

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3137630	elferdink, sanne	FYS-PVG	Bas van Wakeren
ONDERWERP			
3137630 - Vaststellen grondexploitatie Beckumerstraat			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:**

1. Vaststellen van de grondexploitatie herontwikkeling Beckumerstraat
2. Vanuit de reserve grondexploitatie € 253.000 overzetten naar de reserve vastgoed voor de vergoeding van het aankoopbedrag van de machinefabriek Vos.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Om de binnenstedelijke herontwikkeling van de locatie machinefabriek Vos en de herbestemming, restauratie en verkoop van het schoolgebouw aan de Beckumerstraat mogelijk te maken wordt, conform wetgeving, de grondexploitatie herontwikkeling Beckumerstraat geopend.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,**DATUM**

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3137630	Kosters, Frank	FYS-PVG	
ONDERWERP			
3137630 - Vaststellen grondexploitatie Beckumerstraat			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

In 2016 stopte het onderwijs op de locatie aan de Beckumerstraat. Het vastgoed werd overgedragen aan het vastgoedbedrijf. De bedoeling was om het gebouw in de markt te zetten als een te her ontwikkelen woningbouwproject.

In 2018 deed zich de mogelijkheid voor om machinefabriek Vos aan te kopen en te her ontwikkelen. Het bedrijf kampte met ruimtegebrek en kon op deze locatie niet uitbreiden. Om meer ruimtelijke kwaliteit en een betere leefsituatie in de woonwijk te creëren, is in overleg met de eigenaar gekeken naar verplaatsing van het bedrijf. De gemeente heeft de locatie in 2019 aangekocht en gaat her ontwikkelen (zie Iris zaak nummer 2278805). Aan de Willem de Clerqstraat (nabij 55) zal er een kavel voor woningbouw worden gerealiseerd. De opstallen aan de Beckumerstraat (nabij 3) blijven grotendeels gehandhaafd en krijgen een bestemming woon-werken

Het wordt daarmee een combinatieproject: een binnenstedelijke herontwikkeling van de locatie Vos (grondbeleid) en de herbestemming, restauratie en verkoop van het schoolgebouw (vastgoed).

Omdat de aard van de ontwikkeling zich meer leent voor begeleiding vanuit het grondbedrijf wordt voorgesteld om deze gebiedsontwikkeling in deze grondexploitatie vast te leggen. Daarmee landt het resultaat van de grondexploitatie in de reserve grondexploitaties i.p.v. de reserve vastgoed.

Voordat een grondexploitatie in het reguliere proces van de herzieningen meegenomen mag worden, moet de grondexploitatie separaat door de Raad worden vastgesteld.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Een grondexploitatie is een gevolg van het grondbeleid van een gemeente en daarmee een middel (geen doel op zich) om maatschappelijke doelen te realiseren op het gebied van wonen, economie, natuur etc. De aanleiding om een grondexploitatie te openen is dan ook altijd beleidsmatig en gevoed vanuit een veelal functionele behoefte, zoals aan woningen, kantoren, verkeersdoeleinden of groen. In het geval van de machinefabriek is het wenselijk om de bedrijfsbestemming om te zetten naar woningbouw met een mogelijkheid tot werken. Voor de Tuindorpschool is het wenselijk om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

Nadat de Raad het besluit heeft genomen om de grondexploitatie te starten, classificeert het project op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) als grondexploitatie. Dit betekent dat vanaf dat moment de kosten, opbrengsten, winstnemingen en verliezen van het project onder de balanspost voorraden in de jaarrekening worden verantwoord.

Een belangrijk onderdeel van de grondexploitatie betreft het maken van schattingen. Een schatting is een benadering van een bedrag als het niet mogelijk is het bedrag exact te bepalen, bijvoorbeeld omdat het afhankelijk is van toekomstige gebeurtenissen. Bij grondexploitaties gaat het dan specifiek om het verwachte resultaat (winst of verlies) van de grondexploitatie. Omdat dit resultaat afhankelijk is van toekomstige gebeurtenissen (bijvoorbeeld nog te maken kosten en nog te realiseren verkopen) is het niet mogelijk dit resultaat vooraf exact te bepalen. Echter, via de jaarrekening van een gemeente legt het college van B&W wel verantwoording af aan de raad (en andere belanghebbenden). De inschattingen die de gemeente doet, hebben zodoende een directe invloed op het resultaat in de jaarrekening. Zo zal bij verlieslatende projecten ten laste van de reserve grondexploitaties een verliesvoorziening gevormd moeten worden en zal bij een verwachte winst jaarlijks op basis van de voortgang van het project winst ten gunste van de reserve grondexploitaties komen.

