

Meerjarenbegroting Grondexploitaties 2019-2022

Team: Omgevingszorg
Datum: 24 september 2018
Versie: 4.0

Inhoudsopgave

<i>Bijlagen</i>	3
1. Algemeen	4
1.1. Inleiding	4
1.2. Nieuwe ontwikkelingen	4
1.3. Leeswijzer	6
2. Grondbeleid	7
3. Grondprijzen	7
4. Uitgifte bouwgrond in relatie tot programma's	8
4.1. Woningbouw	8
4.2. Bedrijven	9
5. Resultaten grondexploitaties	10
5.1. Totaaloverzicht grondexploitaties	10
5.1.1. Belangrijkste wijzigingen in complexen	11
5.1.2. Besluiten	13
6. Risico's	14
6.1. Inleiding	14
6.2. Risico's	14

Bijlagen

Bijlage 1	Woningbouw	
Bijlage 1.1	Woldmeenthe	cpl 05
Bijlage 1.2	Heetveld	cpl 15
Bijlage 1.3	Noordwal	cpl 19
Bijlage 1.4	Ossenzijl: Hoofdstraat/Hilligerspoortweg	cpl 27
Bijlage 1.5	Kornputkwartier	cpl 36
Bijlage 1.6	Oldemarkt/Oosterbroek	cpl 44
Bijlage 1.7	Willemsoord	cpl 46
Bijlage 1.8	Giethoorn Noord	cpl 52
Bijlage 1.9	Blokzijl Noordermaten	cpl 58
Bijlage 1.10	Overhavendijk	cpl 61
Bijlage 1.11	Molenkampen III, St. Jansklooster	cpl 66
Bijlage 1.12	Scheerwolde	cpl 68
Bijlage 2	Bedrijventerreinen	
Bijlage 2.1	Oostermeentherand	cpl 11
Bijlage 2.2	Industrieterrein Blokzijl	cpl 25
Bijlage 2.3	Ossenzijl: Burg van der Veenweg	cpl 29
Bijlage 2.4	Bedrijventerrein Hooidijk-Zuid	cpl 38
Bijlage 2.5	Bedrijventerrein Scheepsdiep Blokzijl	cpl 41
Bijlage 2.6	Locatie Concrelit	cpl 42
Bijlage 2.7	Novac	cpl 57
Bijlage 2.8	Oldemarkt Boterberg-Zuid	cpl 63
Bijlage 2.9	Locatie weg van Rollecate Vollenhove	cpl 67

1. Algemeen

1.1. Inleiding

Bouwgrondexploitatie is een bijzondere activiteit van de gemeente. In het verleden werd deze activiteit veelal in de vorm van een apart bedrijf geadministreerd: “het grondbedrijf”. Tegenwoordig is het grondbedrijf onderdeel van de gewone dienst. Dit houdt onder andere in dat voor de activiteit grondexploitatie administratief dezelfde regels gelden als voor ieder ander product van de gemeente en dat dit in die zin ook integraal onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke begroting. Voor de leesbaarheid van dit stuk wordt verder de term “grondbedrijf” gehanteerd. Dit is de verzameling van afdelingen en clusters, welke betrokken zijn bij de productie van bouwgrond.

Enerzijds gaat er veel geld om in het grondbedrijf en de risico's zijn dan ook meer dan gemiddeld. Actueel inzicht in de diverse complexen binnen het grondbedrijf is van essentieel belang om de risico's zo beperkt mogelijk te houden. Anderzijds is grondbeleid een belangrijk instrument ten behoeve van de beleidsterreinen volkshuisvesting, werkgelegenheid, onderwijs, maatschappelijke ontwikkelingen, sport en recreatie/toerisme (gele vlekken).

In de voorliggende rapportage wordt de *Meerjarenbegroting Grondexploitaties 2019-2022 (MBG 2019-2022)* ter vaststelling aan de raad aangeboden. In de voorliggende nota wordt ingegaan op de vermogenspositie van het grondbedrijf op basis van geactualiseerde exploitatieopzetten van de diverse complexen. Tevens zijn de diverse risico's, waar het grondbedrijf mee te maken heeft, beschreven. De resultaten van 2017 zijn verwerkt in de jaarrekening en hebben hun weerslag gehad op de grondexploitaties. Op basis van de bijgestelde grondexploitaties is de vermogenspositie van het grondbedrijf in beeld gebracht.

De voortgang van de grondexploitaties wordt zo zorgvuldig mogelijk gemonitord en kan indien nodig jaarlijks in het kader van de meerjarenbegroting worden bijgesteld. Indien er in de praktijk vanuit de markt meer vraag is naar bouw kavels zal hierin worden voorzien. Activiteiten worden gemonitord via de reguliere Planning & Control-cyclus (jaarrekening en begroting) of indien nodig via een individueel traject. Dit houdt in dat er bij de jaarrekening en begroting een volledige rapportage wordt gegeven. Indien er significante afwijkingen optreden, zal er bij de perspectiefnota en najaarsnota worden gerapporteerd.

Ten behoeve van de leesbaarheid zijn bedragen kleiner dan € 500.000,- afgerond op duizendtallen. Bedragen groter dan € 500.000,- zijn afgerond op miljoenen met twee decimalen achter de komma. Bedragen kleiner dan € 1.000,- worden voluit geschreven.

1.2. Nieuwe ontwikkelingen

Parameters

Jaarlijks worden de parameters kosten- en opbrengstenstijging ten behoeve van de MBG opnieuw vastgesteld in de perspectiefnota. Voor de komende begrotingsperiode (*MBG 2019-2022*) zijn de

parameters niet gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening. Er wordt een opbrengstenstijging van 1,5% gehanteerd, op basis van de ontwikkeling van de Consumentenprijsindex (CPI). Er wordt een kostenstijging van 2% gehanteerd, op basis van de ontwikkeling van de Grond-, Weg- en Waterbouwindex (GWW-index).

Het rentepercentage dat wordt doorberekend aan de grondexploitaties is met 1,25% niet gewijzigd. Ook dit percentage is door de raad in de perspectiefnota vastgesteld. Fluctuaties in dit percentages zullen structureel optreden, want het wordt afgeleid van het totale investeringsvolume en de samenstelling van de leningenportefeuille.

POC-methode

De BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording) schrijft in de *Notitie grondexploitaties 2016* een nieuwe methode van winstnemen voor, namelijk de POC-methode (*Percentage of Completion*). Dit betekent in het kort dat de winst genomen moet worden op basis van de financiële voortgang van het project ($\% \text{ gerealiseerde kosten} * \% \text{ gerealiseerde opbrengsten} * \text{geraamde winst}$). Hierbij zijn reeds genomen winsten en verliezen uit de calculatie gehaald en in mindering gebracht op de berekende winst voor het verantwoordingsjaar. Tot slot zijn de projectgebonden risico's vanuit het weerstandsvermogen in mindering gebracht, wat resulteert in de te nemen winst in het verantwoordingsjaar 2017.

Dit wijkt af van ons huidige beleid ten aanzien van (tussentijdse) winstneming zoals omschreven in de *Nota grond- en ontwikkelbeleid 2016-2020*:

Binnen de grondexploitaties in Steenwijkerland zal winst worden genomen wanneer er sprake is van een negatieve boekwaarde (dus wanneer de reeds gerealiseerde verkopen, de reeds gemaakte kosten overtreffen) én de behoeftzaam geraamde nog te verkrijgen verkoopopbrengsten hoger zijn dan de behoeftzaam geraamde nog te maken laatste kosten. Op dat moment zal er winst worden genomen tot de boekwaarde 0 bedraagt.

De *Nota grond- en ontwikkelbeleid 2016-2020* wordt conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgesteld voor een periode van 4 jaar. In deze periode kunnen zich wijzigingen in de wet- en regelgeving voordoen, die niet direct noodzaken de nota te actualiseren, maar waar we ons wel aan te houden hebben in de verslaglegging over grondexploitaties. Dat is ook het geval met de invoering van de POC-methode als de nieuw voorgeschreven methode voor winstnemen. Bij de eerstvolgende actualisatie van de nota grond- en ontwikkelbeleid zal ook dit onderdeel worden herzien conform de dan vigerende wet- en regelgeving.

Bij de jaarrekening 2017 is voor het eerst winst genomen op basis van de POC-methode (per saldo circa € 2,15 miljoen). De invoering van de POC-methode heeft in relatie tot de begroting gevolgen voor de geraamde winstnemingen. De winstverwachting voor de komende jaren wordt per saldo naar beneden bijgesteld. Iedere winstneming heeft immers tot gevolg dat er in de toekomst minder winst in het verschieft ligt, aangenomen dat de totaal verwachte winst op een project gelijk blijft.

De genomen winst bij de jaarrekening 2017 is een boekhoudkundige winst op basis van de nieuwe BBV-voorschriften. Dit staat niet gelijk aan de fiscale winst waarover belasting moet worden afgedragen in het kader van de invoering van de Vpb. De belastbare fiscale winst wordt namelijk gebaseerd op de daadwerkelijk gerealiseerde winst in een bepaald belastingjaar.

Vpb

Met ingang van 1 januari 2016 geldt voor de gemeente een Vennootschapsbelastingplicht (Vpb). Een inventarisatie is gemaakt van de activiteiten die hieronder vallen. De conclusie is dat ook het grondbedrijf belastingplichtig is.

In 2018 is de aangifte over 2016 ingediend en uitstel aangevraagd voor de aangifte over 2017. Het tarief bedraagt 20% voor een belastbaar bedrag tot en met € 200.000. Boven dit bedrag is het tarief 25%. Inmiddels is een voorlopige aanslag over 2016, 2017 en 2018 ontvangen en betaald. De verwachting op dit moment is dat het fiscale resultaat over deze jaren nihil zal zijn, maar om een te betalen belastingrente van 8% te voorkomen is besloten toch een voorlopige aangifte in te dienen en te betalen. Mocht het fiscale resultaat nihil zijn zoals verwacht, dan zullen de betaalde bedragen weer terug worden ontvangen.

Op dit moment bestaat veel onduidelijkheid over de manier waarop gemeenten hun winst dienen te berekenen, deze onduidelijkheid zal waarschijnlijk nog enige jaren aanhouden. Het kan er ook toe leiden dat de belastingdienst het moment van opleggen van een definitieve aanslag zoveel mogelijk naar achter zal verplaatsen. Het gevolg van de onzekerheid is dat het mogelijk tot eind 2021 kan duren voordat een definitieve aanslag over 2016 wordt opgelegd. De gemeente zal bij het opstellen van de begroting de hoogte van de te betalen belasting voorzichtig inschatten. Het valt niet uit te sluiten dat de ingeschatte bedragen afwijken van de uiteindelijk te betalen belasting.

Afschaffing Algemene Reserve Grondexploitaties

Op 19 december 2017 is de *Nota Reserve's en voorzieningen 2017* vastgesteld. Met de vaststelling van deze nota is besloten de *Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG)* op te heffen en het saldo van € 3,5 miljoen toe te voegen aan de *Algemene Reserve vaste buffer*. De Algemene reserve vaste buffer en de Algemene Reserve Grondexploitaties zijn hiermee samengevoegd tot één risicoreserve.

Het risicoprofiel van het gemeentelijke grondbedrijf (lees: alle grondexploitaties) wordt jaarlijks bepaald op basis van de RISMAN-methode. Dit is de benodigde weerstandscapaciteit. Voorheen werd de benodigde weerstandscapaciteit afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit in de ARG om het weerstandsvermogen te bepalen. In de nieuwe situatie wordt het risicoprofiel tezamen met andere risico's afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit in de *Algemene Reserve vaste buffer*.

Tevens is besloten de (verwachte) resultaten van de grondexploitaties af te wikkelen via de *Algemene reserve vrij besteedbaar*. Bij de jaarrekening 2017 zijn de winst- en verliesnemingen dus afgewikkeld via de *Algemene reserve vrij besteedbaar* in plaats van de ARG.

1.3. Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het grondbeleid van de gemeente Steenwijkerland. In hoofdstuk 3 komen de gehanteerde grondprijzen aan bod. In hoofdstuk 4 wordt ingezoomd op de uitgifte van bouwgrond in relatie tot de programma's. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van de grondexploitaties onder de loep genomen en de belangrijkste wijzigingen toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de risico's.

2. Grondbeleid

Het grondbeleid van de gemeente Steenwijkerland is verwoord in de *Nota Grond- en Ontwikkelbeleid 2016-2020*. Deze nota is op 8 december 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Het grondbeleid is voor een periode van 4 jaar vastgesteld. Conform deze nota zal de gemeente Steenwijkerland de komende jaren een faciliterend grondbeleid voeren, tenzij vanwege volkshuisvestings- en economische redenen actief grondbeleid gewenst is. Voor verdere inhoud van het grondbeleid wordt verwezen naar de *Nota Grond- en Ontwikkelbeleid 2016-2020*.

3. Grondprijzen

De totstandkoming van de grondprijzen die binnen de gemeente worden gehanteerd voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn verwoord in de *Nota Grondprijzenbeleid 2016-2020*. Deze nota is gelijktijdig met de *Nota Grond- en Ontwikkelbeleid 2016-2020*, op 8 december 2015, door de gemeenteraad vastgesteld.

In de *Nota Grondprijzenbeleid 2016-2020* worden de kaders neergezet waarbinnen de grondprijzen worden bepaald. Deze kaders zullen vierjaarlijks worden vastgesteld.

Het college stelt ieder jaar de grondprijzen opnieuw vast in de grondprijzenbrief, binnen de door de raad gestelde kaders. De timing van de publicatie van de grondprijzenbrief is verschoven van halverwege het jaar naar het vierde kwartaal van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de in de grondprijzenbrief gepresenteerde grondprijzen gaan gelden. Hiermee ligt de bepaling en vaststelling van de grondprijzenbrief zo dicht mogelijk bij het jaar waarvoor de grondprijzen gaan gelden, waarmee de marktconformiteit beter gewaarborgd is. De vastgestelde grondprijzen worden verwerkt in de grondexploitaties bij de eerstvolgende herziening volgend op de vaststelling van de grondprijzenbrief.

