

**Actualisatie
grondexploitaties
2020**



Gemeente Twenterand

Inhoudsopgave

Algemeen	2
Marktontwikkeling	2
Uitgangspunten	2
Exploitatiegegevens actualisatie 2019	3
Financiële positie	5
Overzicht verkopen / nog te verkopen	
Woningbouw	6
Bedrijventerreinen	7
Vennootschapsbelasting	8
Complexen	9
Complexen in exploitatie	9
Kruidenwijk	9
Vroomshoop Centrum	9
Zuidmaten Oost	10
Smithoek	10
Poorthuis	10
Restkavels woningen	10
Almeloseweg Oost	11
Oosterweilanden	11
Garstelanden Oost	12
Restkavels woningbouw	12
Bijlagen	13

Algemeen.

Voor u ligt de actualisatie van de exploitatieopzetten per 1 januari 2020. Het afgelopen jaar hebben een aantal factoren een rol gespeeld die van waren op de resultaatverwachting.

Een deel van deze factoren is niet door de gemeente beïnvloedbaar. Hierbij moet ook bedacht worden dat de problematiek rond de PAS en later de PFAS welke niet hebben geholpen om de verkoop van woningbouw- en bedrijfskavels positief te beïnvloeden. Echter, in 2019 is volop ingezet om de stagnatie in verkoop van woningbouwkavels en bedrijfsterreinkavels over de jaren 2019 en daarna om te zetten in een positieve impuls waarbij de maatschappelijke en bestuurlijke opgaves centraal hebben gestaan. In 2019 bleek dat, naast de gestegen kosten en de hiervoor genoemde problematiek rondom PAS/PFAS, ook diverse bestemmingsplannen voor een deel niet marktconform waren. Om dit bij te buigen is extra externe capaciteit ingehuurd, hetgeen een wissel trekt op het financiële resultaat. Voor Twenterand was het immers van cruciaal belang dat er tempo gemaakt kon worden met de bedrijfslocaties. Indien dit niet gedaan zou zijn, loopt Twenterand het risico dat de regionale discussie over de bedrijfsterreinprogrammering negatief zou kunnen uitpakken. Ook de woningbouw verdiende meer aandacht en inzet.

Marktontwikkeling.

Bovenstaande factoren hebben tot een vertraging in de verkopen geleid. De belangstelling is echter goed voor zowel de woningbouw als de bedrijventerreinen. Met name in Westerhaar zien we in de Kruidenwijk, door de tijdelijke verlaging van de grondprijs, een ontwikkeling die boven verwachting ligt.

Uitgangspunten.

In haar vergadering van 14 januari 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de uitgangspunten voor de actualisatie vastgesteld. Deze zijn door een groep van experts, betrokken bij de zaken rond het grondbedrijf, voorbereid. De uitgangspunten zijn:

- De rentetoerekening vast te stellen op 1,81 % (1*)
- Stijgingspercentage van de kosten te stellen op 3%
- Stijgingspercentage van de kosten eigen personeel te stellen op 2.5%
- Stijgingspercentage van de verkoopprijzen vast te stellen op 0 %, na 3 jaar indexering met 1%
- Percentage onvoorzien voor bouw- en woonrijp maken vast te stellen op:
 - o Eerste verkennende berekeningen 20%
 - o Bestekberekeningen 15%
 - o Actualisaties lopende complexen 10%
- Percentage onvoorzien overige kosten volgens onderstaande staffel vast te stellen
 - o 5% bij uitgegeven gronden tot 50%
 - o 3% bij uitgegeven gronden 51 tot 75%
 - o 2% bij uitgegeven gronden meer dan 75%
- Toerekening eigen personeel te stellen op:
 - o 20% van bouw- en woonrijp maken voor voorbereiding en directie
 - o 15% van totale kosten voor grondzaken
 - o 7,5% van totale kosten voor overige werkzaamheden voor overige afdelingen
 - o € 250,= per geplande verkoop voor administratie en boekhouding
- Website en communicatie:
 - o € 10.000,= bij start project
 - o € 500,= jaarlijks voor actualisatie
- Uitgifte tempo ongewijzigd te laten
- De verkoopprijzen vast te stellen volgens bijgaand overzicht
- Complexen waar meer dan 2 jaar 1 of 2 restkavels te koop zijn af te sluiten en de kavels over te boeken naar de complexen restkavels woningbouw of restkavels bedrijventerrein.