Voor een grondexploitatie is de bepaling van parameters essentieel om de berekeningen in de tijd uit te kunnen zetten. In dit kader hebben we de volgende parameters: het rentepercentage, de kostenstijging, de opbrengstenstijging en de disconteringsvoet. In dit document zijn de reeds door de Raad vastgestelde parameters voor 2020 aangehouden.

In de nu voorliggende grondexploitatie zijn er inschattingen gemaakt voor de kosten. De kosten voor de verwerving van het vastgoed zijn al gemaakt door het vastgoedbedrijf. De BBV schrijft voor dat deze

kosten alleen tegen boekwaarde overgezet mogen worden. De plankosten worden deels ingeschat met de plankostenscan van de VNG. Voor de verkoop (van o.a. het vastgoed) wordt gebruik gemaakt van de eigen inschattingen. De saneringskosten en sloopkosten zijn ingeschat door externe partijen. Bij de sloopkosten was er alleen een inschatting van de sloop van de gehele machinefabriek. Omdat er maar een deel wordt gesloopt (voor het vrijmaken van de kavel) is er door de organisatie een vertaalslag gemaakt. De civiele kosten zijn ingeschat door de eigen organisatie.

De raming van de verkoopopbrengsten (kavelverkoop) is gemaakt door het verkoopteam. Voor het vastgoed wordt de minimale prijs meegenomen zoals ingeschat door de eigen organisatie (in overleg met een makelaar).

Na vaststelling van de grondexploitatie wordt gestart met de sloop van het bedrijfspand aan de Willem de Clerqstraat. De panden Tuindorpschool en Machinefabriek worden via een makelaar onder enkele beperkingen qua bestemming/ functie op de markt gezet in een bieden vanaf procedure. Het bestemmingsplan wordt vervolgens voor de kopers op maat gemaakt voor de functie.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. Vaststellen van de grondexploitatie herontwikkeling Beckumerstraat
2. Vanuit de reserve grondexploitatie € 253.000 overzetten naar de reserve vastgoed voor de vergoeding van het aankoopbedrag van de machinefabriek Vos.

FINANCIËLE ASPECTEN

De verwachte kosten en de opbrengsten staan in de bijlage vermeld. Samengevat verwachten we aan kosten € 0,4 miljoen en aan opbrengsten € 0,8 miljoen. Tezamen wordt dan een winst van € 0,4 miljoen verwacht.

In deze winst zit nog niet de compensatie van € 253.000 voor de aankoop van de machinefabriek Vos. De aankoop van de machinefabriek Vos is rechtstreeks ten laste van de reserve vastgoed gebracht conform het eerdere raadsvoorstel van 12 februari 2019. Voorgesteld wordt om het aankoopbedrag aan het vastgoedbedrijf te vergoeden. Omdat dit niet vanuit de grondexploitatie mag, wordt voorgesteld om € 253.000 vanuit de reserve grondexploitaties te vergoeden aan de reserve vastgoed.

BIJLAGE(N)

Uitgangspunten grondexploitatie herontwikkeling Beckumerstraat.