4. Uitgifte bouwgrond in relatie tot programma's

4.1. Woningbouw

De *Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021* is in het voorjaar 2017 vastgesteld door de raad. Conform de *Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021* wordt uitgegaan van een jaarlijkse toevoeging van gemiddeld circa 120 woningen. De *Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016-2020* en de bijlage RWP West-Overijssel (Regionale Woonprogrammering) vormt het kader voor de toevoegingen van woningen in Steenwijkerland. In het RWP van april 2017 wordt voor de periode 2017-2026 rekening gehouden met een woningvraag van 1065 tot 1300 woningen. Met een beschikbare harde plancapaciteit van 715 woningen zijn er nog 350 tot 585 woningen toe te voegen in Steenwijkerland.

Vanuit de gemeentelijke plannen wordt conform de *Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021* uitgegaan van een totale toevoeging van circa 450 woningen tot 2025. Dit correspondeert met de totale toevoeging van woningen waar in de grondexploitaties vanuit wordt gegaan. Jaarlijks betekent dat een gemiddelde toevoeging van circa 45 woningen. In 2016 en 2017 zijn de gronden onder respectievelijk 41 en 35 te bouwen woningen verkocht vanuit de gemeentelijke plannen.

Voor de fasering en planning in de grondexploitaties voor woningbouwprojecten is aangesloten op de uitgangspunten in de *Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021*. De planning is voorzichtigheidshalve iets behoudender ingestoken in vergelijking met de planning in de *Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021*. Kwalitatief gezien wordt er in Steenwijk rekening gehouden met de nodige behoefte aan sociale huur (vaak appartementen) en in de koopsector aan rijwoningen. In de overige kernen geldt dat het aanbod van kavels op dit moment vooral gericht is op tweekappers en vrijstaande woningen.

Sociale investeringsopgave

In 2017 is een traject opgestart om ook in het noordelijk deel van de gemeente een maatschappelijke investeerder actief te krijgen. Een stap-voor-stap verkenning naar de investeringsopgave in de sociale huur is uitgevoerd. Dit in opdracht van het college en in samenwerking met de woningcorporaties.

Eén van de uitkomsten van dit traject is dat de komende 10 jaren een substantiële toevoeging van circa 190 sociale huurwoningen in Steenwijk en 60 sociale huurwoningen in de noordelijke kernen nodig is. In beeld is gebracht in hoeverre deze sociale investeringsopgave kan worden opgelost binnen de bestaande gemeentelijke plannen. Er zijn een aantal locaties op het oog, waarvoor op dit moment een grondexploitatie actief is. Het mogelijk maken van de bouw van sociale huurwoningen leidt in die grondexploitaties tot een programmatische wijziging met financiële consequenties.

Op het moment dat besluitvorming heeft plaatsgevonden over de sociale investeringsopgave zullen de nieuwe programmatische uitgangspunten worden verwerkt in de grondexploitatie.

4.2. Bedrijven

Op het niveau van de provincie Overijssel als geheel is er sprake van overprogrammering van bedrijventerreinen. Daarom zijn er in het voorjaar 2017 bestuurlijke afspraken vastgelegd tussen de elf gemeenten in de regio West-Overijssel voor de uitgifte van bedrijventerreinen in het programmadocument *Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020*.

Voor de gemeente Steenwijkerland wordt daarentegen geconstateerd dat er sprake is van te weinig aanbod. De vraagtoedeling voor de gemeente Steenwijkerland bedraagt circa 53 hectare, terwijl het aanbod op dit moment circa 40 hectare bedraagt. Van de harde capaciteit bevindt circa 28 hectare zich op bedrijvenpark Eeserwold, wat in particulier bezit is. Vanuit de gemeentelijke plannen bedraagt de harde capaciteit circa 12 hectare. De capaciteit is verdeeld over diverse bedrijventerreinen binnen de diverse kernen. De uitgifte is bedoeld voor de lokale vraag, waardoor de kaveloppervlaktes soms relatief klein zijn.

Tot 2026 is sprake van een gemiddelde vraag van circa 5,3 hectare per jaar. Vanuit de harde plancapaciteit wordt uitgegaan van een gemiddelde uitgifte van circa 4,1 hectare per jaar. Het gaat om gemiddeld 2,8 hectare per jaar in Eeserwold en 1,3 hectare per jaar vanuit de gemeentelijke plannen.

In 2016 en 2017 is respectievelijk 0,7 hectare en 0,3 hectare verkocht vanuit de gemeentelijke plannen. Hiermee is de werkelijke uitgifte de afgelopen twee jaar lager geweest dan de verwachte gemiddelde uitgifte van circa 1,3 hectare. De theoretische opnamecapaciteit is in de praktijk de afgelopen jaren niet gerealiseerd. Dat heeft te maken met het feit dat de vraag naar bedrijventerreinen zich hoofdzakelijk manifesteert in de kern Steenwijk, terwijl het merendeel van het aanbod in de overige kernen binnen de gemeente Steenwijkerland is gelegen.

Daarom is nog kritischer gekeken naar de fasering van de uitgifte bedrijventerreinen. De fasering is per project afgestemd op de leads voor de korte termijn en de algemene verwachtingen voor de lange termijn. Het totale programma is niet naar beneden bijgesteld. Verondersteld wordt dat een gemiddeld uitgiftetempo van 1,3 hectare per jaar tot 2026 nog steeds passend is in relatie tot de aantrekkende markt, de toenemende investeringsruimte bij bedrijven en de situatie van onderprogrammering binnen de gemeente Steenwijkerland.

Buiten de kern Steenwijk is op het bedrijventerrein *Oldemarkt Boterberg Zuid* gekeken naar een alternatieve (tijdelijke) invullingen van (delen) van het uitgeefbaar bedrijventerrein. Op dit bedrijventerrein is de afgelopen jaren weinig tot geen interesse is geweest. De mogelijkheden zijn verkend om zonnepanelen te plaatsen op een deel van het bedrijventerrein. Indien wordt besloten een bepaalde periode deze ruimte in te vullen met zonnepanelen, dan zullen de financiële consequenties wordt verwerkt in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie.

5. Resultaten grondexploitaties

5.1. Totaaloverzicht grondexploitaties

In tabel 1 zijn de geprognosticeerde resultaten weergegeven van de grondexploitaties voor woningbouw, bedrijventerreinen en overige complexen.

Tabel 1. Totaaloverzicht ontwikkelingen per 1 januari 2018

		Boekwaarde per 1-1-2018	Verwacht saldo (+=negatief -=positief)		Einddatum 31-dec
			Eindwaarde	Startwaarde	
Woningbouw onderhanden					
5	Woldmeenthe	€ 265.014	-€ 1.652.608	-€ 1.459.551	2027
15	Heetveld	€ 160.153	-€ 40.734	-€ 39.734	2019
19	Noordwal	€ 1.305.891	-€ 495.501	-€ 443.087	2026
27	Ossenzijl Hoofdstraat	-€ 37.710	-€ 66.522	-€ 64.890	2019
36	Kornputkwartier	€ 14.808.793	-€ 1.101.707	-€ 1.022.577	2023
44	Oosterbroek Oldemarkt	€ 1.193.886	-€ 73.836	-€ 69.389	2022
46	Willemsoord	€ 292.383	-€ 582.904	-€ 527.760	2025
52	Giethoorn Noord fase 1 en 2	-€ 335.721	-€ 363.065	-€ 328.718	2025
58	Blokzijl Noordermaten	€ 142.869	-€ 112.923	-€ 106.122	2022
61	Kuinre Overhavendijk	€ 217.903	-€ 56.050	-€ 53.333	2021
66	Molenkampen III	€ 1.307.300	-€ 471.357	-€ 421.497	2026
68	Scheerwolde	€ 497.694	-€ 236.789	-€ 228.126	2020
Totaal Woningbouw onderhanden		€ 19.818.455	-€ 5.253.995	-€ 4.764.786	
Industrieterreinen onderhanden					
11	Oostermeentherand	-€ 328.818	-€ 380.616	-€ 371.276	2019
25	Blokzijl	€ 5.235	-€ 90.439	-€ 88.220	2019
29	Ossenzijl v.d. Veenweg	-€ 3.060	-€ 104.263	-€ 101.704	2018
38	Hooidijk Zuid	-€ 82.942	-€ 168.684	-€ 160.507	2021
41	Bedr. Terrein Kanaalweg Blokzijl	€ 113.026	-€ 366.627	-€ 344.548	2022
42	Mr. Z. ter Steghestraat	€ 310.877	-€ 94.185	-€ 88.513	2021
57	Novac	€ 201.009	-€ 38.734	-€ 38.255	2020
63	Oldemarkt Boterberg Zuid	€ 1.126.098	-€ 191.564	-€ 169.185	2021
67	Weg van Rollecate	€ 1.003.571	-€ 3.133	-€ 2.944	2022
Totaal Industrieterreinen onderhanden		€ 2.344.996	-€ 1.438.244	-€ 1.365.152	
Totaal complexen		€ 22.163.451	-€ 6.692.238	-€ 6.129.939	

In de tabel worden zowel de startwaarde als eindwaarde weergegeven. De eindwaarde komt tot stand door alle resultaten die in de toekomst worden behaald bij elkaar op te tellen. Door alle resultaten die in de toekomst worden behaald, terug te rekenen naar vandaag de dag (netto contante waarde) en al deze netto contante waardes vervolgens bij elkaar op te tellen ontstaat het totale resultaat op startwaarde voor het grondbedrijf.

Het verwachte resultaat op startwaarde per 1 januari 2018 van alle grondexploitaties woningbouw en bedrijventerreinen bedraagt circa € 6,1 miljoen voordelig. Ter vergelijking: het resultaat op startwaarde per 1 januari 2016 bedroeg circa € 7,6 miljoen voordelig. De afname van het resultaat

grondbedrijf (lees: alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld) heeft hoofdzakelijk te maken met de nieuwe methode van winstnemen (POC-methode, zie paragraaf 1.2). Per grondexploitatie is de te nemen winst bepaald op basis van de verwachte eindwaarde en de financiële voortgang. Bij de jaarrekening 2017 is per saldo € 2,15 miljoen winst genomen in het grondbedrijf op basis van de POC-methode. Dit geld is onttrokken aan de grondexploitaties op basis van besluitvorming van de raad ten gunste gebracht aan de *Algemene Reserve vrij besteedbaar*. De winstneming wordt dus verrekend met het grondbedrijf (in de praktijk alle individuele grondexploitaties), wat een negatief effect heeft op de verwachte resultaten. De winst wordt immers als het ware 'uit de grondexploitatie gehaald', waardoor er voor de nabije of verre toekomst minder winst in het vat zit. Met ander woorden, die € 2,15 miljoen die bij de jaarrekening 2017 is genomen kan in de verre of nabije toekomst niet nog eens worden genomen.

In tabel 2 is de winstverwachting voor de komende begrotingsperiode 2019-2022 weergegeven.

Tabel 2. Winstverwachting MBG 2019-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Woningbouw	84.161	406.621	572.097	461.333	458.953
Bedrijventerreinen	175.113	565.138	101.586	124.409	271.870
Totaal	259.274	971.759	673.683	585.742	730.823

In totaal wordt er voor de komende periode circa € 3,2 miljoen aan winst verwacht tot en met 2022. Ter vergelijking: De MBG 2018-2021 ging uit van een winstverwachting van circa € 5,3 miljoen tot en met 2022. De invoering van de POC-methode heeft niet alleen invloed op de omvang van de winstverwachting in de komende begrotingsperiode 2019-2022, maar ook op de verwachte timing van de (tussentijdse) winstneming.

Het positieve resultaat van € 6,1 miljoen toont desalniettemin dat de ontwikkelwinsten uit de toekomstige realisatie en uitgifte van woningbouwgebieden, bedrijventerreinen en mengvormen van deze beide voldoende zijn om de totale investeringskosten (inclusief de reeds gedane investeringen = de huidige boekwaarde per 1 januari 2018 à € 22,1 miljoen) terug te verdienen.

5.1.1. Belangrijkste wijzigingen in complexen

In deze paragraaf worden per complex de grootste mutaties op de projectsaldi (groter dan € 250.000,- NCW) ten opzichte van de MBG 2018-2021 toegelicht.

Woldmeenthe

De grondexploitatie MBG 2019-2022 is op netto contante waarde circa € 383.000,- nadeliger in vergelijking met de grondexploitatie MBG 2018-2021. Dat heeft hoofdzakelijk te maken met de genomen winst bij de jaarrekening 2017 op basis van de POC-methode.

Daarnaast is bij het herzieningsproces van de grondexploitatie in het kader van de jaarrekening 2017 bij de bedrijventerreinen de nadruk gelegd op een herijking van het ingerekende programma (lees: oppervlakte uitgeefbaar) in de grondexploitatie. In het geval van Woldmeenthe blijkt dat het ingerekende programma in de grondexploitatie niet aansluit met de praktijk. Het werkelijk aantal nog te verkopen vierkante meters uitgeefbaar in het plangebied ligt lager dan verondersteld in de

grondexploitatie. Bij de herziening in het kader van de jaarrekening 2017 is dit hersteld, wat een nominaal een nadelig effect heeft van circa € 120.000,=.

Noordwal West

De grondexploitatie MBG 2019-2022 is op netto contante waarde circa € 1,51 miljoen nadeliger in vergelijking met de grondexploitatie MBG 2018-2021. Dat heeft hoofdzakelijk te maken met de genomen winst bij de jaarrekening 2017 op basis van de POC-methode.

Kornputkwartier

De grondexploitatie MBG 2019-2022 is op netto contante waarde circa € 1,02 miljoen positiever in vergelijking met de grondexploitatie MBG 2018-2021.

In de grondexploitatie Kornputkwartier was een reservering opgenomen voor 'omzettingen in het plangebied', met het oog op de herziening van het bestemmingsplan en de verwachting dat een deel van de vrije kavels zou worden omgezet bijvoorbeeld naar sociale woningbouw. Deze reservering kwam voort uit voordelen die zijn ontstaan door historische rentevoordelen en afschaffen van afdrachten aan reserves.

Ultimo 2017 is besloten de gevormde reservering vrij te laten vallen ten gunste van het projectresultaat. Dit omdat de 'omzettingen in het plangebied' te weinig concreet waren.

Oosterbroek Oldemarkt

De grondexploitatie MBG 2019-2022 is op netto contante waarde circa € 0,63 miljoen negatiever in vergelijking met de grondexploitatie MBG 2018-2021. Dat heeft hoofdzakelijk te maken met de genomen winst bij de jaarrekening 2017 op basis van de POC-methode.

