woningbouw.

In de voorliggende grondexploitatie wordt ervan uitgegaan dat hier 6 middendure woningen gerealiseerd kunnen worden wanneer het schoolplein van de nabij gelegen Esreinschool zijn functie verliest. In de grondexploitatie is ervan uitgegaan dat het schoolplein in 2029 zijn functie verloren heeft.

Het ontwerp bestemmingsplan De Hofmakerij en het bijbehorende ontwerp beeldkwaliteitplan liggen van 28 september t/m 8 november 2022 ter inzage. Omwonenden en belanghebbenden kunnen naar aanleiding van het plan zienswijzen indienen. De zienswijzen kunnen aanleiding zijn om het plan aan te passen. Het definitieve bestemmingsplan zal vervolgens ter vaststelling aan de raad aangeboden worden. Om het bestemmingsplan de Hofmakerij vast te kunnen stellen moet bepaald zijn dat een plan economisch uitvoerbaar is. Het is nodig hiervoor een gewijzigd financieel kader vast te stellen.

BESPREEK - EN BESLISPUNTEN

De raad besluit:

1. De grondexploitatie van HvZ De Hofmakerij en de bijbehorende toelichting vast te stellen en te verantwoorden in een nieuw in te richten administratief complex.
2. De grondexploitatie van HvZ De Verbinding (complex 790 zonder De Hofmakerij) gewijzigd vast te stellen.
3. In te stemmen met de verhoging van de voorziening grondexploitaties met € 460.000 en met de verlaging van de reserve grondexploitaties met € 460.000.
4. De reservering voor een nabetaling aan Stork van € 51.405 te laten vrijvallen.
5. De begroting voor de jaarschijf 2022 te wijzigen en de begroting 2023 en verder te wijzigen op basis van de herziening van de grondexploitaties per 1.1.2023.

FINANCIËLE ASPECTEN

De ontwikkeling van De Hofmakerij is samen met de ontwikkeling van De Verbinding verantwoord in complex 790. De per 1.1.2022 geactualiseerde deelgrondexploitatie van De Hofmakerij en De Verbinding heeft een negatief resultaat van afgerond € 2.214.000 op eindwaarde en € 2.046.000 op contante waarde per 1.1.2022. De contante waarde is een ingrediënt bij de bepaling van de benodigde voorziening voor Hart van Zuid. Hierna wordt de deelgrondexploitatie (onderdeel van Hart van Zuid) voor de leesbaarheid aangeduid als grondexploitatie.

De Hofmakerij en De Verbinding (omgeving Breemarsweg) zijn twee relatief kleine locaties binnen Hart van Zuid die nog ontwikkeld moeten worden. Voor De Hofmakerij is een plan uitgewerkt waarbinnen 20 woningen gerealiseerd kunnen worden. Voor de overige 6 middendure woningen wordt in een later stadium een plan uitgewerkt. Voor De Verbinding wordt gewerkt aan een nota van uitgangspunten.

Voor de realisatie van het plan voor De Hofmakerij wordt het exploitatiegebied uitgebreid met 3.944 m². Het plan dat is uitgewerkt voor De Hofmakerij resulteert in een verslechtering van het resultaat van de grondexploitatieberekening met € 599.000 op eindwaarde en € 460.000 contant per 1.1.2022.

Deze financiële verslechtering is te verklaren doordat:

1. Van de Clercqdwarsstraat een volwaardige woonstraat gemaakt moet worden. Er wordt riolering aangelegd en het profiel wordt verbreed.
2. De Willem de Clercqstraat tussen de Clercqdwarsstraat en de Industriestraat heringericht moet worden.
3. Er op 2 plaatsen binnen het exploitatiegebied een ernstige bodemverontreiniging met zware metalen aangetroffen is die gesaneerd zal moeten worden om de locatie geschikt maken voor wonen.
4. Er meer plankosten gemaakt moeten worden om de plannen ten uitvoer te brengen.