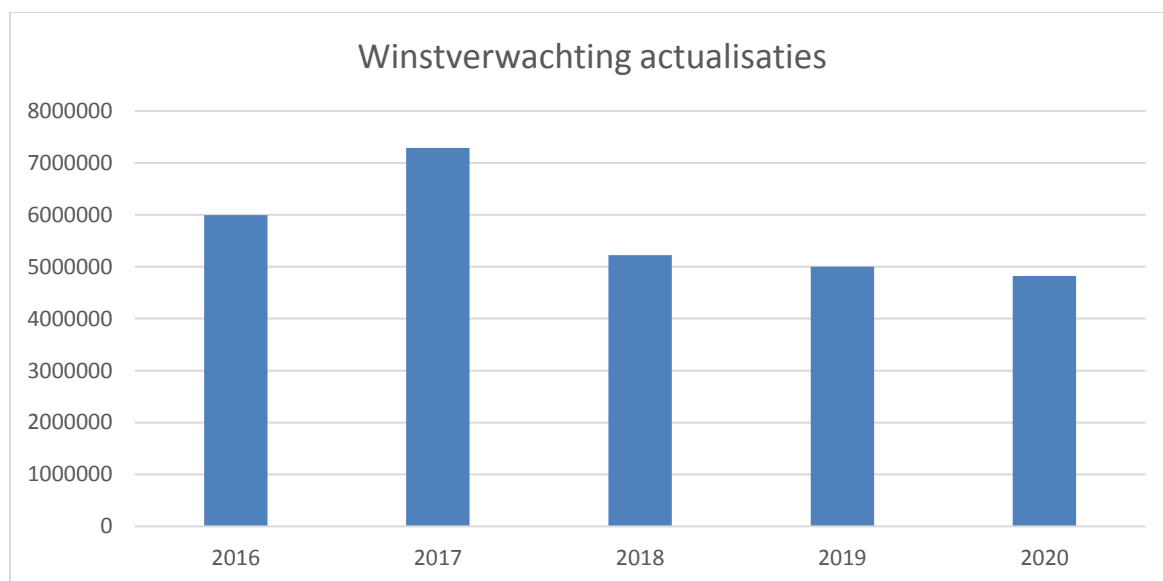
1* De rente is vastgesteld op 1,81%. Bij de rekening 2019 is de toe te rekenen rente aan het grondbedrijf berekend op 0,95%. Volgens de BBV-voorschriften mag de rekenrente niet meer dan 0,5% afwijken van de werkelijk toe te rekenen rente. De afwijking is veel groter dan de halve procent en daarom is bij de actualisatie 0,95% aangehouden als rekenrente.

Exploitatiegegevens actualisatie 2019

Onderstaand vindt u de geactualiseerde cijfers.

Totaal exploitaties

Winstverwachting 2019	5.004.201
Winstverwachting 2020	<u>4.826.068</u>
Daling	178.133



We zien een geleidelijke daling van de verwachte winsten binnen het grondbedrijf. Dit wordt veroorzaakt door stijgende kosten als gevolg van hogere doorbelasting personele lasten, inhuur derden, stijging van bouw- en woonrijp maken door stijging van grondstoffen. Daarbij komt dat de verkoopprijzen de afgelopen jaren niet zijn verhoogd. Door de lagere rente toerekening van 0,95% i.p.v. 1,81% wordt de stijging van de kosten voor een bedrag van ca € 1.2 mln. gecompenseerd.