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

Uitgangspunten grondexploitatie herontwikkeling Beckumerstraat



24-09-2020
Sector Fysiek
Afdeling Projecten, Vastgoed en Grondzaken

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
1. Het plan	4
1.1 Begrenzing van het exploitatieplan	4
2. Voorgestelde werkwijze resultaatsbepaling	5
3. Omschrijving van werken en werkzaamheden	6
3.1 Bouwrijp maken	6
3.2 Aanleg nutsvoorzieningen	6
3.3 Inrichting openbare ruimte	6
3.4 Aanbesteden	6
4. Toelichting op de resultaatsbepaling van het exploitatieplan	7
4.1 Fasering	7
4.2 Kosten	7
4.2.1 Inbrengwaarde	7
4.2.2 Kosten voor bodemsanering	7
4.2.3 Kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie	8
4.2.4 Vergelijking ministeriële regeling	8
4.2.5 Plankosten	8
4.2.6 Beheerskosten	8
4.2.7 Sloopkosten	8
4.3 Opbrengsten	9
4.3.1 Verkopen	9
4.4 Tijdsinvloeden	9
4.4.1 Rente	9
4.4.2 Kosten- en opbrengstenindexering	9
5. Toelichting op de resultaatsbepaling van het exploitatieplan	10
Grondexploitatie Herontwikkeling Beckumerstraat	11
6. Risico's	12
Conclusie	12

Inleiding

In 2016 stopte het onderwijs op de locatie aan de Beckumerstraat. Het vastgoed werd overgedragen aan het vastgoedbedrijf. De bedoeling was om het gebouw in de markt te zetten als een te herontwikkelen woningbouwproject.

In 2018 deed zich de mogelijkheid voor om machinefabriek Vos aan te kopen en te herontwikkelen. In 2019 is het pand vervolgens aangekocht. Beide objecten samen konden dan gelijktijdig ontwikkeld worden.

Het wordt daarmee een combinatieproject: een binnenstedelijke herontwikkeling van de locatie Vos (grondbeleid) en de herbestemming, restauratie en verkoop van het schoolgebouw (vastgoed).

Omdat de aard van de ontwikkeling zich meer leent voor begeleiding vanuit het grondbedrijf wordt voorgesteld om deze gebiedsontwikkeling in deze grondexploitatie vast te leggen.

1. Het plan

De gemeente wil de Tuindorpschool middels een uitvraag laten ontwikkelen door een specialist. Zo'n uitvraag kost relatief veel voorbereidingstijd en extra plankosten. De procedure die wordt gevolgd voor de verkoop, bevat het tijdspad van de verkoop procedure, de beschikbare informatie over de huidige situatie van het object en omgeving. Daarnaast bevat het de voorwaarden die gelden voor de verkoop en de wijze waarop inschrijvingen beoordeeld worden. Als laatste worden de wederzijdse verplichtingen van de inschrijver en de gemeente Hengelo verwoord.

Daarnaast is het de bedoeling om op het terrein van de machinefabriek een kavel te ontwikkelen voor woningbouw en het pand te her ontwikkelen.

1.1 Begrenzing van het exploitatieplan

Het plangebied wordt begrensd door: de Beckumerstraat, de Willem de Clercqstraat en de Schouwinksweg. Het bestemmingsplanplangebied heeft een omvang van 0,4 hectare. De begrenzing van het plangebied is hieronder aangegeven.



2. Voorgestelde werkwijze resultaatsbepaling

Tijdens de looptijd van het project worden voor de resultaatsbepaling van het grondexploitatieplan de daadwerkelijke kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Elk jaar met de herzieningen wordt bepaald of het project verloopt volgens de planning zoals gemaakt in samenspraak met het projectteam. Waar nodig of mogelijk wordt de planning aangepast of bijgesteld.

3. Omschrijving van werken en werkzaamheden

3.1 Bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken worden in hoofdlijnen en voor zover nodig de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- Het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen;
- Het afvoeren van grondwater voor zover nodig.

3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de aanleg van nutsvoorzieningen:

- Aanleg nieuwe nutsvoorzieningen;
- Aanpassen nutsvoorzieningen.

3.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden uitgevoerd:

- Het aanleggen van wegen zowel met een open verharding als asfalt;
- Het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden;
- Het aanleggen van openbare verlichting;
- Het aanleggen van rioleringen;
- Het aanleggen van waterhuishoudkundige werken (wadi).

3.4 Aanbesteden

Op grond van Europees recht, en in lijn daarmee, op grond van eigen beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten. Om te waarborgen dat deze mededinging ook daadwerkelijk plaatsvindt verklaart de gemeente de desbetreffende Europese richtlijn¹ van toepassing voor dit exploitatieplan en schrijft zij – aanvullend – haar eigen gemeentelijke aanbestedingsbeleid voor.

¹ Europese richtlijn 2004/18/EG van het Europees parlement betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten.