Tegenover de hierboven gemelde kosten staan meer grondopbrengsten doordat de oppervlakte van het uit te geven gebied is toegenomen met ruim 1.000 m². Hiernaast is er aangenomen dat een perceel dat in 2004 van Stork is aangekocht geen woonbestemming zal krijgen waardoor er geen nabetaling aan Stork gedaan hoeft te worden op de verwervingskosten van € 51.405. De extra grondopbrengsten en de vrijval van de verwervingskosten dekken de extra kosten echter niet.

Voor de beheersbaarheid van de financiën wordt voorgesteld de grondexploitatie van De Hofmakerij uit complex 790 te halen en onder te brengen in een nieuw financieel complex. De grondexploitatie van De Hofmakerij is opgenomen in bijlage 1. In bijlage 2 worden de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze grondexploitatie toegelicht. In deze notitie is ook aandacht besteed aan de risico's die samenhangen met de aannames die gedaan zijn ten aanzien van de te realiseren kosten en opbrengsten. Het risicoprofiel van de grondexploitatie is op basis van deze risico's heel licht toegenomen.

De gerealiseerde en te realiseren kosten en opbrengsten die samenhangen met de ontwikkeling van De Verbinding zijn weergegeven in bijlage 3.

Op basis van de in bijlage 4 opgenomen begrotingswijziging wordt de begroting van 2022 gewijzigd. De begroting van de jaren 2023 en verder wordt gewijzigd op basis van de herziening 2023.

BIJLAGE(N)	
1.	Grondexploitatie De Hofmakerij, Hart van Zuid
2.	Uitgangspunten grondexploitatie De Hofmakerij, Hart van Zuid
3.	Grondexploitatie De Verbinding, Hart van Zuid
4.	Begrotingswijziging 22094 jaarschijf 2022.

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

RAADSBESLUIT



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3493251	witvoet, gineke	SBO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3493251 - Grondexploitatie De Hofmakerij, Hart van Zuid			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De raad besluit:

1. De grondexploitatie van HvZ De Hofmakerij en de bijbehorende toelichting vast te stellen en te verantwoorden in een nieuw in te richten administratief complex.
2. De grondexploitatie van HvZ De Verbinding (complex 790 zonder De Hofmakerij) gewijzigd vast te stellen.
3. In te stemmen met de verhoging van de voorziening grondexploitaties met € 460.000 en met de verlaging van de reserve grondexploitaties met € 460.000.
4. De reservering voor een nabetaling aan Stork van € 51.405 te laten vrijvallen.
5. De begroting voor de jaarschijf 2022 te wijzigen en de begroting 2023 en verder te wijzigen op basis van de herziening van de grondexploitaties per 1.1.2023.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeenteraad wordt voorgesteld om de grondexploitatie van De Hofmakerij vast te stellen en daarmee extra middelen in te zetten voor de ontwikkeling van De Hofmakerij. De Hofmakerij is onderdeel van Hart van Zuid. Hiermee wordt het mogelijk om in de nabije toekomst 20 sociale huurwoningen te realiseren in De Hofmakerij.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Samenvattend overzicht: De Hofmakerij - Hart van Zuid

A. Ruimtegebruik	In m²	Opdrachtgever	: S. Elferdink
Te handhaven bebouwing		Projectleider	: J. van Doorn
Netto oppervlak	4.520	Planeconoom	: G. Witvoet
Openbaar oppervlak	4.238		
Bruto oppervlak	8.758		
B. Programma	In m²	Prijspeil	: 01.01.2022
Nog uit te geven: woningen	2.334	Startdatum	: 01.01.1998
Nog uit te geven: bedrijven		Einddatum	: 31.12.2029
		Rentepercentage	: 1,54%
		Disconteringsvoet	: 2,0%
		Mutatiedatum	: 30.09.2022

Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2020	Gerealiseerd in 2021	Na 31.12.2021 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2022
C. Kosten				
1. Verwerving	879.228			879.228
2. Kosten civiel werk			645.048	645.048
3. Bouwkosten				
4. Plankosten	40.451	68.712	175.359	284.522
5. Beheerkosten	169.817			169.817
6.				
7. Saneringslasten en sloopkosten			140.769	140.769
8. Overige kosten				
<i>Totaal kosten (I)</i>	1.089.495	68.712	961.176	2.119.384
D. Subsidies / Bijdragen				
- Europese-rijks-provinciale subsidies				
- Overige bijdragen	180			180
- Derden	570.153			570.153
<i>Totaal bijdragen (II)</i>	570.333			570.333
Netto kosten	519.163	68.712	961.176	1.549.051
E. Opbrengsten				
- Bedrijven				
- Wonen	394.695		582.630	977.325
- Overig				
<i>Totaal opbrengsten (IV)</i>	394.695		582.630	977.325
Nominale eindwaarde	-124.468	-68.712	-378.547	-571.726
F. Tijdsinvloeden				
- Financieringskosten	-587.760	-10.755	-143.755	-742.270
- Kostenindexering			-60.792	-60.792
- Opbrengstenindexering			49.064	49.064
<i>Totaal tijdsinvloeden</i>	-587.760	-10.755	-155.483	-753.998
Eindwaarde	-712.228	-79.466	-534.030	-1.325.724
Contante waarde 01.01.2022				-1.131.493
Boekwaarde 31.12.2021		791.694		

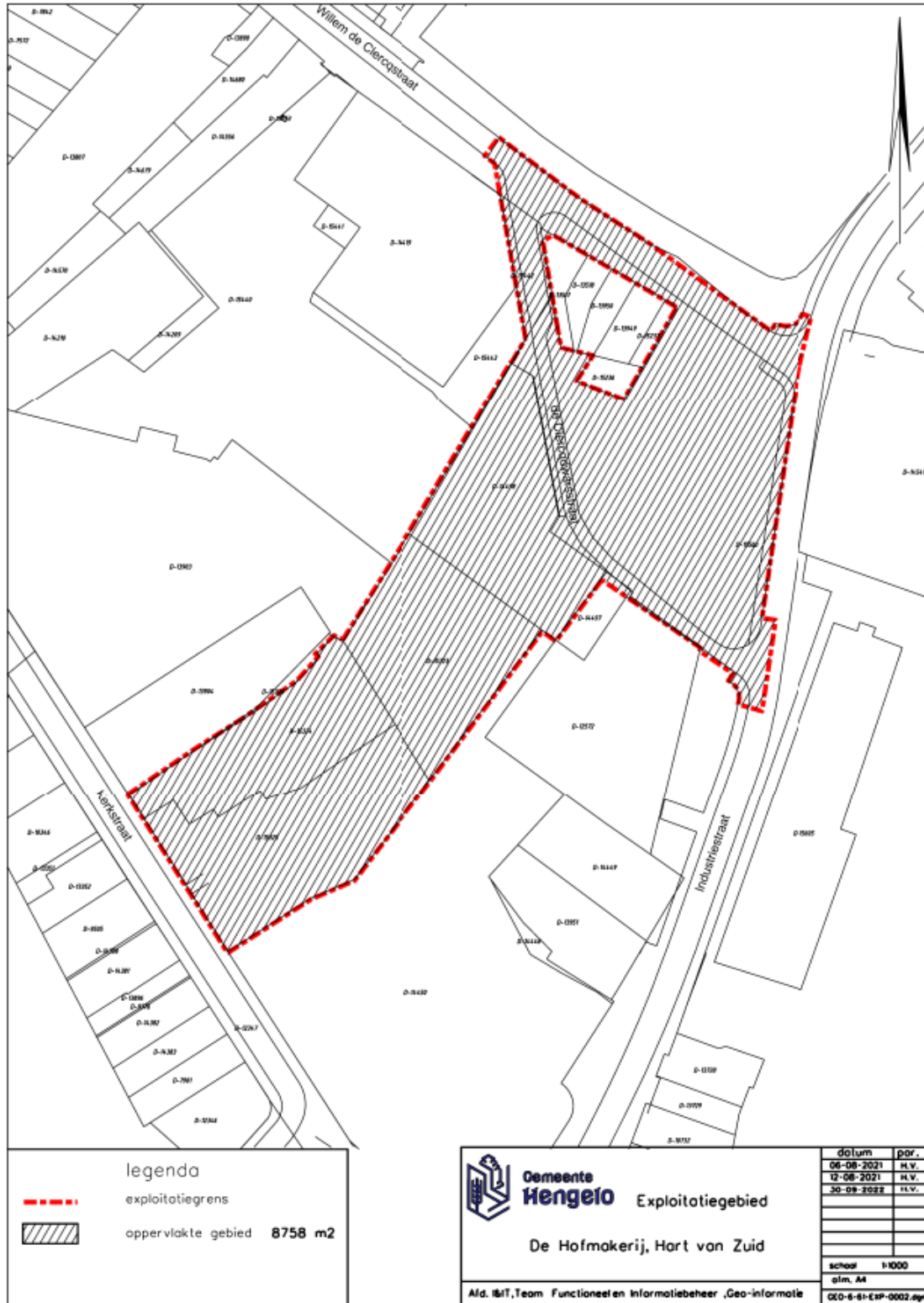
Uitgangspunten grondexploitatie De Hofmakerij
Hart van Zuid