Verdeling woningbouw /bedrijventerreinen

Woningbouw

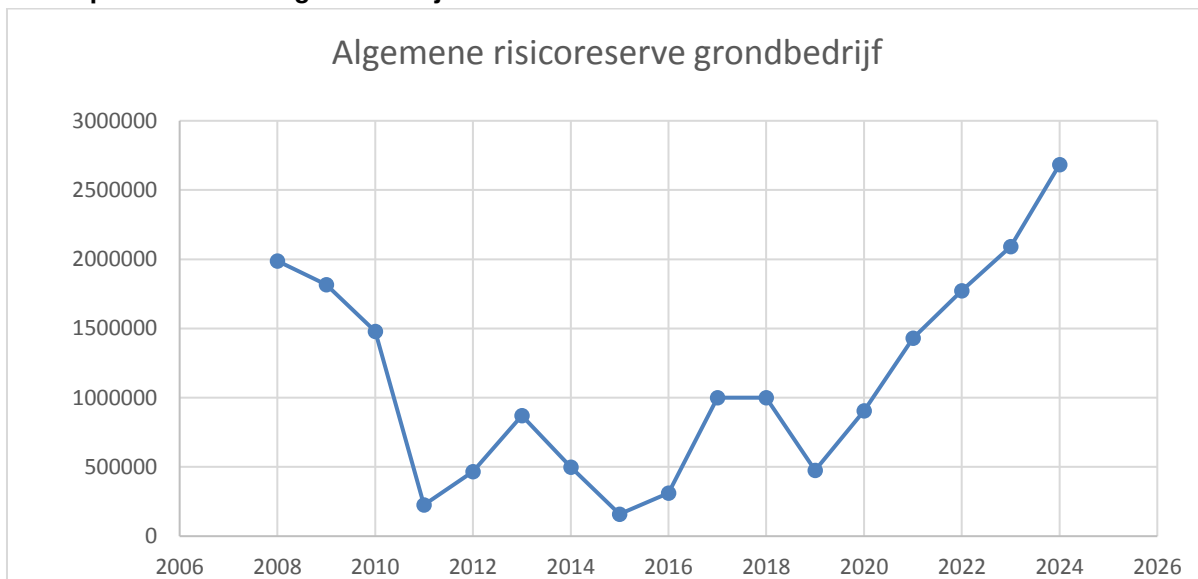


Bedrijventerreinen



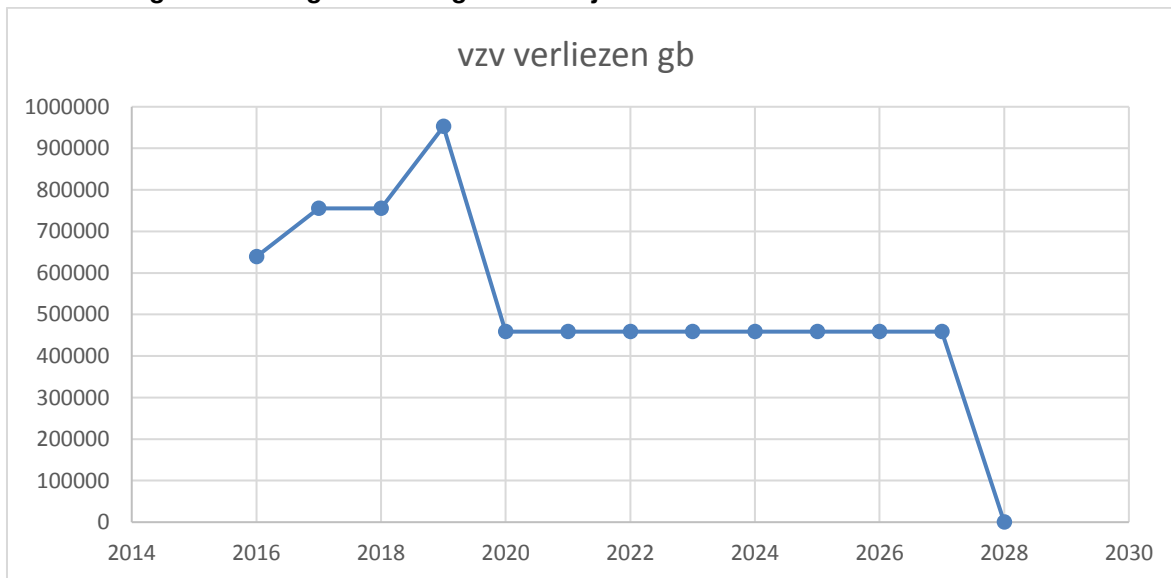