Oosterveentherand

De grondexploitatie MBG 2019-2022 is op netto contante waarde circa € 352.000,= positiever in vergelijking met de grondexploitatie MBG 2018-2021. Dat heeft hoofdzakelijk te maken met het feit dat in het verleden genomen winst is gecorrigeerd bij de jaarrekening 2017, toen bleek dat er teveel winst was genomen op basis van de POC-methode.

Hooijdijk Zuid

De grondexploitatie MBG 2019-2022 is op netto contante waarde circa € 372.000,= negatiever in vergelijking met de grondexploitatie MBG 2018-2021. Dat heeft hoofdzakelijk te maken met de genomen winst bij de jaarrekening 2017 op basis van de POC-methode.

Tijdens het herzieningsproces van de grondexploitatie in het kader van de jaarrekening 2017 is bij de bedrijventerreinen de nadruk gelegd op een herijking van het ingerekende programma (lees: oppervlakte uitgeefbaar) in de grondexploitatie. In het geval van bedrijventerrein Hooijdijk-Zuid blijkt dat het ingerekende programma in de grondexploitatie niet aansluit met de praktijk. Het werkelijk aantal nog te verkopen vierkante meters uitgeefbaar in het plangebied ligt lager dan veronderstelt in de grondexploitatie. Bij de herziening in het kader van de jaarrekening 2017 is dit hersteld wat nominaal een nadelig effect heeft van circa € 170.000,=.

5.1.2. Besluiten

Voor wat betreft de grondexploitaties van onderhanden plangebieden wordt voorgesteld om de herziene grondexploitaties, inclusief de wijzigingen in de complexen, vast te stellen.

6. Risico's

6.1. Inleiding

Indien de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in de grondexploitatie wijzigen, dan heeft dat gevolgen voor de resultaten van de grondexploitaties. Door vertraging in de gronduitgifte kunnen bijvoorbeeld renteverliezen ontstaan. Stagnerende of dalende grondprijzen kunnen ertoe leiden dat de geplande opbrengsten en/of opbrengstenstijgingen niet gehaald worden. Hoge inflatie kan leiden tot een situatie waarin de civieltechnische kosten hoger uitvallen dan geraamd. Tot slot kunnen door een stijging van het renteniveau eveneens hogere renteverliezen ontstaan.

6.2. Risico's

Voorheen diende de *Algemene Reserve Grondexploitatie* (ARG) als financiële buffer om de met de grondexploitatie samenhangende risico's op te vangen. Op 19 december 2017 is dit veranderd met de vaststelling van de *Nota Reserve's en voorzieningen 2017*. Met de vaststelling van deze nota is besloten de *Algemene Reserve Grondexploitaties* (ARG) op te heffen en het saldo van € 3,5 miljoen toe te voegen aan de *Algemene Reserve vaste buffer*. De Algemene reserve vaste buffer en de Algemene Reserve Grondexploitaties zijn hiermee samengevoegd tot één risicoreserve.

Het risicoprofiel van het gemeentelijke grondbedrijf (lees: alle grondexploitaties) wordt jaarlijks bepaald op basis van de RISMAN-methode. Hierin wordt ingegaan op algemene risico's en projectspecifieke risico's. Van de projectspecifieke risico's wordt vervolgens aangegeven of deze kwantitatief of kwalitatief van aard zijn. De beide soorten risico's worden omgezet in een bedrag voor de hoogte van het risico per project. Uitgangspunt is dat de kans dat alle onderkende risico's zich op exact hetzelfde moment zullen voordoen 75% is. Dit percentage is overeenkomend richtlijnen die worden gehanteerd door de Vereniging van Grondbedrijven (70-80%). Dit leidt vervolgens tot de risicobepaling in de vorm van één risicobedrag, oftewel het risicoprofiel.

Het risicoprofiel staat gelijk aan de benodigde weerstandscapaciteit. Voorheen werd de benodigde weerstandscapaciteit afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit in de ARG om het weerstandsvermogen te bepalen. In de nieuwe situatie wordt het risicoprofiel van het gemeentelijk grondbedrijf tezamen met andere risico's afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit in de *Algemene Reserve vaste buffer*.

In tabel 2 is een overzicht te zien van de risicobepaling. Het actuele risicoprofiel van het grondbedrijf bedraagt circa € 3,8 miljoen. Hiermee is het risicoprofiel circa € 0,9 miljoen hoger in vergelijking met vorig jaar, toen het risicoprofiel was ingeschat op circa € 2,9 miljoen. Dat heeft te maken met het feit dat het risicoprofiel in samenhang is bepaald met de (tussentijdse) winst. Dit heeft geleid tot een hogere inschatting van de risico's, met name in relatie tot onzekerheden over de afzetmogelijkheden in een aantal van de individuele grondexploitaties.

Tabel 2. Risicobepaling

Omschrijving	Bedrag
Woningbouw	€ 3.118.500
Industieterreinen	€ 693.788
Totaal	€ 3.812.288

Het risicoprofiel van het grondbedrijf wordt tezamen met overige risico's, afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit in de *Algemene Reserve vaste buffer*.

BIJLAGEN

Bijlage 1.1

Woldmeenthe - cpl 05



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Woldmeenthe**

Projectnummer/FCL 9831_05_00
 Planeconoom Jasper Dijkstra
 Datum berekening/wijziging 5 sep 2018
 Prijspeildatum 1 jan 2018
 Startjaar ontwikkeling: 01-01-2018
 Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2027
 Rente over de kosten 1,25%
 Rente over de opbrengsten 1,25%
 Kostenstijging 2,00%
 Opbrengstenstijging 1,50%

Opmerkingen:
 Onder- - - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	18.698.249	18.402.762	295.487	-	64.585	64.585	72.330	14.015	14.015	14.015	14.015	14.015	11.956	11.956
Opbrengsten				% opbrengstenstijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	20.157.484	18.137.749	2.019.735	-	-	-	252.467	252.467	252.467	252.467	252.467	252.467	252.467	252.467
Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
	Uitgavenstijging:	15.922		15.922		-	1.292	2.922	858	1.155	1.459	1.768	2.084	2.052	2.332
	Inkomstenstijging:	173.627		173.627		-	-	7.631	11.532	15.492	19.512	23.591	27.732	31.935	36.201
	Kasstroom:				-	64.585	65.877	184.846	249.126	252.789	256.505	260.275	264.100	270.394	274.380
Rente toerekening:															
		35.668		35.668		3.313	4.161	5.037	2.789	290	3.453	6.703	10.040	13.467	17.015
Saldo per ultimo: (per 31-12-2027)															
		1.652.608	265.014		-	332.912	402.950	223.142	23.196	276.274	536.233	803.211	1.077.351	1.361.212	1.652.608
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)															
		1.459.551				331.250	65.877	184.846	249.126	252.789	256.505	260.275	264.100	270.394	274.380
IRR (internal Rate of Return)															
		41,05%													

Bijlage 1.2

Heetveld - cpl 15

15 Heetveld



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Heetveld**

Projectnummer/FCL	9831_15_00
Planeconoom	Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging	5 sep 2018
Prijspeildatum	1 jan 2018
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2018
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2019
Rente over de kosten	1,25%
Rente over de opbrengsten	1,25%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,50%

Opmerkingen:
Onder- - - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	620.436	550.349	70.087	-	35.174	34.913	-	-	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	662.601	390.196	272.405	-	140.456	131.949	-	-	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:	698		698		-	698	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:	1.979		1.979		-	1.979	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:				-	105.282-	98.317-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

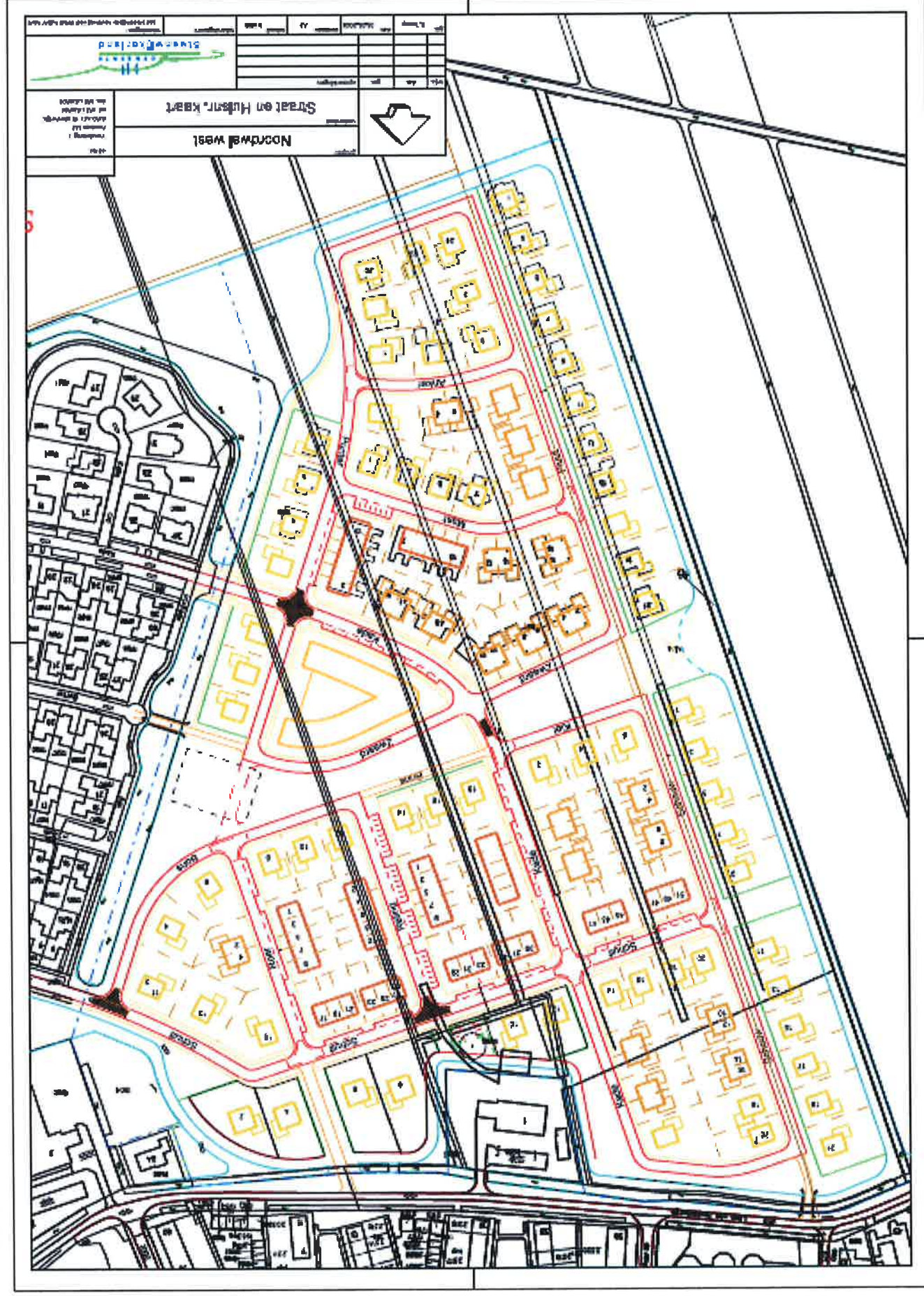
Rente toerekening:	2.713		2.713		2.002	711	-	-	-	-	-	-	-	-	-
--------------------	-------	--	-------	--	-------	-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2019)	40.734-	160.153		-	56.873	40.734-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)	39.734-														
IRR (internal Rate of Return)	75,98%				55.869	98.317-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Bijlage 1.3

Noordwal West - cpl 19

19 Noordwal Vollenhove



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project Noordwal Vollenhove

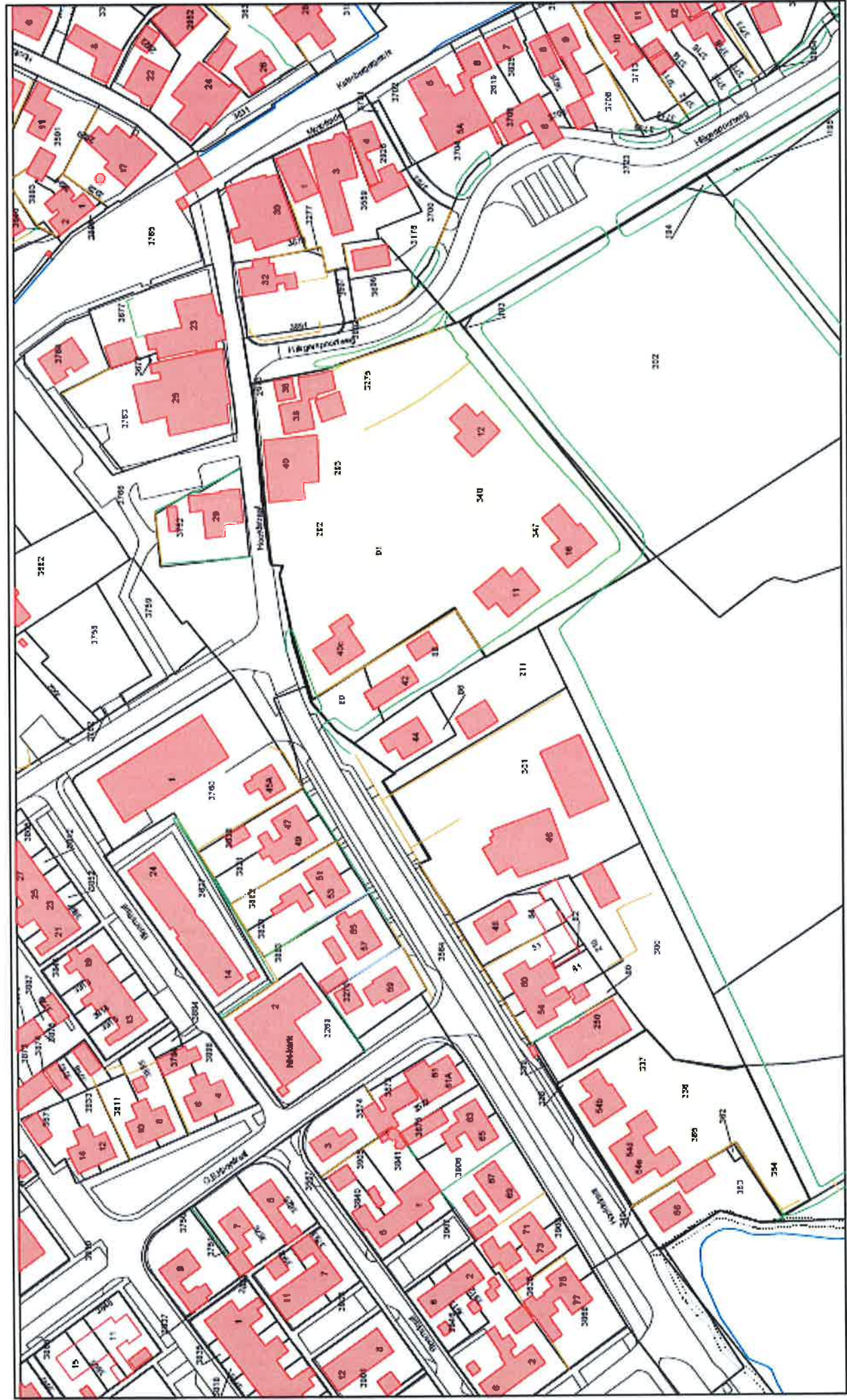
Projectnummer/FCL	9831_19_00
Planeconoom	Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging	5 sep 2018
Prijspeildatum	1 jan 2018
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2018
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2026
Rente over de kosten	1,25%
Rente over de opbrengsten	1,25%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,50%