30 september 2022

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Ruimtegebruik	5
Kosten	5
Bijdragen en subsidies	6
Opbrengsten	6
Tijdsinvloeden	6
Risico's	6

De Hofmakerij is onderdeel van Hart van Zuid en ligt tussen de Willem de Clercqstraat, de Industriestraat en de Kerkstraat. Hieronder zijn de exploitatiegrenzen in beeld gebracht.



De Hofmakerij is circa 8.758 m² groot en bestaat, met uitzondering van de ontwikkeling van de Kerkstraat 92, die al is gerealiseerd is, uit onbebouwde grond.

De grond was gedeeltelijk onderdeel van de grondexploitatie Verspreide Gronden Hart van Zuid (790). Een deel van kadastraal perceel D 15500 dat ligt in de oksel van de Willem de Clercqstraat en de Industriestraat wordt, inclusief de Clercqdwarsstraat en een deel van de Willem de Clercqstraat, aan het exploitatiegebied toegevoegd. Met deze toevoeging wordt het exploitatiegebied met 3.944 m² vergroot.

Het contante waarde resultaat van de grondexploitatie is € 1.131.493 negatief per 1.1.2022. Vaststelling van deze grondexploitatiebegroting voor de ontwikkeling van de Hofmakerij leidt tot een verslechtering van de contante waarde van de grondexploitatie van Hart van Zuid met € 460.186.

De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de berekening en de risico's worden hierna toegelicht.

Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik is gebaseerd op een verkavelingsplan voor het gebied op de hoek van de Willem de Clercqstraat en de Industriestraat. Voor het middengebied is een schatting gemaakt van de bebouwingsmogelijkheden. Op basis hiervan zal 52% van het gebied worden verkocht om bebouwd te worden.

De overige 40% betreft hoofdzakelijk bestaande Infrastructuur die heringericht zal moeten worden om de toe te voegen woningen ondergronds (riolering en nutsvoorzieningen) en bovengronds (wegen, paden en parkeren) te kunnen ontsluiten. Circa 8% van het exploitatiegebied zal worden ingericht met openbaar groen.

Kosten

De kosten zoals opgenomen in de grondexploitatie zijn getoetst aan de limitatieve lijst uit de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Alle grond is eigendom (of eigendom geweest) van de gemeente. In de grondexploitatie zijn € 879.228 kosten verantwoord die zijn besteed aan de verwerving van grond.

