

Bijlage 2 Overzicht grex15 Stadshart d.d. 2019

De 15^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	2019	2018	verschil
Kostenstijging t/m 2021	2,5%	3%	0,0%
Kostenstijging daarna	2,0%	2%	0,0%
Opbrengstenstijging 1e jaar	1,0%	1%	0,0%
Opbrengstenstijging daarna	1,5%	2%	0,0%
Rentepercentage	1,23%	1,87%	-0,6%
Disconteringsvoet	2,00%	1,87%	0,1%
Resterende looptijd	8	9	(1,00)
Resultaat	2019	2018	verschil
Plansaldo op startw aarde	-€ 5.921.859	-€ 5.583.081	-€ 338.778
Plansaldo op eindw aarde	-€ 6.765.285	-€ 6.801.128	€ 35.843
Rentekosten	-€ 485.636	-€ 933.738	€ 448.102
Netto Contante waarde	-€ 5.774.419	-€ 5.756.941	-€ 17.478
Kosten	2019	2018	verschil
Boekw aarde	€ 23.581.722	€ 23.337.645	€ 244.078
Bodemsanering	€ 394.321	€ 232.877	€ 161.444
Kosten bouw - en w oonrijpmaken	€ 3.858.973	€ 3.836.377	€ 22.596
Klimaat adaptatie	€ 231.598	€ 233.928	-€ 2.330
Ontw ikkelingskosten	€ 833.222	€ 1.008.633	-€ 175.411
Overig	€ 23.575	€ 23.575	€ 0
Onvoorzien	€ 571.387	€ 346.281	€ 225.106
Totale kosten inclusief prijsstijging	€ 29.494.798	€ 29.019.316	€ 475.483
Opbrengsten	2019	2018	verschil
Boekw aarde	€ 17.187.094	€ 15.393.595	€ 1.793.499
3 locaties de Nijs	€ 5.999.055	€ 7.623.183	-€ 1.624.128
Reserveringsvergoeding	€ 29.000	€ 43.500	-€ 14.500
Wereldhave	€ 0	€ 91.647	-€ 91.647
Totale opbrengsten inclusief prijsstijging	€ 23.215.149	€ 23.151.926	€ 63.224

3) Planning, fasering en ruimtegebruik

Planning traject omgevingsvergunning

Locatie	indienen omgevingsvergunning (conform contract)	indienen omgevingsvergunning (reëel)	behandel termijn vergunning	onherroepelijke omgevings vergunning
Reserve / Lapis Lazuli		ingediend	46 weken	13-6-2019
Tangent fase 1	1-9-2020	1-9-2020	6 maanden	1-3-2021
Tangent fase 2	1-9-2021	1-9-2021	6 maanden	1-3-2022

Planning levering grond en aanvang bouw- en woonrijp werkzaamheden

Locatie	Levering grond	start bouwrijp maken	bouw termijn in maanden	start woonrijp maken
Koraal	geleverd	gereed	18	1-3-2020
Reserve / Lapis Lazuli	1-11-2019	1-9-2019	24	1-1-2022
Tangent fase 1	1-3-2021	1-1-2021	18	1-9-2022
Tangent fase 2	1-3-2022	1-1-2023	18	1-9-2024

Ruimtegebruik

Ruimtegebruik	m2
Uitgeefbare kavels	12.937
Openbaar gebied	
Kw aliteit; hoog	7.333
Kw aliteit; normaal	16.571
	23.904

4) De jaarschijven

jaar	kosten	opbrengsten	rente	jaarschijf
bkw	€ 6.394.628			-€ 6.394.628
2019	€ 633.116	€ 3.035.101	-€ 78.654	€ 2.323.331
2020	€ 267.597	€ 0	-€ 50.077	-€ 317.674
2021	€ 329.440	€ 1.064.467	-€ 53.984	€ 681.042
2022	€ 2.078.095	€ 1.928.487	-€ 45.608	-€ 195.216
2023	€ 70.114	€ 0	-€ 48.009	-€ 118.123
2024	€ 2.241.595	€ 0	-€ 49.462	-€ 2.291.057
2025	€ 293.118	€ 0	-€ 77.642	-€ 370.760
2026	€ 0	€ 0	-€ 82.202	-€ 82.202
Totaal	€ 12.307.704	€ 6.028.055	-€ 485.636	-€ 6.765.285

5) Cash-flow

Verloop cash-flow Stadshart in miljoenen kosten - opbrengsten +	bkw	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Stand per 31-12-	-6,4	€ -4,1	€ -4,4	€ -3,7	€ -3,9	€ -4,0	€ -6,3	€ -6,7	€ -6,8
Kosten		€ -0,6	€ -0,3	€ -0,3	€ -2,1	€ -0,1	€ -2,2	€ -0,3	€ 0
Opbrengsten		€ 3,0	€ 0	€ 1,1	€ 1,9	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
rente		-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1