Financiële Positie

Verloop risico reserve grondbedrijf

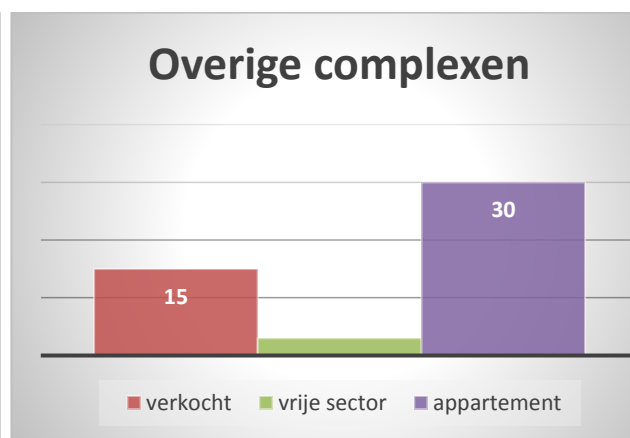
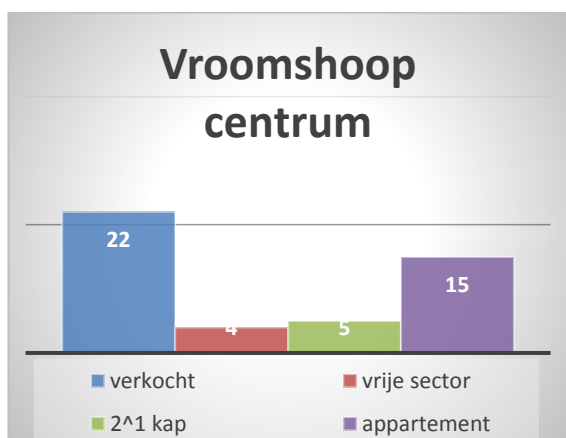