Bij de aankoop van perceel D 14498 van KMS BV, in 2004, is afgesproken dat € 51.405 nabetaald wordt als het perceel bestemd wordt voor woningbouw. Op dit moment wordt aangenomen dat dit perceel geen woonbestemming gaat krijgen waardoor de nabetaling niet is opgenomen in de grondexploitatie. Kadastraal perceel D 15500 dat gedeeltelijk is opgenomen in het exploitatiegebied is historisch eigendom van de gemeente en heeft geen boekwaarde. Dit perceel is ingebracht voor € 0.

De raming van de kosten van het civiel werk, à € 645.048 is gebaseerd op een raming. Onder de Clercqdwarsstraat wordt een vuilwater en een hemelwaterafvoer gerealiseerd. De Willem de Clercqstraat wordt verlegd, er worden langs parkeerplaatsen gerealiseerd en onder de Willem de Clercqstraat wordt een hemelwaterafvoer aangelegd. Langs de Industriestraat worden parkeerplaatsen gerealiseerd.

Historisch zijn € 109.163 plankosten gemaakt. De nog te realiseren kosten zijn geraamd op € 175.359 per 1.1.2022.

Onder beheerkosten zijn zakelijke lasten en de kosten van tijdelijk beheer verantwoord. De afgelopen jaren is € 169.817 uitgegeven.

Om het terrein geschikt te maken voor bewoning zal op 2 plekken met zware metalen vervuilde grond afgegraven en afgevoerd moeten worden. Op basis van Nader Onderzoek (Lycens, 4 november 2021) wordt uitgegaan van 1.445 m³ te ontgraven en af te voeren verontreinigde grond. Van de af te voeren grond is naar verwachting 900 m³ ernstig verontreinigd en moet afgevoerd worden naar een verwerker. Voor de overige 545 m³ is ervan uitgegaan dat de grond niet geschikt is om te bewonen maar wel om elders, bijvoorbeeld onder wegen, her te gebruiken. De kosten van saneren zijn geraamd op € 140.769.

Er is flora en fauna onderzoek uitgevoerd in het gebied. Uit dit onderzoek is gebleken dat het gebied bewoond werd door de eekhoorn. Bij een vervolg onderzoek werden er geen sporen meer van bewoning door de eekhoorn aangetroffen. Op grond hiervan hoeft er vooralsnog geen ontheffing gevraagd te worden en hoeven er geen maatregelen getroffen te worden.

Subsidies en bijdragen

Voor de ontwikkeling van het gebied zijn geen subsidies verkregen. Wel draagt de ontwikkeling van het gebied met betaalbare woningen bij aan de realisatie van het woningbouwprogramma dat is neergelegd bij de woningbouwimpuls aanvraag. In de aanvraag van de woningbouwimpuls werd aangenomen dat in dit gebied en op het naastgelegen perceel dat particulier eigendom is 17 sociale huurwoningen en 15 koopwoningen onder de Nationale Hypotheek Garantie gerealiseerd zouden worden. In de eerste fase worden, ten noordoosten van de Clercqdwarsstraat, 20 sociale huurwoningen gerealiseerd.

Bij het afscheid van Van Wijnen eind 2016 is vanuit andere deelplannen van Hart van Zuid een bijdrage gedaan aan dit deelplan van afgerond € 570.000.

Grondopbrengsten

In het verleden is een opbrengst gerealiseerd van afgerond € 395.000 in verband met de ontwikkeling van de Kerkstraat 92 en door verkoop van grond aan de moskee en de eigenaar van Willem de Clercqstraat 3. De grond die nodig is voor de realisatie van 20 sociale huurwoningen wordt verkocht voor € 356.509 exclusief BTW, prijspeil 2022. Er is aangenomen dat in de toekomst, wanneer het schoolplein zijn functie verloren heeft, een grondopbrengst gerealiseerd kan worden op het centraal gelegen gebied van € 226.121. Hierbij is ervan uitgegaan dat er 6 grondgebonden middendure huurwoningen gerealiseerd worden op het perceel ten noorden van Kerkstraat 92.

