

Bijlage; Overzicht grex16 Stadshart d.d. 2020

De 16^e herziene grondexploitatie Stadshart bestaande uit:

- 1) Samenvatting van de gehanteerde en verwerkte uitgangspunten
- 2) Een resumé van het resultaat, de kosten en de opbrengsten, inclusief het verschil met vorig jaar
- 3) De planning, fasering en het ruimtegebruik
- 4) De jaarschijven
- 5) De cash-flow

1) Samenvatting van de uitgangspunten

- De nieuwe contractafspraken met de Nijs zijn in de herziening verwerkt.
 - Dit contract is de basis geweest voor de planning en fasering aan zowel de kosten- als de opbrengstenkant.
 - De 7 wensen en 1 amendement van de raad zijn op diverse plaatsen in de herziening verwerkt, zoals bij de ontwikkelingskosten, de stelpost klimaatrobustheid en de gehanteerde eenheidsprijzen en kwaliteitsniveaus ten behoeve van het woonrijm maken en het opstellen van een masterplan hiertoe.
-
- Het indexeringspercentage van de kosten betreft een inschatting op basis van cijfers van het CBS en de Bouwkostenindex
 - Het indexeringspercentage van de opbrengsten betreft een inschatting op basis van cijfers van het CBS, dit is de methode die contractmatig is vastgelegd.
 - Het indexeringspercentage van de interne rente is intern afgestemd en conform beleid en BBV.
-
- De Bovenwijkse afdracht ter grootte van € 3,8 miljoen die in 2005 heeft plaatsgevonden, is in de boekwaarde verwerkt.
 - Er zijn geen rioleringskosten ingerekend, de kosten voor eerste aanleg van riolering zijn en worden, conform besluitvorming in eerdere jaren, ten laste gebracht van de rioolheffing.

2) Resumé inclusief verschillenanalyse

Parameters	GREX16	GREX15	verschil
Kostenstijging 1e jaar	3%	3%	0,0%
Kostenstijging daarna	2%	2%	0,0%
Opbrengstenstijging 1e jaar	1%	1%	0,0%
Opbrengstenstijging daarna	2%	2%	0,0%
Rentepercentage	1,23%	1,23%	0,0%
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	0,0%
Resterende looptijd	7	8	(1,00)
Resultaat	GREX16	GREX15	verschil
Plansaldo op startw aarde	-€ 5.901.298	-€ 5.921.859	€ 20.561
Plansaldo op eindw aarde	-€ 6.632.704	-€ 6.765.285	€ 132.581
Rentekosten	-€ 397.061	-€ 485.636	€ 88.575
Netto Contante waarde	-€ 5.774.403	-€ 5.774.419	€ 16
Kosten	GREX16	GREX15	verschil
Boekw aarde	€ 6.978.178	€ 23.581.722	-€ 16.603.544
Bodemsanering	€ 47.342	€ 394.321	-€ 346.979
Kosten bouw - en w oonrijpmaken	€ 4.207.252	€ 3.858.973	€ 348.279
Klimaat adaptatie	€ 0	€ 231.598	-€ 231.598
Ontw ikkelingskosten	€ 694.605	€ 833.222	-€ 138.617
Overig		€ 23.575	-€ 23.575
Onvoorzien	€ 334.475	€ 571.387	-€ 236.912
Totale kosten inclusief prijsstijging	€ 12.261.851	€ 29.494.798	-€ 17.232.947
Opbrengsten	GREX16	GREX15	verschil
Locaties de Nijs	€ 6.026.209	€ 5.999.055	€ 27.154
Reserveringsvergoeding	€ 0	€ 29.000	-€ 29.000
Totale opbrengsten inclusief prijsstijging	€ 6.026.209	€ 6.028.055	-€ 1.846

3) Planning, fasering en ruimtegebruik

Planning traject omgevingsvergunning

Locatie	indienen omgevingsvergunning conform contract	indienen omgevingsvergunning reëel	behandel termijn vergunning	onherroepelijke omgevingsvergunning
Reservelocatie		ingediend	46 weken	1-6-2019
Tangentlocatie fase 1	1-9-2020	1-3-2021	6 maanden	1-9-2021
Tangentlocatie fase 2	1-9-2021	1-3-2022	6 maanden	1-9-2022

Planning levering grond en aanvang bouw- en woonrijp werkzaamheden

Locatie	Levering grond	brm wkz aanvangen	bouw termijn	wrm wkz aanvangen
Reservelocatie	1-2-2020 (verkocht)	1-9-2019 (gereed)	24 maanden	1-6-2021
Tangentlocatie fase 1	1-9-2021	1-3-2021	18 maanden	1-3-2023
Tangentlocatie fase 2	1-9-2022	1-3-2023	18 maanden	1-3-2025

Ruimtegebruik

Ruimtegebruik	m2
Uitgeefbare kavels	12.937
Openbaar gebied	17.597

4) De jaarschijven

jaar	kosten	opbrengsten	rente	jaarschijf
bkw	€ 6.978.178			€ -6.978.178
2020	€ 378.049	€ 3.013.463	€ -85.832	€ 2.549.583
2021	€ 402.258	€ 1.071.506	€ -54.472	€ 614.776
2022	€ 115.572	€ 1.941.239	€ -46.910	€ 1.778.758
2023	€ 91.090	€ 0	€ -25.031	€ -116.122
2024	€ 4.195.353	€ 0	€ -26.460	€ -4.221.812
2025	€ 50.174	€ 0	€ -78.388	€ -128.562
2026	€ 51.177	€ 0	€ -79.969	€ -131.146
Totaal	€ 12.261.851	€ 6.026.209	€ -397.061	€ -6.632.704

5) Cash-flow

Verloop cash-flow Stadshart in miljoenen kosten - opbrengsten +	bkw	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	totaal
Stand per 31-12-	-7,0	€ -4,4	€ -3,8	€ -2,0	€ -2,2	€ -6,4	€ -6,5	€ -6,6	€ -6,6
Kosten		€ -0,4	€ -0,4	€ -0,1	€ -0,1	€ -4,2	€ -0,1	€ -0,1	€ -12,3
Opbrengsten		€ 3,0	€ 1,1	€ 1,9	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6,0
rente		-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,3971