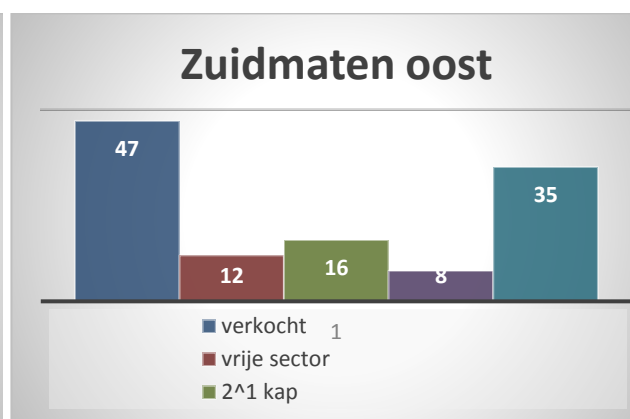
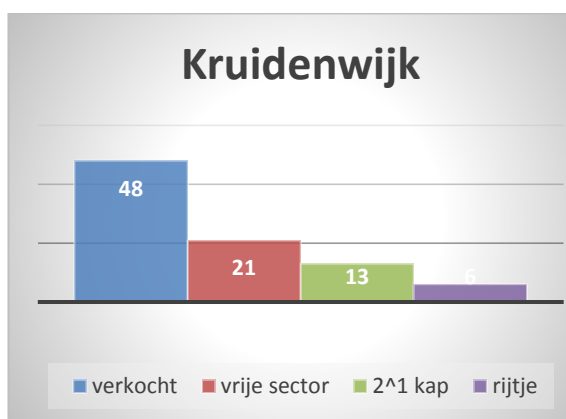
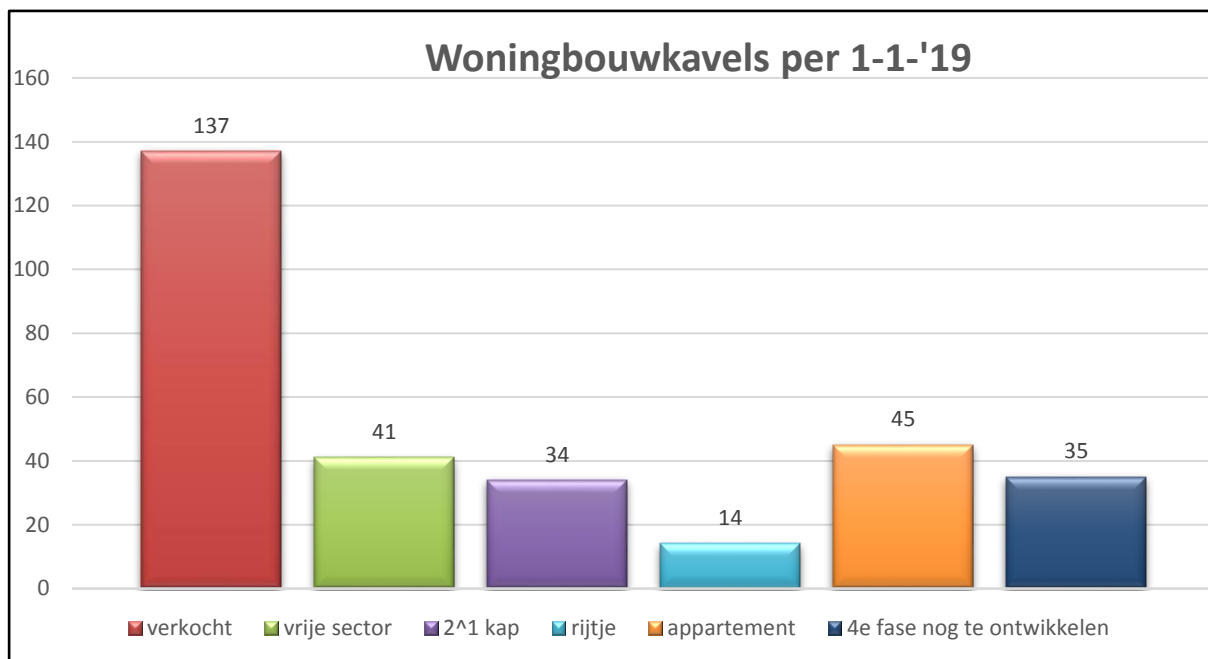