Opmerkingen:
Onder- - - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	11.223.948	10.337.531	886.417	-	122.655	97.814	80.691	78.702	78.702	78.702	78.702	78.702	191.749	-
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	11.690.882	9.031.640	2.659.242	-	295.471	295.471	295.471	295.471	295.471	295.471	295.471	295.471	295.471	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:		79.259		79.259		-	1.956	3.260	4.817	6.488	8.191	9.929	11.702	32.915	-
Inkomstenstijging:		165.266		165.266		-	4.432	8.931	13.497	18.131	22.835	27.610	32.456	37.375	-
Kasstroom:					-	172.817-	200.133-	220.451-	225.449-	228.413-	231.414-	234.450-	237.524-	108.182-	-
Rente toerekening:		57.441		57.441		16.324	14.367	12.045	9.440	6.740	3.969	1.126	1.790-	4.782-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2026)		495.501-	1.305.891		-	1.149.398	963.633	755.227	539.218	317.545	90.101	143.223-	382.537-	495.501-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)		443.087-													
IRR (internal Rate of Return)		9,92%				1.141.211	200.133-	220.451-	225.449-	228.413-	231.414-	234.450-	237.524-	108.182-	-

Bijlage 1.4

Ossenzijl: Hoofdstraat/Hilligerspoortweg - cpl 27



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Hoofdstraat/Hilligerspoort Ossenzijl**

Projectnummer/FCL	9831_27_00
Planeconoom	Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging	5 sep 2018
Prijspeildatum	1 jan 2018
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2018
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2019
Rente over de kosten	1,25%
Rente over de opbrengsten	1,25%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,50%

Opmerkingen:
Onder- - - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	600.380	556.326	44.053	-	20.929	23.124	-	-	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	665.604	594.036	71.568	-	-	71.568	-	-	-	-	-	-	-	-

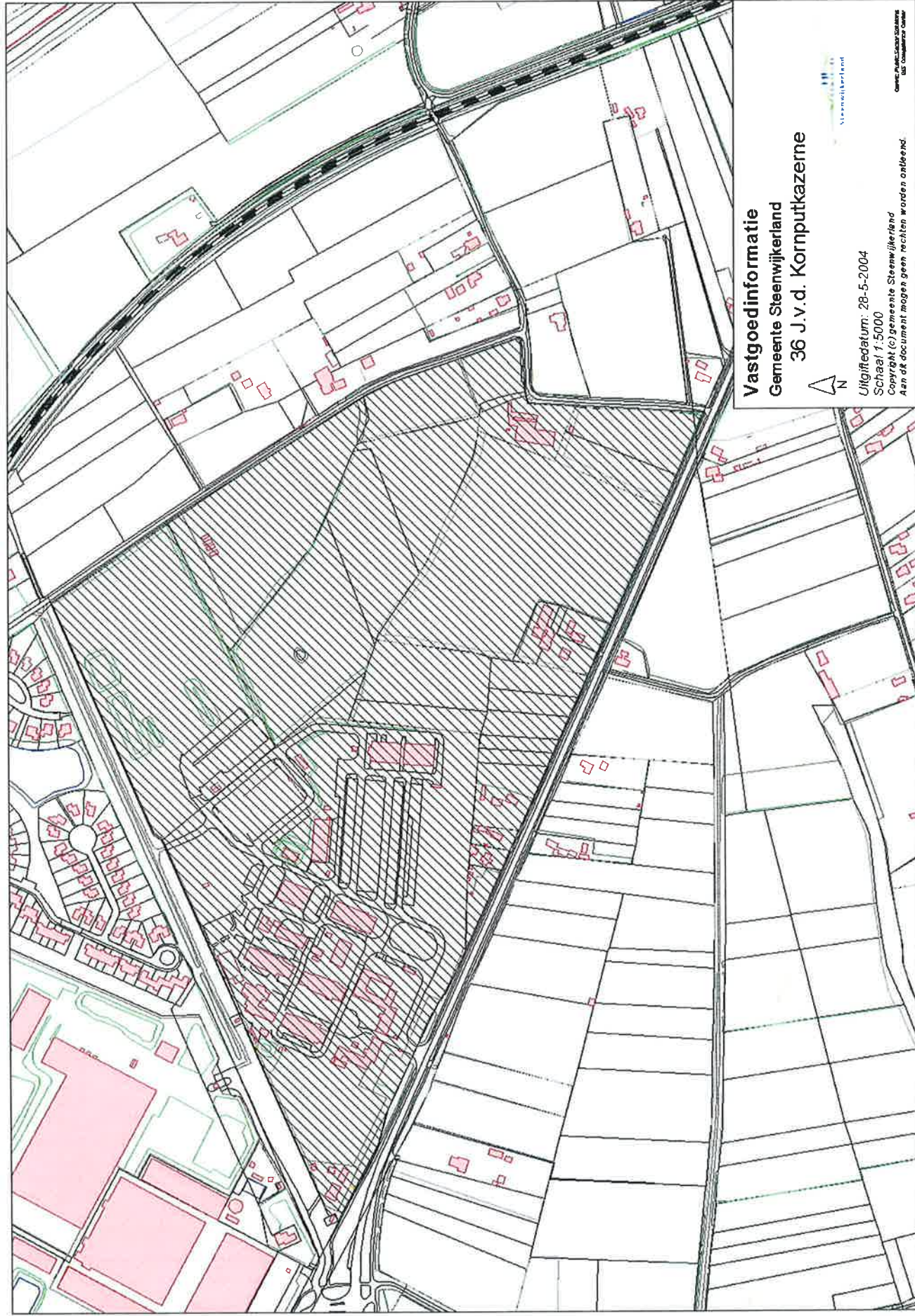
Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:	462		462		-	462	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:	1.074		1.074		-	1.074	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:				-	20.929	49.055-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rente toerekening:	687-		687-		471-	216-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
--------------------	------	--	------	--	------	------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2019)	66.522-	37.710-		-	17.252-	66.522-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)	64.890-														
IRR (internal Rate of Return)	#GETAL!				17.016-	49.055-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Bijlage 1.5

Kornputkwartier - cpl 36



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Kornputkwartier**

Projectnummer/FCL	9831_36_00
Planeconoom	Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging	5 sep 2018
Prijspeildatum	1 jan 2018
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2018
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2023
Rente over de kosten	1,25%
Rente over de opbrengsten	5,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,50%

Opmerkingen:
Onder- - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	34.885.888	30.825.072	4.060.816	-	975.605	990.220	488.994	457.555	457.555	690.888	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	36.031.531	16.016.278	20.015.252	-	1.618.886	3.477.499	3.541.967	3.801.321	3.593.441	3.982.139	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:		177.191		177.191		-	19.804	19.755	28.006	37.717	71.908	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		861.119		861.119		-	52.162	107.056	173.638	220.506	307.756	-	-	-	-
Kasstroom:					-	643.281-	2.519.637-	3.140.273-	3.489.398-	3.318.675-	3.527.099-	-	-	-	-

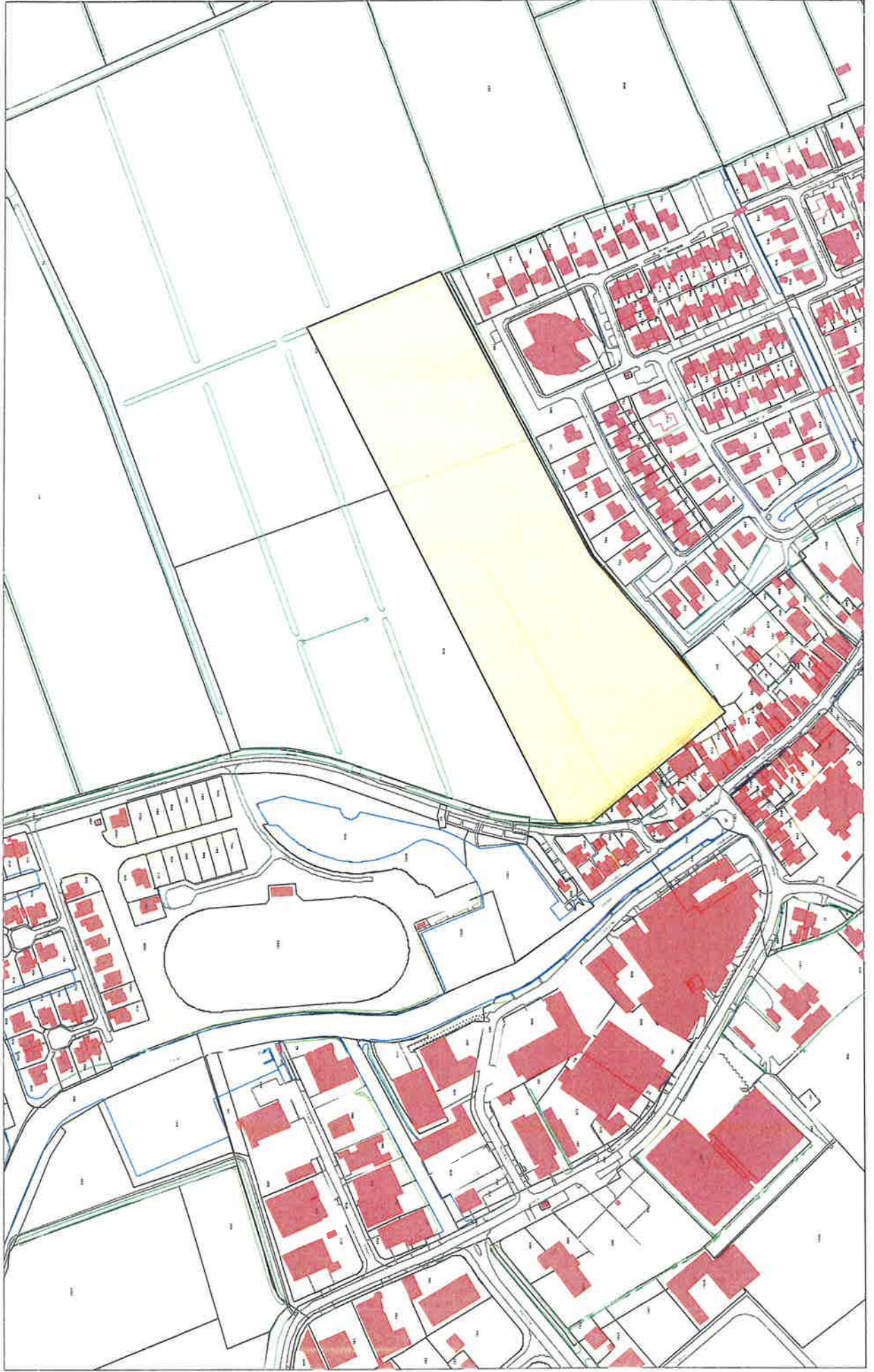
Rente toerekening:		727.863		727.863		185.110	179.383	150.130	112.753	70.545	29.943	-	-	-	-
--------------------	--	---------	--	---------	--	---------	---------	---------	---------	--------	--------	---	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2023)		1.101.707-	14.808.793		-	14.350.622	12.010.368	9.020.225	5.643.579	2.395.448	1.101.707-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)		1.022.577-													
IRR (internal Rate of Return)		3,78%				14.257.780	2.519.637-	3.140.273-	3.489.398-	3.318.675-	3.527.099-	-	-	-	-

Bijlage 1.6

Oldemarkt/Oosterbroek - cpl 44

44 Oosterbroek



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Oosterbroek Oldemarkt**

Projectnummer/FCL	9831_44_00
Planeconoom	Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging	5 sep 2018
Prijspeildatum	1 jan 2018
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2018
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2022
Rente over de kosten	1,25%
Rente over de opbrengsten	1,25%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,50%

Opmerkingen:
Onder- - - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	2.409.114	1.785.164	623.950	-	174.492	123.057	123.057	101.672	101.672	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	2.495.417	591.278	1.904.139	-	782.531	280.402	280.402	280.402	280.402	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:	22.037		22.037			-	2.461	4.971	6.223	8.381	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:	42.696		42.696			-	4.206	8.475	12.808	17.206	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	608.039-	159.090-	160.849-	185.315-	187.555-	-	-	-	-	-

Rente toerekening:	33.126		33.126		14.924	7.510	5.615	3.674	1.404	-	-	-	-	-	-
--------------------	--------	--	--------	--	--------	-------	-------	-------	-------	---	---	---	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2022)	73.836-	1.193.886		-	600.771	449.190	293.956	112.316	73.836-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)	69.389-														
IRR (internal Rate of Return)	6,29%				593.286	159.090-	160.849-	185.315-	187.555-	-	-	-	-	-	-

Bijlage 1.7

Willemsoord - cpl 46

46 Willemsoord uitbreiding



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project Willemsoord uitbreiding

Projectnummer/FCL	9831_46_00
Planeconoom	Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging	5 sep 2018
Prijspeildatum	1 jan 2018
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2018
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2025
Rente over de kosten	1,25%
Rente over de opbrengsten	1,25%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,50%