4. Toelichting op de resultaatsbepaling van het exploitatieplan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaatsbepaling van de exploitatie.

De exploitatieopzet bestaat uit de verwervingskosten van de gronden, de andere kosten in verband met de exploitatie, de opbrengsten van de exploitatie en de rente die toegerekend wordt aan het complex.

4.1 Fasering

We hebben de ambitie om eind 2023 het project Herontwikkeling Beckumerstraat gerealiseerd te hebben. De verkoop van de voormalige Tuindorpschool wordt in 2020 verwacht, de oude locatie van de machinefabriek Vos in 2022 en de kavel aan de Willem de Clerqstraat in 2023.

4.2 Kosten

De kosten in een grondexploitatie zijn limitatief beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen Bro), artikel 6.2.3 t/m 6.2.5. Kosten die in deze artikelen van het Bro niet zijn genoemd, mogen niet worden opgenomen in de grondexploitatie. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Om deze kosten op te nemen in de grondexploitatie zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een exploitatie op te kunnen nemen, namelijk: profijt, toerekenbaarheid of causaliteit en evenredigheid of proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro). Voor wat betreft de kosten is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Bro artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5.

4.2.1 Inbrengwaarde

De twee vastgoedobjecten waren al in bezit van de gemeente. Deze moeten conform wetgeving overgezet worden voor de boekwaarde. De Tuindorp school heeft nog een boekwaarde van € 118.378. De machinefabriek is verworven voor € 253.000, maar dit bedrag is direct ten laste van de reserve vastgoed gebracht waardoor er op het pand geen boekwaarde meer zit. Voorgesteld wordt om het vastgoedbedrijf voor dit bedrag vanuit de reserve grondexploitaties te compenseren.

Nog te verwachten kosten: € 118.378 aan verwervingslasten. Daarnaast een compensatie vanuit de reserve grondexploitatie aan de reserve vastgoed van € 253.000 (dit verwervingsbedrag zit dus niet in deze berekening).

4.2.2 Kosten voor bodemsanering

Er zijn bij de voormalige machinefabriek Vos meerdere spots gevonden die gesaneerd kunnen worden. Op de locatie blijkt uit een toetsing dat de gevonden verhoogde kopergehalten niet leiden tot een onaanvaardbaar risico voor mens, ecologie of verspreiding. Er zijn bij het gebruik als wonen met tuin geen humanitaire risico's. In de minimale prijsstelling voor verkoop van de voormalige machinefabriek is rekening gehouden met een sanering van ongeveer € 10.000. Op de locatie van de voormalige Tuindorpschool geven de aangetoonde gehalten geen consequenties voor het huidige gebruik. Omdat dit gebruik naar verwachting gaat wijzigen wordt rekening gehouden met een te saneren post van € 25.000 in de minimale verkoopprijs. Beide bovenstaande (mogelijke) saneringen zitten dus niet in de kosten. Voor de te verkopen kavel aan de Willem de Clerqstraat is rekening gehouden met een sanering door de gemeente van € 10.000.

Nog te verwachten kosten: € 10.000 voor saneringskosten

4.2.3 Kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie

Er zijn nauwelijks kosten te verwachten voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Afgesproken is dat er groen gecompenseerd wordt voor de inrit van de Beckumerstraat 5. Daarvoor is € 20.000 geraamd. Daarnaast zijn er kosten voor herstel van de openbare ruimte en enkele uren voor de uitvoering. De totale kosten bedragen € 38.449.

Nog te verwachten kosten: € 38.449

4.2.4 Vergelijking ministeriële regeling

Voor de inschatting van de plankosten wordt de huidige plankostenscan van de ministeriële regeling als leidraad te gebruiken.

De meest belangrijke verwachtingen die zijn ingevuld: afronding herontwikkeling Beckumerstraat binnen 4 jaar (2020 t/m 2023), 0,4 hectare te ontwikkelen gebied, er wordt uitgegaan van een normale bodemgesteldheid en ook dat er een gedeelte van het gebied gesaneerd moet worden.

4.2.5 Plankosten

In de grondexploitatie is uitgegaan van € 179.376 aan plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, ontwerpssessies en gemeentelijke apparaatskosten.