In 2010 en 2015 zijn afboekingen gepleegd op de boekwaardes van gronden. Rekening is gehouden met de begrote winstnemingen in 2020 t/m 2021 in de meerjarenramingen van resp. € 400.000,- en € 400.000,-. Door de raad is uitgesproken dat de reserve grondbedrijf maximaal € 1 mln. mag bedragen. Boven deze norm zullen de gelden dan worden toegevoegd aan de algemene reserve.

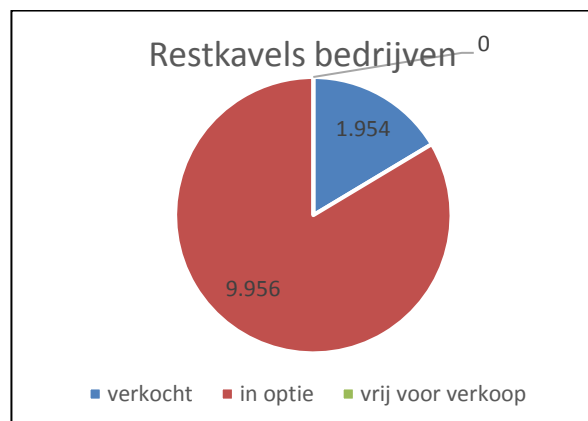
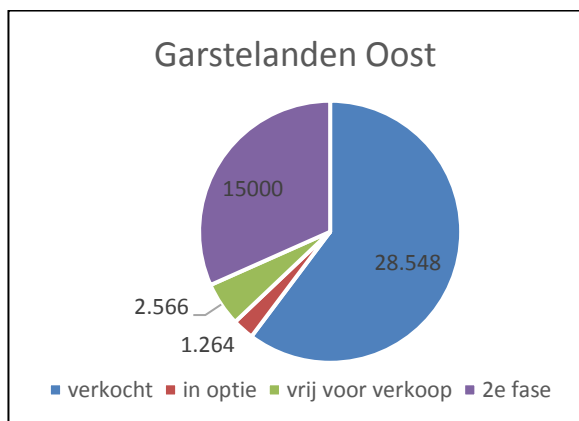
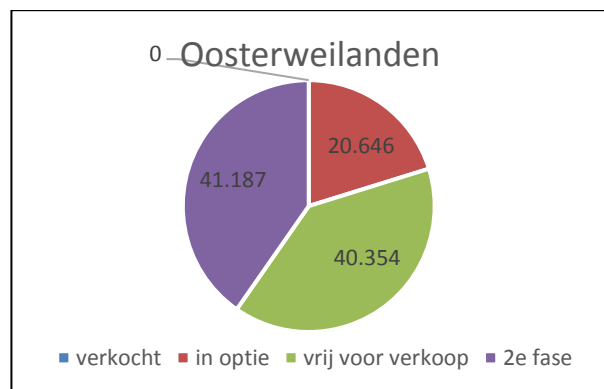
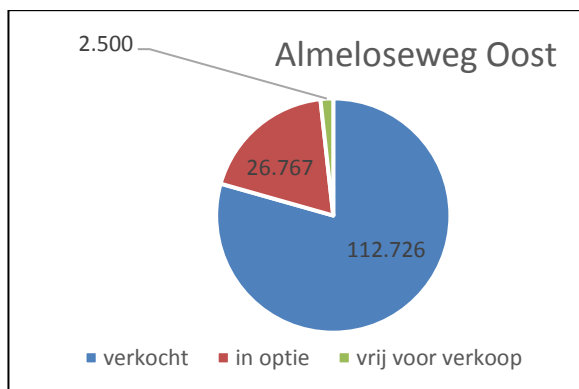
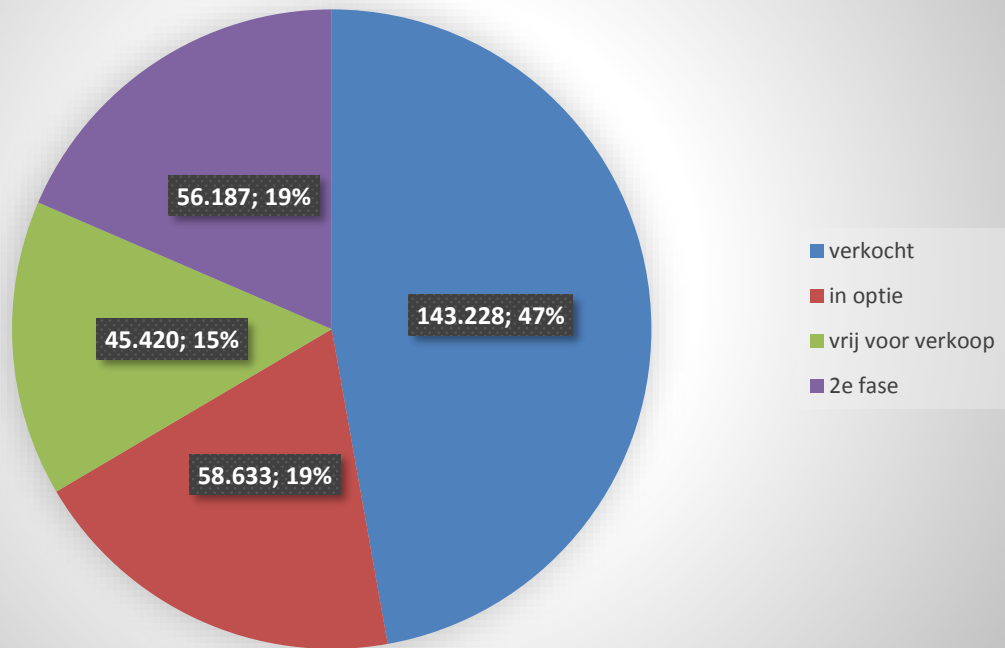
Verwachting voorziening verliezen grondbedrijf