Opmerkingen:
Onder- - - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	991.946	660.865	331.081	-	21.835	17.233	54.562	51.132	46.580	46.580	46.580	46.580	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	1.529.682	368.482	1.161.200	-	145.150	145.150	145.150	145.150	145.150	145.150	145.150	145.150	-	-

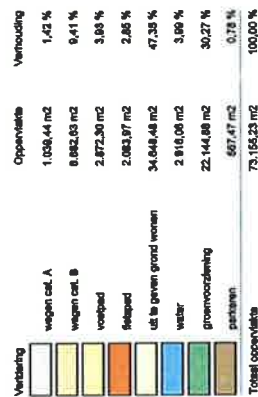
Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:	27.169		27.169		-	345	2.204	3.130	3.840	4.848	5.877	6.926	-	-	-
Inkomstenstijging:	62.827		62.827		-	2.177	4.387	6.630	8.907	11.218	13.563	15.944	-	-	-
Kasstroom:				-	123.315-	129.749-	92.770-	97.519-	103.638-	104.940-	106.257-	107.589-	-	-	-

Rente toerekening:	9.510-		9.510-		3.655	2.159	564	588-	1.815-	3.133-	4.484-	5.868-	-	-	-
--------------------	--------	--	--------	--	-------	-------	-----	------	--------	--------	--------	--------	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2025)	582.904-	292.383		-	172.723	45.133	47.073-	145.181-	250.633-	358.706-	469.447-	582.904-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)	527.760-														
IRR (internal Rate of Return)	62,63%				170.890	129.749-	92.770-	97.519-	103.638-	104.940-	106.257-	107.589-	-	-	-

Bijlage 1.8

Giethoorn Noord - cpl 52



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Giethoorn noord fase 1 & 2**

Projectnummer/FCL	9831_52_00
Planeconoom	Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging	5 sep 2018
Prijspeildatum	1 jan 2018
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2018
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2025
Rente over de kosten	1,25%
Rente over de opbrengsten	1,25%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,50%

Opmerkingen:
Onder- - - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	2.916.120	2.333.009	583.111	-	73.521	72.799	72.799	72.799	72.799	72.799	72.799	72.799	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	3.254.984	2.668.730	586.254	-	73.282	73.282	73.282	73.282	73.282	73.282	73.282	73.282	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:	42.439		42.439		-	1.456	2.941	4.456	6.001	7.577	9.184	10.824	-	-	-
Inkomstenstijging:	31.719		31.719		-	1.099	2.215	3.347	4.497	5.664	6.848	8.050	-	-	-
Kasstroom:				-	239	126	243	625	1.021	1.430	1.854	2.291	-	-	-

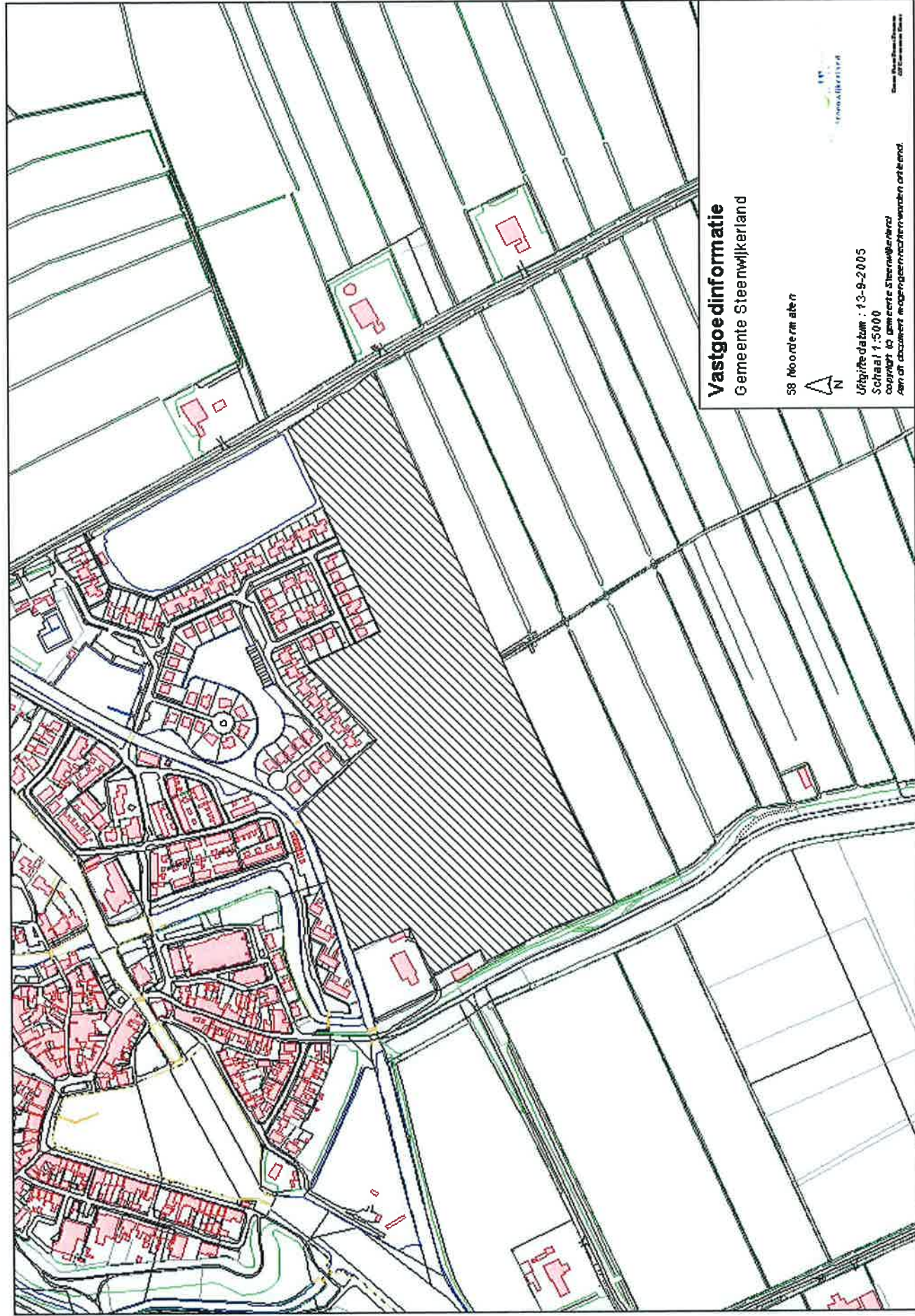
Rente toerekening:	34.921		34.921		4.197	4.246	4.301	4.351	4.398	4.440	4.478	4.511	-	-	-
--------------------	--------	--	--------	--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2025)	363.065	335.721		-	339.679	344.051	348.109	351.835	355.212	358.222	360.846	363.065	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)	328.718														
IRR (internal Rate of Return)	-47,17%				337.574	126	243	625	1.021	1.430	1.854	2.291	-	-	-

Bijlage 1.9

Blokzijl Noordermaten - cpl 58

58 Noordermaten Blokzijl



Vastgoed informatie
Gemeente Steenwijkerland

58 Noordermaten



Uitgifte datum: 13-9-2005

Schaal 1:5000

Copyright © Gemeente Steenwijkerland

Aan dit document worden rechten van derden ontleend

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Noordermaten Blokzijl**

Projectnummer/FCL	9831_58_00
Planeconoom	Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging	5 sep 2018
Prijspeildatum	1 jan 2018
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2018
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2022
Rente over de kosten	1,25%
Rente over de opbrengsten	1,25%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,50%

Opmerkingen:
Onder- - - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	3.048.139	2.513.757	534.382	-	143.855	107.230	94.432	94.432	94.432	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	3.162.493	2.370.888	791.605	-	464.785	81.705	81.705	81.705	81.705	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:	19.524		19.524		-	2.145	3.815	5.780	7.784	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:	12.441		12.441		-	1.226	2.470	3.732	5.014	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:				-	320.930-	26.444	14.073	14.775	15.498	-	-	-	-	-	-

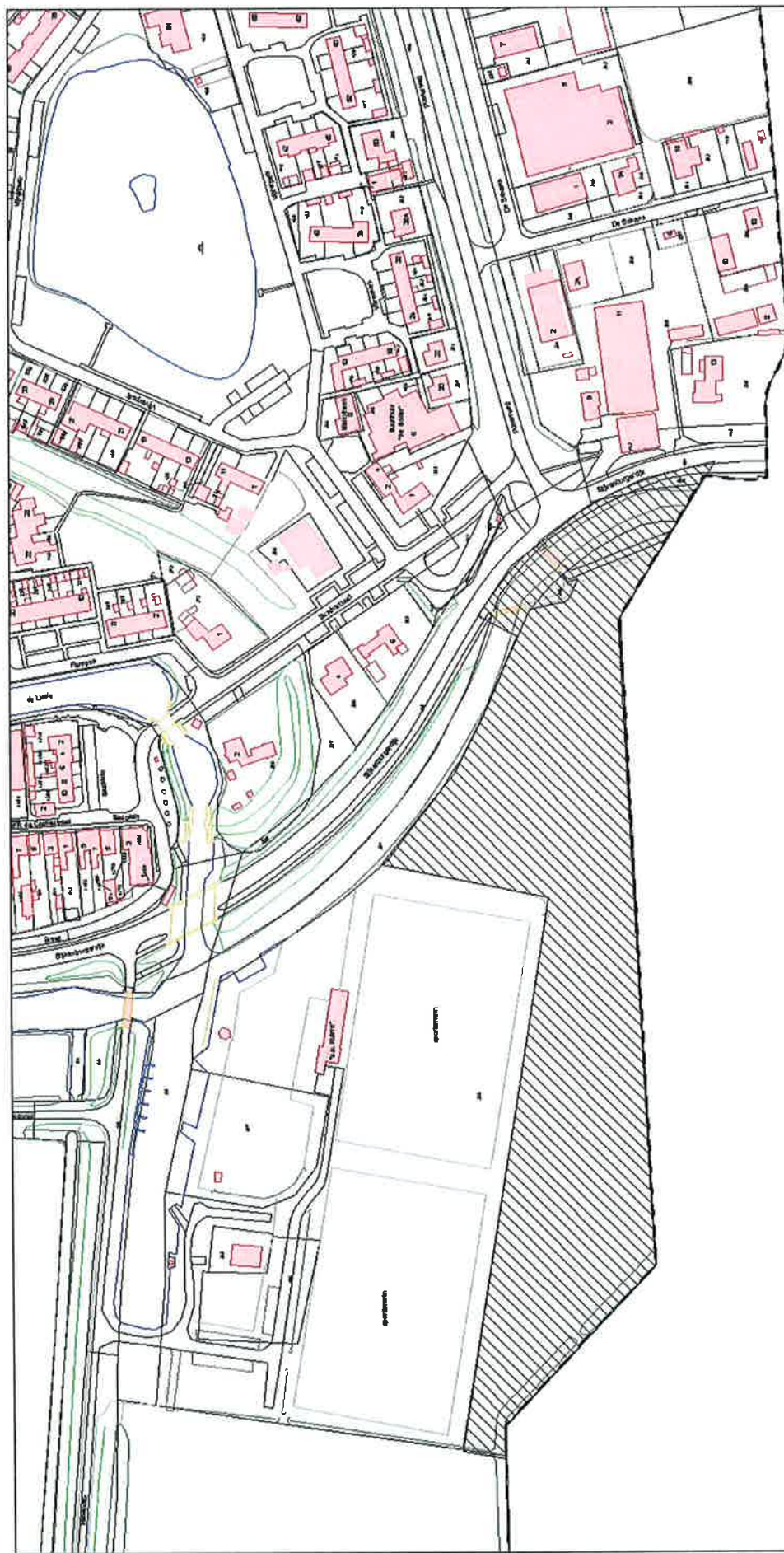
Rente toerekening:	5.652-		5.652-		1.786	2.203-	1.900-	1.748-	1.585-	-	-	-	-	-	-
--------------------	--------	--	--------	--	-------	--------	--------	--------	--------	---	---	---	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2022)	112.923-	142.869		-	176.275-	152.035-	139.862-	126.835-	112.923-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)	106.122-														
IRR (internal Rate of Return)	-30,44%				177.171-	26.444	14.073	14.775	15.498	-	-	-	-	-	-

Bijlage 1.10

Overhavendijk - cpl 61

61 Overhavendijk Kuinre



Vastgoed informatie
Gemeente Steenwijkerland

61 Kuinre Overhavendijk



Uitgiftedatum: 8-9-2003

Schaal 1:2500

Copyright (c) gemeente Steenwijkerland

Aan dit document mogen geen rechten worden ontleend.