Om inzicht te krijgen van de uren die gemiddeld noodzakelijk zijn bij het realiseren van het project kan er gebruik worden gemaakt van de plankostenscan. Deze plankostenscan is meer geschikt voor werkzaamheden van het grondbedrijf. Omdat het zich hier handelt om een combinatieproject waarin ook vastgoed wordt verkocht, wordt voor de uren een inschatting gemaakt op basis van ervaringen.

Nog te verwachten kosten: € 179.376.

4.2.6 Beheerskosten

De Tuindorpschool en machinefabriek Vos worden nog in 2020 overgenomen van het vastgoedbedrijf. Daarmee komen ook de jaarlijkse lasten (OZB, waterschap, verzekering, gas, water, elektriciteit) in de grondexploitatie. De lasten volgen het schema van de verkoop. Treedt er vertraging in de verkoop op dan hebben we nog meer beheerlasten.

Nog te verwachten kosten: € 73.229

4.2.7 Sloopkosten

In eerste instantie werd er vanuit gegaan dat het pand van de machinefabriek gesloopt zou worden en er twee kavels uitgegeven zouden worden. Eén kavel aan de Beckumerstraat en één aan de Willem de Clegstraat. Na overleg met de makelaar blijkt het pand van de machinefabriek een dusdanig hoge waarde te vertegenwoordigen dat het financieel gunstiger is om het pand te verkopen in de huidige staat. Dan hoeven alleen de schuren aan de Willem de Clerqstraat nog gesloopt te worden om daar een kavel te realiseren. Er is echter alleen in beeld gebracht wat de sloop van het gehele pand (inclusief schuren) van de machinefabriek moet kosten. Onze sloopdeskundige heeft uit de externe opgave de sloop van de schuren gefilterd.

Nog te verwachten kosten: € 25.000.

4.3 Opbrengsten

4.3.1 Verkopen

Voor het project de Herontwikkeling Beckumerstraat gaan we uit van een vierkante meter prijs van € 380,- per vierkante meter (exclusief btw) voor de vrije kavel. Deze prijs is bepaald door de afdeling verkoop met en vergelijkend onderzoek en is vergelijkbaar met de verwachte verkoopprijzen bij de Marskant.

Voor de twee vastgoedobjecten is uitgegaan van een minimale waarde bij verkoop, omdat we verkopen zonder een vooraf bepaalde bestemming. De waarden zijn ingeschat door onze interne taxateur in samenspraak met een makelaar. In totaal wordt een minimale opbrengst verwacht van € 665.000.

Nog te verwachten opbrengsten: € 0,8 miljoen

4.4 Tijdsinvloeden

4.4.1 Rente

In het project wordt gerekend met de omslagrente. De omslagrente is op dit moment 2%. De verwachte rente tijdens de komende begrotingsperiode staat ook op 2%. De disconteringsvoet (de rente waarmee de eindwaarde wordt teruggerekend naar het nu) wordt wettelijk bepaald en staat ook op 2%.

4.4.2 Kosten- en opbrengstenindexering

Verder wordt in het project ook rekening gehouden met waardeinstijgingen voor de kosten en de opbrengsten. Elk jaar voor de herzieningen worden de parameters voor deze indexen bepaald en verwerkt in de grondexploitatie. Voor de parameters wordt gekeken naar de korte, middel en lange termijn. Ook wordt er gekeken naar de omliggende gemeenten. De door de vastgestelde parameters zijn toegepast. Omdat in dit project de verwervingswaarden laag liggen en de eerste verkoop al vrij snel worden verwacht wordt er een positief renteresultaat verwacht. Dat tezamen met de verwachte opbrengstenstijging maakt dat hier een voordelig resultaat wordt verwacht.

Nog te verwachten opbrengsten: € 22.943.

5. Toelichting op de resultaatsbepaling van het exploitatieplan

De verwachte kosten en de opbrengsten staan hieronder vermeld. De samenvatting van het voorblad van de grondexploitatie (meer uitgesplitst) volgt daaronder:

De kosten bedragen:	€ 0,4 miljoen
We verwachten een opbrengst van:	€ 0,8 miljoen
Teruggerekend met de tijdsinvloeden naar de contante waarde per 01 januari 2020 komen we op een winst van een kleine € 0,4 miljoen;	

In deze winst zit nog niet de compensatie van € 0,3 miljoen voor de aankoop van de machinefabriek Vos. Deze zal van de reserve grondexploitaties worden overgezet naar de reserve vastgoed.