De voorziening is gebaseerd op de verwachtingen van de complexen Poorthuis, Zuidmaten Oost, en Oosterweilanden. De verliezen zijn gestort in de voorziening en worden daaraan onttrokken bij het afsluiten van het complex.



Bedrijventerreinen per 1-1-'19



Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is de vennootschapsbelasting ingevoerd voor de gemeentelijke exploitaties van de complexen in het grondbedrijf. Jaarlijks moet over de winst 20 tot 25 % aan belasting betaald worden. De verwachting is echter dat de gemeente Twenterand geen VPB belasting verschuldigd zal zijn.

Winstneming

De BBV-voorschriften schrijven voor dat jaarlijks de winsten moeten worden genomen. Dit op basis van de formule:

Winstverwachting x % gerealiseerde kosten t.o.v. de totale kosten x % gerealiseerde verkopen t.o.v. totale verkopen.

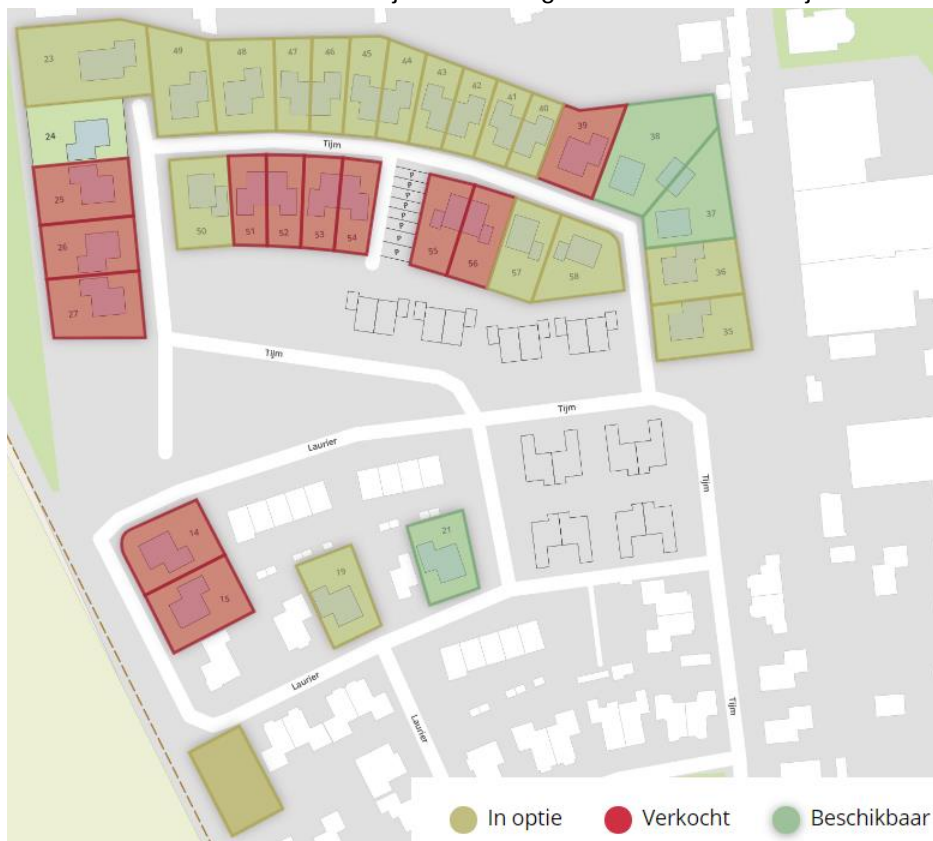
In de meerjarenraming is rekening gehouden met een winstverwachting in 2020 t/m 2021 van respectievelijk € 400.000,= en € 400.000,=.