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project Overhavendijk Kuinre

Projectnummer/FCL	9831_61_00
Planeconoom	Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging	5 sep 2018
Prijspeildatum	1 jan 2018
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2018
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2021
Rente over de kosten	1,25%
Rente over de opbrengsten	1,25%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,50%

Opmerkingen:
Onder- - - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	1.578.572	1.395.978	182.594	-	5.096	57.997	79.951	39.549	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	1.635.488	1.178.075	457.413	-	-	140.781	156.312	160.320	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:	6.811		6.811		-	1.160	3.230	2.421	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:	14.159		14.159		-	2.112	4.725	7.323	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:				-	5.096	83.736-	77.855-	125.673-	-	-	-	-	-	-	-

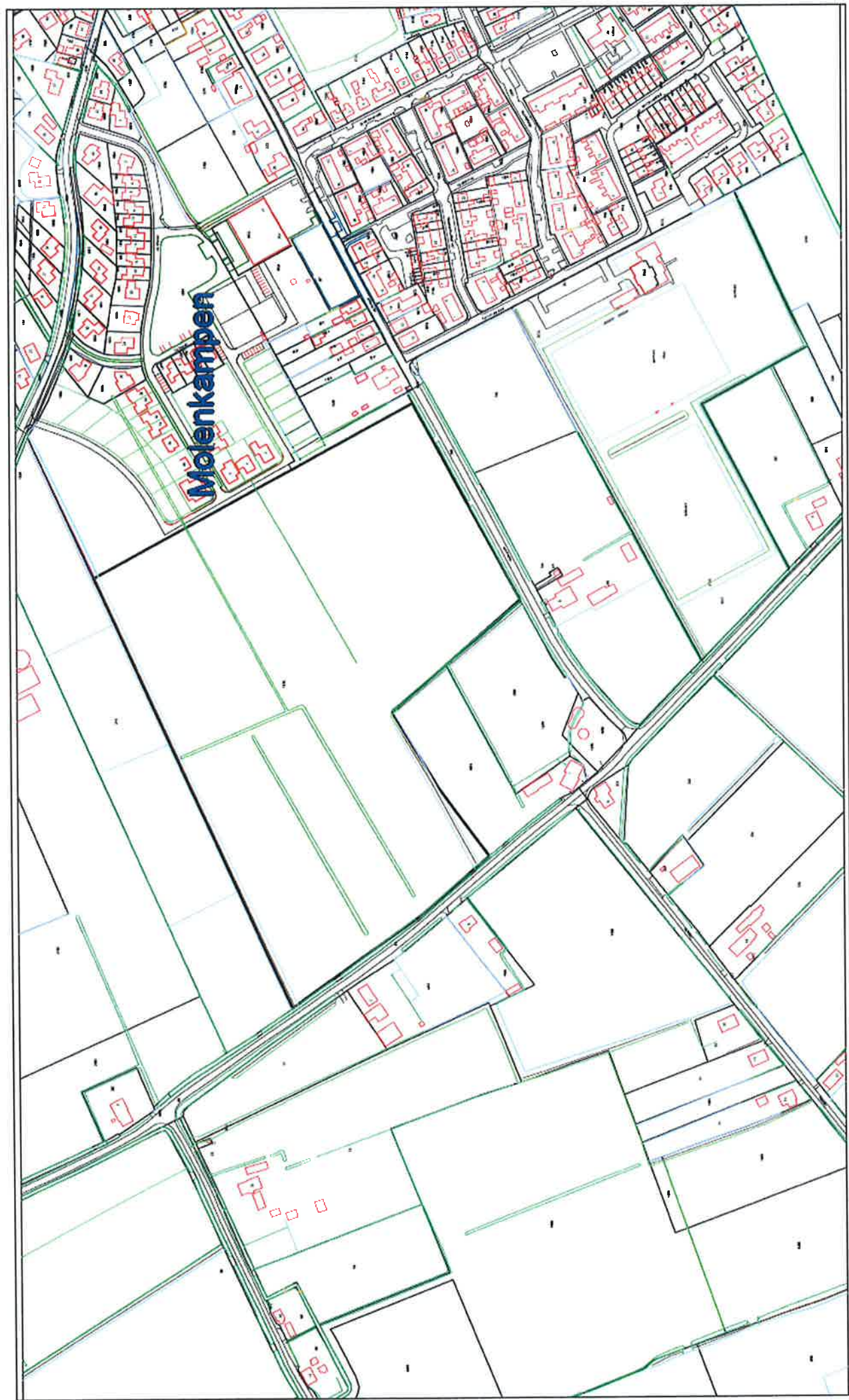
Rente toerekening:	8.215		8.215		2.724	2.822	1.810	860	-	-	-	-	-	-	-
--------------------	-------	--	-------	--	-------	-------	-------	-----	---	---	---	---	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2021)	56.050-	217.903		-	225.723	144.809	68.764	56.050-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)	53.333-														
IRR (internal Rate of Return)	12,46%				224.357	83.736-	77.855-	125.673-	-	-	-	-	-	-	-

Bijlage 1.11

Molenkampen III, St. Jansklooster - cpl 66

66 Molenkampen III



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project Molenkampen III

Projectnummer/FCL	9831_66_00
Planeconoom	Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging	5 sep 2018
Prijspeildatum	1 jan 2018
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2018
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2026
Rente over de kosten	1,25%
Rente over de opbrengsten	1,25%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,50%

Opmerkingen:
Onder- - - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	2.201.322	1.657.664	543.658	-	118.535	55.873	56.433	52.136	52.136	52.136	52.136	52.136	52.136	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	2.637.584	350.364	2.287.220	-	400.660	235.820	235.820	235.820	235.820	235.820	235.820	235.820	235.820	-

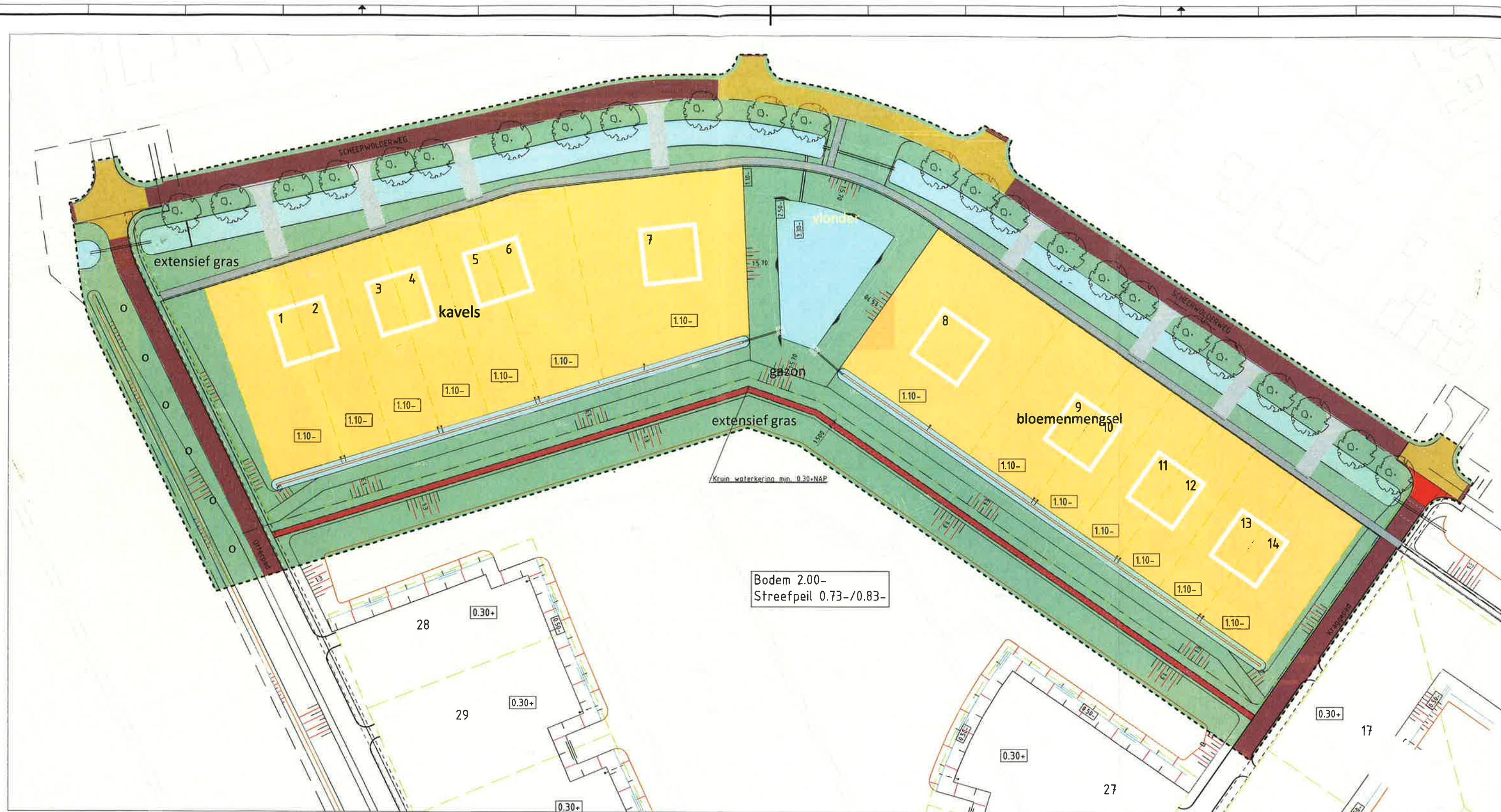
Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:		39.592		39.592		-	1.117	2.280	3.191	4.298	5.426	6.578	7.752	8.950	-
Inkomstenstijging:		131.902		131.902		-	3.537	7.128	10.772	14.471	18.225	22.036	25.904	29.829	-
Kasstroom:					-	282.125-	182.367-	184.235-	191.265-	193.857-	196.483-	199.142-	201.836-	204.564-	-

Rente toerekening:		57.215		57.215		16.341	13.019	10.902	8.735	6.454	4.111	1.707	761-	3.294-	-
--------------------	--	--------	--	--------	--	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	------	--------	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2026)		471.357-	1.307.300		-	1.041.516	872.169	698.836	516.307	328.904	136.532	60.903-	263.500-	471.357-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)		421.497-													
IRR (internal Rate of Return)		9,85%				1.033.320	182.367-	184.235-	191.265-	193.857-	196.483-	199.142-	201.836-	204.564-	-

Bijlage 1.12

Scheerwolde - cpl 68



Bodem 2.00-
Streefpeil 0.73-/0.83-

Kruin waterkering min. 0.30+NAP

LEGENDA

water/overplant

halfverhard wandelpad

gazon, intensief
volgens beeldbestek

Nieuw

- Uit te geven kavels 4x maaien
- Rijbaan Scheerwolderweg
- Rijbaan Otterpad/Kraggepad
- Inrit kavel
- Voelpad
- Waterpartij
- extensief gras 2x maaien



Boom

Liezen

www.liezencivil.nl

Contactgegevens:

Bezoekadres:

Postadres:

Rabobank:

KvK:

OPDRACHTGEVER

Gemeente Steenwijkerland

Postbus 162 | 8330 AD | Steenwijk

PROJECTOMSCHRIJVING

Nieuwbouwplan Rielstate Scheerwolde

TEKENAAR

J.W.R. Liezen

PROJECTLEIDER

S. Top

TEKENINGOMSCHRIJVING

Woonrijpsituatie

TEKENINGNUMMER

GM01-17-001-5

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Scheerwolde**

Projectnummer/FCL	9831_68_00
Planeconoom	Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging	4 sep 2018
Prijspeildatum	1 jan 2018
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2018
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2020
Rente over de kosten	1,25%
Rente over de opbrengsten	1,25%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,50%

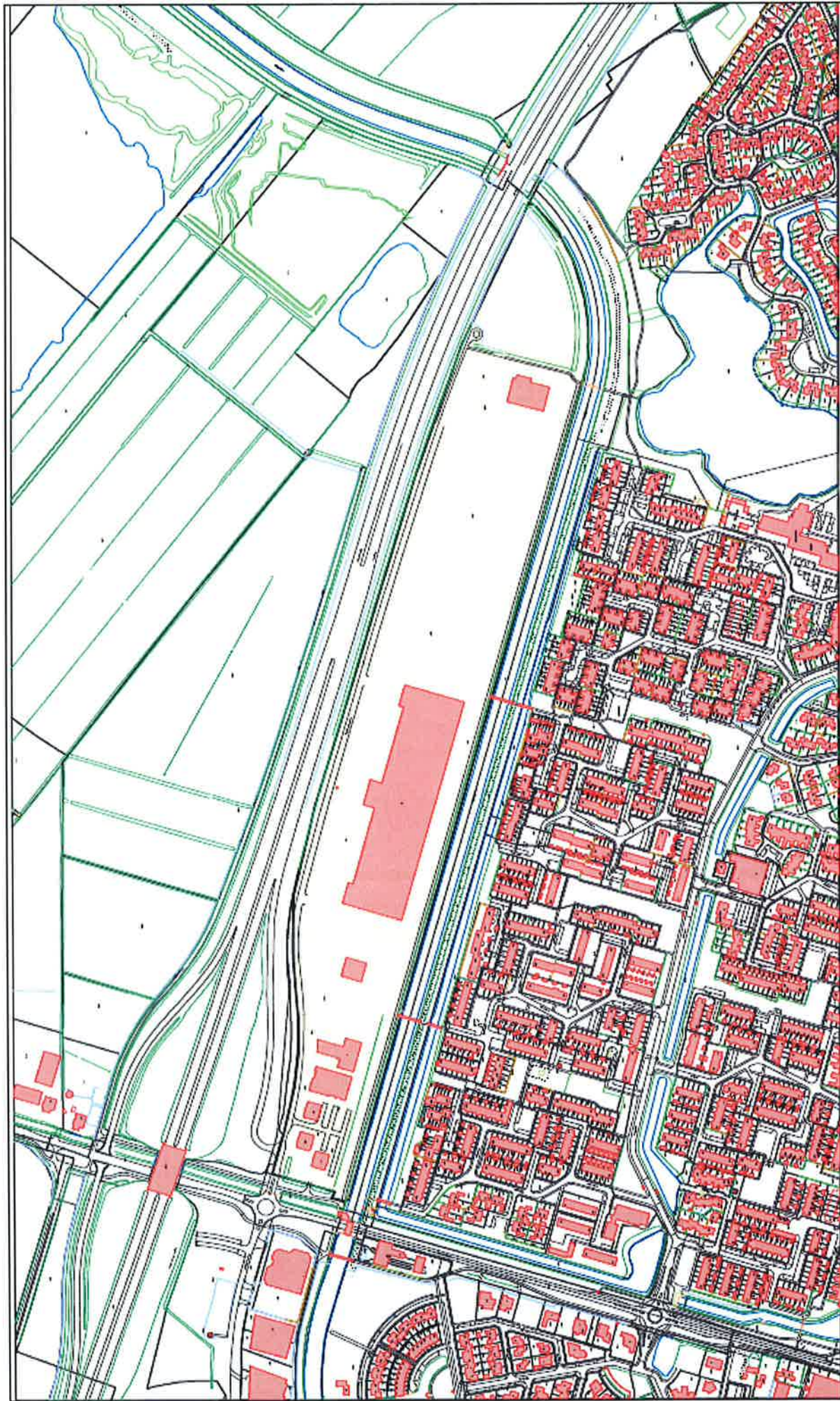
Opmerkingen:
Onder- - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	754.330	636.606	117.724	-	53.147	32.288	32.289	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	992.974	138.912	854.062	-	249.687	249.687	354.687	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:		1.950		1.950		-	646	1.304	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		11.292		11.292		-	3.745	7.547	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	196.540-	220.499-	328.641-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:															
		11.197		11.197		6.221	3.842	1.134	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2020)		236.789-	497.694		-	307.375	90.718	236.789-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)		228.126-													
IRR (internal Rate of Return)		46,30%				304.254	220.499-	328.641-	-	-	-	-	-	-	-