Hierna wordt de grondexploitatie gepresenteerd waarin de kosten en opbrengsten zijn verwerkt.

Grondexploitatie Herontwikkeling Beckumerstraat

Samenvattend overzicht complex: Herontwikkeling Beckumerstraat

A. Ruimtegebruik	In m²	In %	Opdrachtgever : J. Nijenhuis	
Bruto oppervlak	3.978	100,0%	Projectleider : M. Briggeman	
Netto uitgeefbaar	3.524	88,6%	Planeconoom : F. Kusters	
Groen en water	454	11,4%		
Ontsluiting	0	0,0%		
B. Programma	In m²	Aantal	Prijspeil : 01.01.2020	
Nog uit te geven:	3.523	8	Startdatum : 18.12.2020	
Uitgegeven gronden:	0	0	Einddatum : 31.12.2023	
			Rentepercentage : 2,00%	
			Mutatiedatum : 24.09.2020	
Totaal	3.523	8		
Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2018	Jaarschijf 2019	Na 01.01.2020 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2020
C. Kosten				
1. Verwerving		0	118.378	118.378
2. Bouw- en woonrijp maken (incl. sloop)	0	0	38.449	38.449
3. Algemene plankosten	0	0	179.376	179.376
4. Beheerskosten		0	73.229	73.229
5. BTW				0
6. Reserve Bovenwijkse Voorzieningen				0
7. Reserve Grondbedrijf				0
8. Bodem sanering en sloopkosten		0	35.000	35.000
				0
<i>Totaal kosten (I)</i>	0	0	444.432	444.432
D. Bijdragen				
- Subsidies				0
- Algemene dienst				0
- Reserve Grondbedrijf				0
- Voorzieningen Stadsvernieuwing				0
- Derden				0
- Ontvangen huren en pachten				0
- Overige Bijdragen				0
<i>Totaal bijdragen (II)</i>	0	0	0	0
Netto kosten (I-II = III)	0	0	444.432	444.432
E. Opbrengsten				
- Woningbouw			819.280	819.280
- Bedrijven				0
- Kantoren				0
- Groen				0
<i>Totaal opbrengsten (IV)</i>	0	0	819.280	819.280
Nominale eindwaarde (IV-III)	0	0	374.848	374.848
F. Tijdsinvloeden				
- Rente	0	0	3.022	3.022
- Kostenindexering			-7.719	-7.719
- Opbrengstenindexering			27.639	27.639
<i>Totaal tijdsinvloeden</i>	0	0	22.943	22.943
Eindresultaat 31.12.2023	0	0	397.790	397.790
Contante waarde 01.01.2020				367.497

6. Risico's

De post risico wordt jaarlijks bij de herzieningen meegenomen in de risico's van het grondbedrijf. Voor dit risico geldt dat er een wisselwerking zal zijn tussen de herziening van de grondexploitatie en het risico. Wanneer het risico (financieel) een feit is geworden, zal het worden verwerkt in de grondexploitatie. Het risico vervalt dan en wordt dan voorzien.

Conclusie

Voorgaande uitgangspunten zijn het startpunt voor de grondexploitatie ter vaststelling door de Raad.

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	68201000	750010	U	N	253875					Verr. aankoop Beckumerstr vastgoed
1	68207002	750010	I	N	253875					Verr. aankoop Beckumerstr grex
1	69809327	710100	U	N	253875					Verr. aankoop Beckumerstr grex
1	80000327	710101	I	N	253875					Verr. aankoop Beckumerstr grex
1	69809150	710100	I	N	253875					Verr. aankoop Beckumerstr vastgoed
1	80000150	710101	U	N	253875					Verr. aankoop Beckumerstr vastgoed
1	68203583	380809	U	N	4500					Kosten sloopbegroting-quickscan
1	68203583	320040	U	N	35000					Plankosten
1	68203999	750050	I	N	39500					Overboekingsrekening naar balans
1	3200	750050	U	N	39500					Overboekingsrekening
1	3999	900000	I	N	39500					Overboekingsrekening