Fasering en tijdsinvloeden

In 2022 en 2023 wordt gewerkt aan de planvorming en de voorbereiding op het bouwrijp maken en saneren. Het bestemmingsplan wordt in het voorjaar van 2023 onherroepelijk. Hierbij is ervan uitgegaan dat er geen beroep wordt aangetekend tegen het bestemmingsplan. In het najaar van 2023 wordt er bouwrijp gemaakt en gesaneerd en in 2024 wordt de grond verkocht voor de realisatie van woningen.

In de grondexploitatie is gerekend met de parameters die raad heeft vastgesteld op 22 december 2021. Er is gerekend met 1,54 % rente. Tot 1 januari 2022 zijn € 599.000 financieringskosten gemaakt. Tot het einde van de looptijd (31.12.2029) wordt rekening gehouden met € 144.000 financieringskosten.

De ramingen van kosten en opbrengsten hebben 1.1.2022 als prijspeil. De geraamde kosten worden, tot het moment van besteden, geïndexeerd met 3% in 2022 en 2023 en met 2% vanaf 2024. De prijsstijging van kosten is geraamd op € 61.000. De grondopbrengsten uit woningbouw worden geïndexeerd met 3% in 2022 en 2% per jaar vanaf 2023. De prijsstijging van grondopbrengsten is geraamd op € 49.000.

Risico's

- Tijdens de uitvoering van de sanering kan blijken dat de hoeveelheid grond die ernstig verontreinigd is en afgevoerd moet worden naar een verwerker groter is dan aangenomen.
- Wanneer er bezwaar en beroep wordt aangetekend tegen het bestemmingsplan wijzigt de planning en worden er meer plan- en financieringskosten gemaakt.
- Wanneer ten tijde van de kap van bomen blijkt dat er zich weer eekhoorns genesteld hebben, moet alsnog ontheffing gevraagd worden en moet er geïnvesteerd worden in compensatiemaatregelen. Dit zal leiden tot extra plan- en financieringskosten en de compensatiemaatregelen zullen kosten met zich meebrengen.
- Als er een archeologische vondst wordt gedaan brengt dit kosten met zich mee van archeologisch onderzoek en zal er vertraging ontstaan. Dit zal leiden tot extra plan- en financieringskosten.
- Er moeten kosten gemaakt worden voor het verleggen van kabels en leidingen.
- De prijzen van materialen stijgen harder dan aangenomen.

Samenvattend overzicht De Verbinding, Hart van Zuid (790)

A. Ruimtegebruik	In m²	Opdrachtgever	: S. Elferdink
Te handhaven bebouwing		Projectleider	: R. Jacobs
Netto oppervlak	3.090	Planeconoom	: G. Witvoet
Openbaar oppervlak	949		
Bruto oppervlak	4.039		
B. Programma	In m²	Prijspeil	: 01.01.2022
Nog uit te geven: woningen	210	Startdatum	: 01.01.1998
Nog uit te geven: bedrijven		Einddatum	: 31.12.2025
		Rentepercentage	: 1,54%
		Disconteringsvoet	: 2,00%
		Mutatiedatum	: 06.10.2022

Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2020	Gerealiseerd in 2021	Na 31.12.2021 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2022
C. Kosten				
1. Verwerving	1.324.137			1.324.137
2. Bouw- en woonrijp maken	115.401	2.381	156.436	274.219
4. Planvorming	77.188	2.867	36.753	116.808
5. Beheerskosten	221.901		9.487	231.388
6.				
7. Saneren	51.244		13.999	65.243
8. Overige kosten				
<i>Totaal kosten (I)</i>	1.789.871	5.248	216.675	2.011.794
D. Subsidies / Bijdragen				
- Europese-rijks-provinciale subsidies				
- Gemeentelijke bijdrage (AD/FGI)				
- Reserve grondbedrijf				
- Overige bijdragen	25.979			25.979
- Derden	848.103			848.103
<i>Totaal bijdragen (II)</i>	874.082			874.082
Netto kosten	915.789	5.248	216.675	1.137.713
E. Opbrengsten				
- Bedrijven				
- Wonen	424.272	78.144	146.778	649.194
- Overig				
<i>Totaal opbrengsten (IV)</i>	424.272	78.144	146.778	649.194
Nominale eindwaarde	-491.517	72.896	-69.898	-488.518
F. Tijdsinvloeden				
- Financieringskosten	-898.325	-20.986,62	-86.510	-1.005.822
- Kostenindexering			-10.355	-10.355
- Opbrengstenindexering			7.427	7.427
<i>Totaal tijdsinvloeden</i>	-898.325	-20.987	-89.439	-1.008.751
Eindwaarde	#####	51.909	-159.336	-1.497.269
Contante waarde 01.01.2022				-1.383.245
Boekwaarde 31.12.2021		1.337.933		

Bedr ijfsk ode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
1	68203790	310003	U	N	-879228					Verwerving gronden naar proj 791 tm 2021
1	68203791	310003	U	N	879228					Verwerving gronden van proj 790 tm 2021
1	68203790	110800	U	N	-33155					Plankosten naar proj 791 tm 2021
1	68203790	750800	U	N	-19265					Plankosten naar proj 791 tm 2021
1	68203790	380700	U	N	-56743					Plankosten naar proj 791 tm 2021
1	68203791	110800	U	N	33155					Plankosten van proj 790 tm 2021
1	68203791	750800	U	N	19265					Plankosten van proj 790 tm 2021
1	68203791	380700	U	N	56743					Plankosten van proj 790 tm 2021
1	68203790	380809	U	N	-174911					Beheerskosten naar proj 791 tm 2021
1	68203791	380809	U	N	174911					Beheerskosten van proj 790 tm 2021
1	68203790	380010	I	N	-570333					Subsidies en bijdragen naar proj 791 tm 2021
1	68203791	380010	I	N	570333					Subsidies en bijdragen van proj 790 tm 2021
1	68203790	310003	I	N	-394695					Grondopbrengsten naar proj 791 tm 2021
1	68203791	310003	I	N	394695					Grondopbrengsten van proj 790 tm 2021
1	68203790	740010	U	N	-598515					Rentelasten naar proj 791 tm 2021
1	68203791	740010	U	N	598515					Rentelasten van proj 790 tm 2021
1	68203790	380320	U	N	5094					Vastgoed tm 2021
1	68203790	380320	U	N	-5094					Vastgoed tm 2021
1	68203791	320040	U	N	8756					Civiele kosten
1	68203791	380700	U	N	113983					Plankosten
1	68203791	320050	U	N	9712					Sanerings- en sloopkosten
1	68203791	740010	U	N	12192					Financieringskosten
1	68203790	380700	U	N	-58713					Aframen plankosten begroting 2022
1	68203790	380809	U	N	-6563					Aframen beheerskosten begroting 2022
1	68203790	740010	U	N	-32796					Aframen rente begroting 2022
1	68203790	380700	U	N	16708					Plankosten
1	68203790	380809	U	N	3320					Beheerskosten
1	68203790	740010	U	N	20604					Financieringskosten
1	68203999	750050	I	N	87203					Tegenboeking 820.3
1	3200	750050	U	N	87203					Tegenboeking 820.3
1	3999	900000	I	N	87203					Tegenboeking 820.3
1	68201000	720500	U	N	460000					Dotatie voorziening IEGG agv Hofmakerij
1	3202	720500	I	N	460000					Dotatie voorziening IEGG agv Hofmakerij
1	3999	900000	U	N	460000					Dotatie voorziening IEGG agv Hofmakerij
1	69809150	710100	I	N	460000					Dotatie voorziening IEGG agv Hofmakerij
1	80000150	710101	U	N	460000					Dotatie voorziening IEGG agv Hofmakerij
1	89999999	900000	I	N	460000					Dotatie voorziening IEGG agv Hofmakerij