Bijlage 2.1

Oostermeentherand - cpl 11

11 Oostermeeatherand



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Oostmeentherand**

Projectnummer/FCL 9831_11_00
 Planeconoom Jasper Dijkstra
 Datum berekening/wijziging 5 sep 2018
 Prijspeildatum 1 jan 2018
 Startjaar ontwikkeling: 01-01-2018
 Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2019
 Rente over de kosten 1,25%
 Rente over de opbrengsten 1,25%
 Kostenstijging 2,00%
 Opbrengstenstijging 1,50%

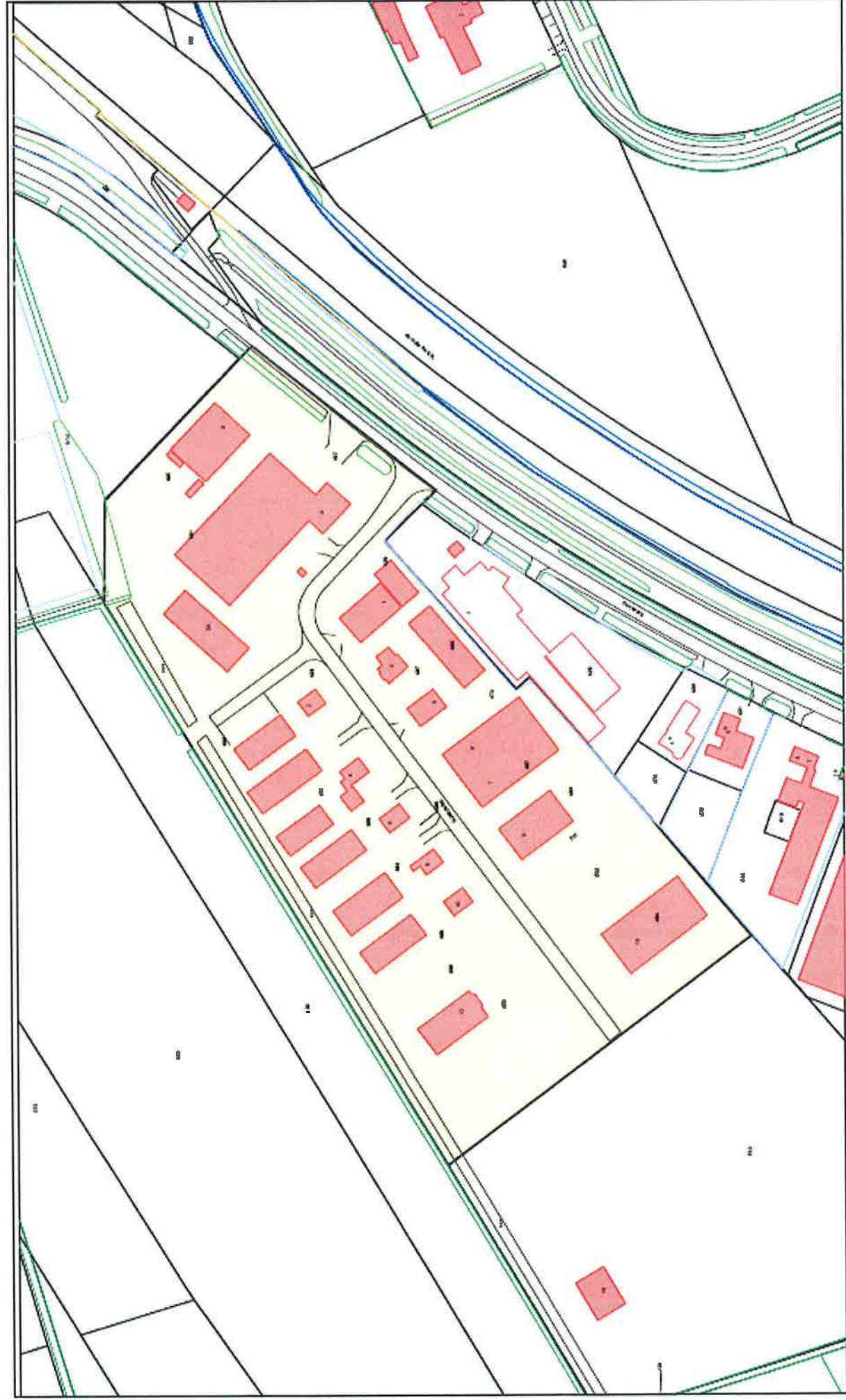
Opmerkingen:
 Onder- - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	3.273.363	2.955.038,22	318.325	-	156.389	161.936	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	3.645.476	3.283.856	361.620	-	-	361.620	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:		3.239		3.239		-	3.239	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		5.424		5.424		-	5.424	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	156.389	201.870-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:															
		6.317-		6.317-		4.110-	2.207-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2019)		380.616-	328.818-		-	176.539-	380.616-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)		371.276-													
IRR (internal Rate of Return)		#GETAL!				174.477-	201.870-	-	-	-	-	-	-	-	-

Bijlage 2.2

Industrieterrein Blokzijl - cpl 25

25 Industrierrein Blokzijl



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Industrieterrein Blokzijl**

Projectnummer/FCL 9831_25_00
 Planeconoom Jasper Dijkstra
 Datum berekening/wijziging 5 sep 2018
 Prijspeildatum 1 jan 2018
 Startjaar ontwikkeling: 01-01-2018
 Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2019
 Rente over de kosten 1,25%
 Rente over de opbrengsten 1,25%
 Kostenstijging 2,00%
 Opbrengstenstijging 1,50%

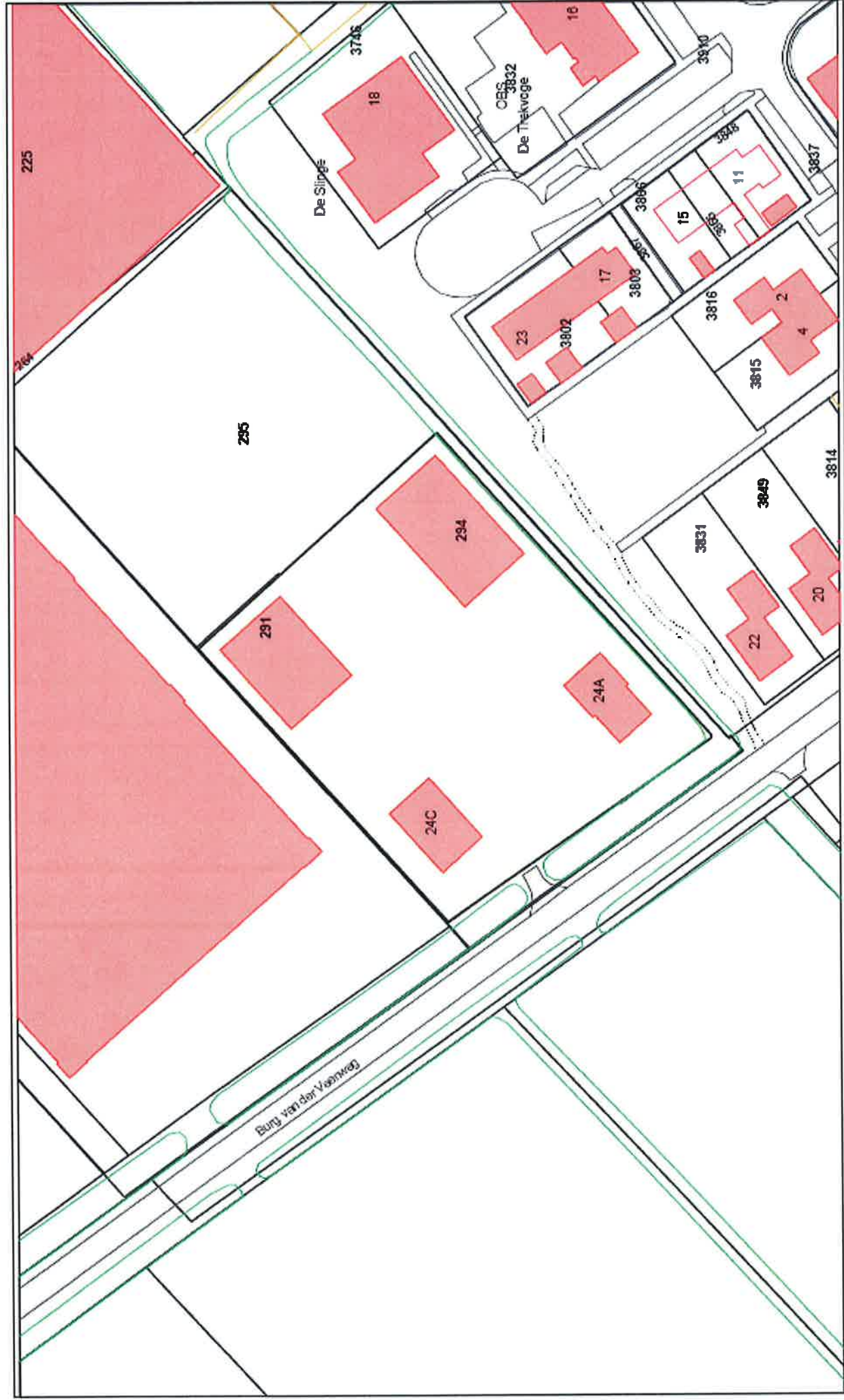
Opmerkingen:
 Onder- - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	474.607	444.049	30.559	-	13.362	17.197	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	563.814	438.814	125.000	-	-	125.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:		344		344		-	344	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		1.875		1.875		-	1.875	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	13.362	109.335-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:		299		299		65	233	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2019)		90.439-	5.235		-	18.662	90.439-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)		88.220-													
IRR (internal Rate of Return)		486,89%				18.629	109.335-	-	-	-	-	-	-	-	-

Bijlage 2.3

Ossenzijl: Burgemeester van der Veenweg - cpl 29

29 Burgemeester Van der Veenweg Ossenzijl



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Burgermeester v.d. Veenweg Ossenzijl**

Projectnummer/FCL 9831_29_00
 Planeconoom Jasper Dijkstra
 Datum berekening/wijziging 5 sep 2018
 Prijspeildatum 1 jan 2018
 Startjaar ontwikkeling: 01-01-2018
 Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2019
 Rente over de kosten 1,25%
 Rente over de opbrengsten 1,25%
 Kostenstijging 2,00%
 Opbrengstenstijging 1,50%

Opmerkingen:
 Onder- - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	182.011	166.300	15.711	-	6.086	9.625	-	-	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	284.734	169.360	115.374	-	-	115.374	-	-	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:	192			192		-	192	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:	1.731			1.731		-	1.731	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	6.086	107.287-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rente toerekening:	1-		1-		38-	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-
--------------------	----	--	----	--	-----	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2019)	104.263-	3.060-		-	2.987	104.263-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)	101.704-														
IRR (internal Rate of Return)	3468,74%				3.006	107.287-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Bijlage 2.4

Bedrijventerrein Hooidijk-Zuid - cpl 38



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland



Project **Bedrijventerrein Hooijdijk zuid**

Projectnummer/FCL 9831_38_00
 Planeconoom Jasper Dijkstra
 Datum berekening/wijziging 5 sep 2018
 Prijspeildatum 1 jan 2018
 Startjaar ontwikkeling: 01-01-2018
 Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2021
 Rente over de kosten 1,25%
 Rente over de opbrengsten 1,25%
 Kostenstijging 2,00%
 Opbrengstenstijging 1,50%

Opmerkingen:

Onder- - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1.0000	1.0200	1.0200	1.0200	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
				% rente:	1.0125	1.0125	1.0125	1.0125	1.0125	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	Nog te	Opdrachten/	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)	realiseren	verplichtingen										
Totaal	kosten	5.665.005	5.057.402	607.603	-	201.634	144.644	130.663	130.663	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengstenstijging:		1.0000	1.0150	1.0150	1.0150	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
				% rente:	1.0125	1.0125	1.0125	1.0125	1.0125	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	Nog te	Opdrachten/	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	realiseren	verplichtingen										
Totaal	opbrengsten	5.830.344	5.140.344	690.000	-	270.000	140.000	140.000	140.000	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:	16.169			16.169		-	2.893	5.279	7.998	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:	12.726			12.726		-	2.100	4.231	6.395	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	68.366	5.437	8.290	7.735	-	-	-	-	-	-

Rente toerekening:	6.788			6.788		1.037	1.904	1.860	1.987	-	-	-	-	-	-
--------------------	-------	--	--	-------	--	-------	-------	-------	-------	---	---	---	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2021)	168.684	82.942			-	152.345	148.813	158.963	168.684	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)	160.507														
IRR (internal Rate of Return)	#GETAL!					151.825	5.437	8.290	7.735	-	-	-	-	-	-

Bijlage 2.5

Bedrijventerrein Scheepsdiep Blokzijl - cpl 41



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Uitbreiding bedrijventerrein Blokzijl**

Projectnummer/FCL: 9831_41_00
 Planeconoom: Jasper Dijkstra
 Datum berekening/wijziging: 5 sep 2018
 Prijspeildatum: 1 jan 2018
 Startjaar ontwikkeling: 01-01-2018
 Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2022
 Rente over de kosten: 1,25%
 Rente over de opbrengsten: 1,25%
 Kostenstijging: 2,00%
 Opbrengstenstijging: 1,50%

eindjaar is niet gelijk aan laatste inv. en/of opbr!

Opmerkingen:
 Onder- - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	1.428.993	1.081.918	347.076	-	98.101	61.775	61.775	61.775	61.775	1.874	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	1.779.692	968.892	810.800	-	200.000	122.160	122.160	122.160	122.160	122.160	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:	12.759			12.759		-	1.236	2.496	3.781	5.092	154	-	-	-	-
Inkomstenstijging:	26.097			26.097		-	1.832	3.692	5.580	7.496	7.496	-	-	-	-
Kasstroom:					-	101.899-	60.981-	61.581-	62.183-	62.788-	127.628-	-	-	-	-

Rente toerekening:	2.590-			2.590-		1.413	157	604-	1.381-	2.175-	-	-	-	-	-
--------------------	--------	--	--	--------	--	-------	-----	------	--------	--------	---	---	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2022)	366.627-	113.026		-		12.539	48.286-	110.471-	174.035-	238.999-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)	344.548-														
IRR (internal Rate of Return)	516,70%					11.830	60.981-	61.581-	62.183-	62.788-	127.628-	-	-	-	-

Bijlage 2.6

Locatie Concrelit - cpl 42



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Concrelitlocatie, Mr. Z. ter Steghestraat**

Projectnummer/FCL: 9831_42_00
 Planeconoom: Jasper Dijkstra
 Datum berekening/wijziging: 5 sep 2018
 Prijspeildatum: 1 jan 2018
 Startjaar ontwikkeling: 01-01-2018
 Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2022
 Rente over de kosten: 1,25%
 Rente over de opbrengsten: 1,25%
 Kostenstijging: 2,00%
 Opbrengstenstijging: 1,50%

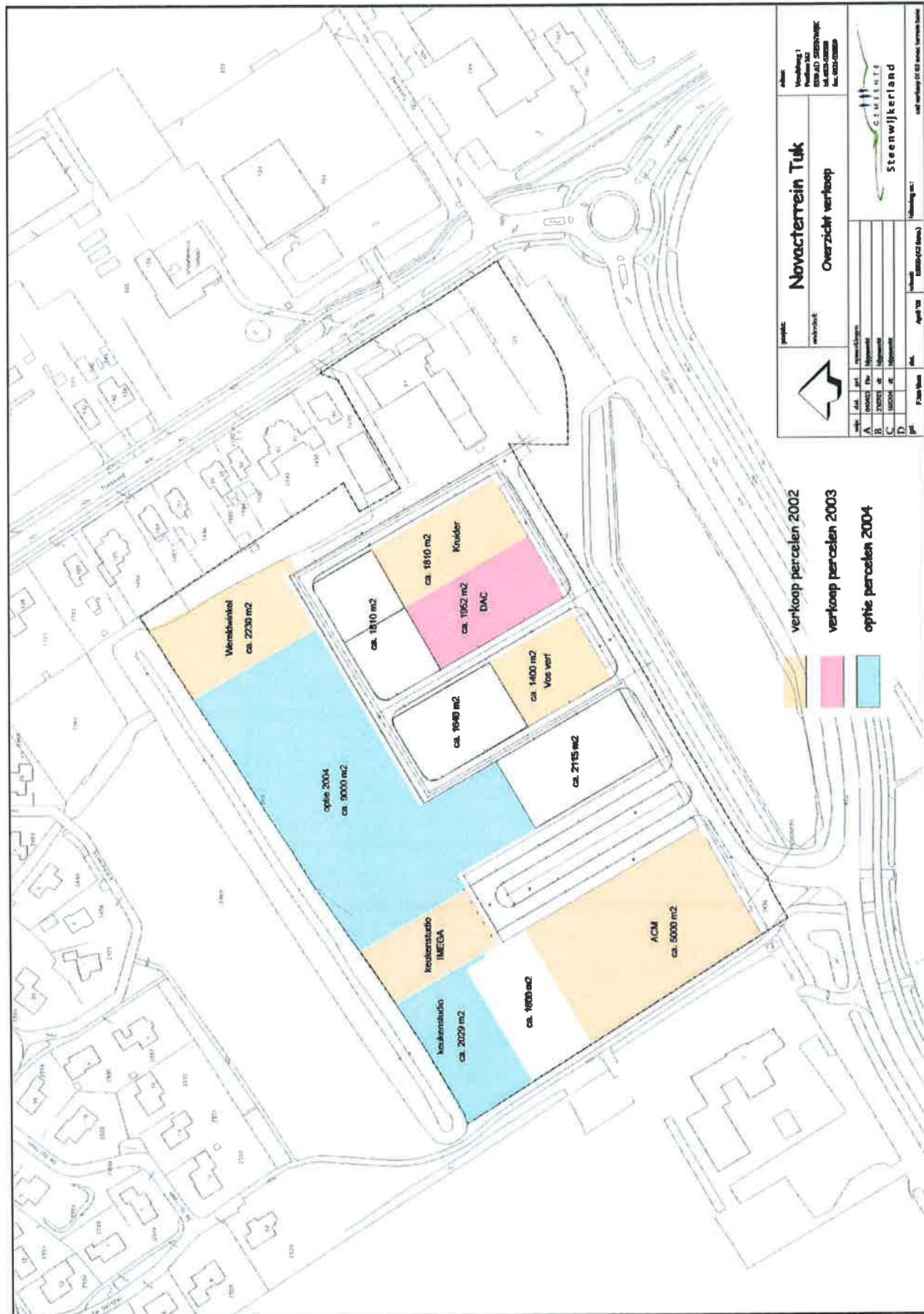
Opmerkingen:
 Onder- - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	1.786.184	1.510.363	275.820	-	97.907	45.153	45.153	45.153	42.454	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	1.879.456	1.199.486	679.969	-	87.984	132.305	132.305	283.054	44.321	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom		8.991		8.991		-	903	1.824	2.764	3.500	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		21.633		21.633		-	1.985	3.999	12.929	2.720	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	9.923	88.233	89.327	248.067	1.087	-	-	-	-	-
Rente toerekening:		11.729		11.729		3.886	4.059	3.006	1.927	1.149	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2022)		94.185	310.877		-	324.686	240.511	154.191	91.949	94.185	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)		88.513													
IRR (internal Rate of Return)		12,68%				322.737	88.233	89.327	248.067	1.087	-	-	-	-	-

Bijlage 2.7

Novac - cpl 57

57 Novac bedrijventerrein





Novac terrein Tuk

Overzicht verkoop

Adres:
 Verkeersweg 1
 Postbus 602
 8260 AD Steenwijkerland
 Tel. 0522-200000
 Fax 0522-200009

Verkoop	Adres	Perceel	Oppervlakte	Opmerkingen
A	Verkeersweg 1	1	1810 m²	
B	Verkeersweg 1	2	1810 m²	
C	Verkeersweg 1	3	1862 m²	
D	Verkeersweg 1	4	1400 m²	

Verkoop: 2002-2004 (4 percelen)
Optie: 2004 (1 perceel)
Totaal: 10 percelen

Adres: Verkeersweg 1
Postbus: 602
Postcode: 8260 AD
Plaats: Steenwijkerland

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Novac bedrijventerrein**

Projectnummer/FCL 9831_57_00
 Planeconoom Jasper Dijkstra
 Datum berekening/wijziging 5 sep 2018
 Prijspeildatum 1 jan 2018
 Startjaar ontwikkeling: 01-01-2018
 Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2018
 Rente over de kosten 1,25%
 Rente over de opbrengsten 1,25%
 Kostenstijging 2,00%
 Opbrengstenstijging 1,50%

Opmerkingen:
 Onder- - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	2.597.322	2.561.666	35.656	-	35.656	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	2.638.568	2.360.657	277.911	-	277.911	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:		-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	242.255-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:															
		2.513		2.513		2.513	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2018)		38.734-	201.009		-	38.734-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)		38.255-													
IRR (internal Rate of Return)		#GETAL!				39.994-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Bijlage 2.8

Oldemarkt Boterberg-Zuid - cpl 63

63 Boterberg Zuid Oldemarkt



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Botenberg zuid Oldemarkt**

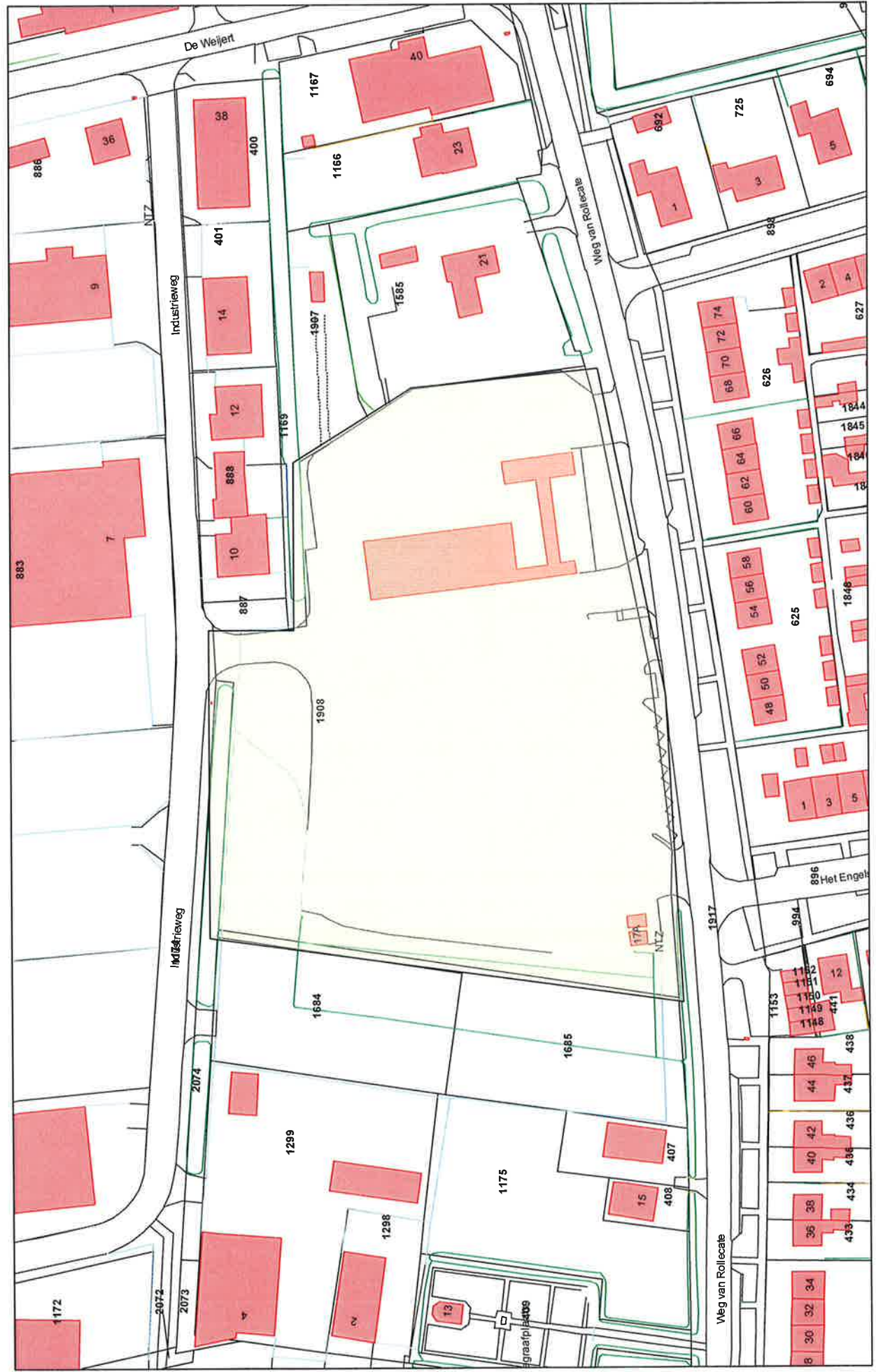
Projectnummer/FCL 9831_63_00
 Planeconoom Jasper Dijkstra
 Datum berekening/wijziging 5 sep 2018
 Prijspeildatum 1 jan 2018
 Startjaar ontwikkeling: 01-01-2018
 Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2027
 Rente over de kosten 1,25%
 Rente over de opbrengsten 1,25%
 Kostenstijging 2,00%
 Opbrengstenstijging 1,50%

Opmerkingen:
 Onder- - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	2.781.902	2.371.553	410.349	-	35.781	35.781	42.348	42.348	42.348	42.348	42.348	42.348	42.348	42.348
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	2.958.211	1.245.454	1.712.757	-	-	-	214.095	214.095	214.095	214.095	214.095	214.095	214.095	214.095
Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
	Uitgavenstijging:	40.088		40.088		-	716	1.711	2.592	3.491	4.408	5.343	6.297	7.269	8.262
	Inkomstenstijging:	147.238		147.238		-	-	6.471	9.779	13.138	16.546	20.006	23.517	27.081	30.699
	Kasstroom:				-	35.781	36.497	176.506	178.934	181.393	183.885	186.409	188.967	191.558	194.183
	Rente toerekening:	91.895		91.895		14.076	14.699	15.339	13.325	11.255	9.128	6.944	4.700	2.397	32
	Saldo per ultimo: (per 31-12-2027)	191.564	1.126.098		-	1.175.956	1.227.152	1.065.985	900.376	730.238	555.481	376.015	191.749	2.587	191.564
	Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)	169.185													
	IRR (internal Rate of Return)	3,87%				1.168.896	36.497	176.506	178.934	181.393	183.885	186.409	188.967	191.558	194.183

Bijlage 2.9

Locatie weg van Rollecate Vollenhove - cpl 67



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Weg van Rollecate Vollenhove**

Projectnummer/FCL 9831_67_00
 Planeconoom Jasper Dijkstra
 Datum berekening/wijziging 5 sep 2018
 Prijspeildatum 1 jan 2018
 Startjaar ontwikkeling: 01-01-2018
 Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2022
 Rente over de kosten 1,25%
 Rente over de opbrengsten 1,25%
 Kostenstijging 2,00%
 Opbrengstenstijging 1,50%

Opmerkingen:
 Onder- - - - geen kosten- of opbrengstenstijging

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	kosten	1.699.964	1.566.795	133.169	-	43.185	22.496	22.496	22.496	22.496	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				% rente:	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0125	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal	opbrengsten	1.712.818	563.224	1.149.594	-	446.495	175.775	175.775	175.775	175.775	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
	Uitgavenstijging:	4.590		4.590		-	450	909	1.377	1.854	-	-	-	-	-
	Inkomstenstijging:	26.765		26.765		-	2.637	5.313	8.029	10.786	-	-	-	-	-
	Kasstroom:				-	403.310-	155.466-	157.683-	159.931-	162.211-	-	-	-	-	-
	Rente toerekening:	31.895		31.895		12.545	7.660	5.813	3.914	1.964	-	-	-	-	-
	Saldo per ultimo: (per 31-12-2022)	3.133-	1.003.571		-	612.807	465.001	313.131	157.114	3.133-	-	-	-	-	-
	Overschot op startwaarde: (per 1-1-2018)	2.944-													
	IRR (internal Rate of Return)	1,87%				606.515	155.466-	157.683-	159.931-	162.211-	-	-	-	-	-