Complexen.

Onderstaand wordt per complex ingegaan op de actualiteit.

Kruidenwijk

Met het verlagen van de grondprijzen per m2 is het aantal geïnteresseerden toegenomen en breiden de bouwactiviteiten zich uit. Er zijn slechts nog een aantal kavels vrij voor verkoop.



situatie per 7-5-2020

Centrumvisie Vroomshoop

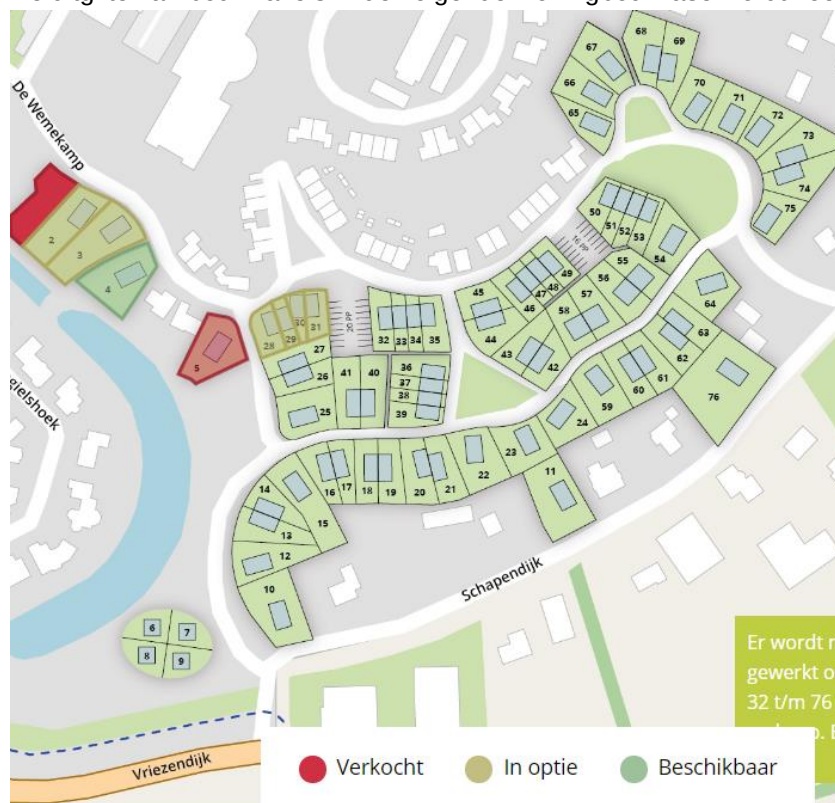
De koopovereenkomst is getekend voor de invulling van het MCC gebied met een appartementengebouw met 15 appartementen. Van de 10 woningbouw kavels zijn er 2 verkocht en 8 in optie gegeven.



situatie per 7-5-2020

Zuidmaten Oost

Er resteert nog een drietal kavels voor vrijstaande woningen, waarvan er twee in optie zijn gegeven. De uitgifte van bouw kavels in de volgende woningbouw fase wordt voorbereid.



situatie per 7-5-2020

Smithoek

Voor locatie De Smithoek wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld. Er wordt gedacht aan invulling met appartementen.

Poorthuis

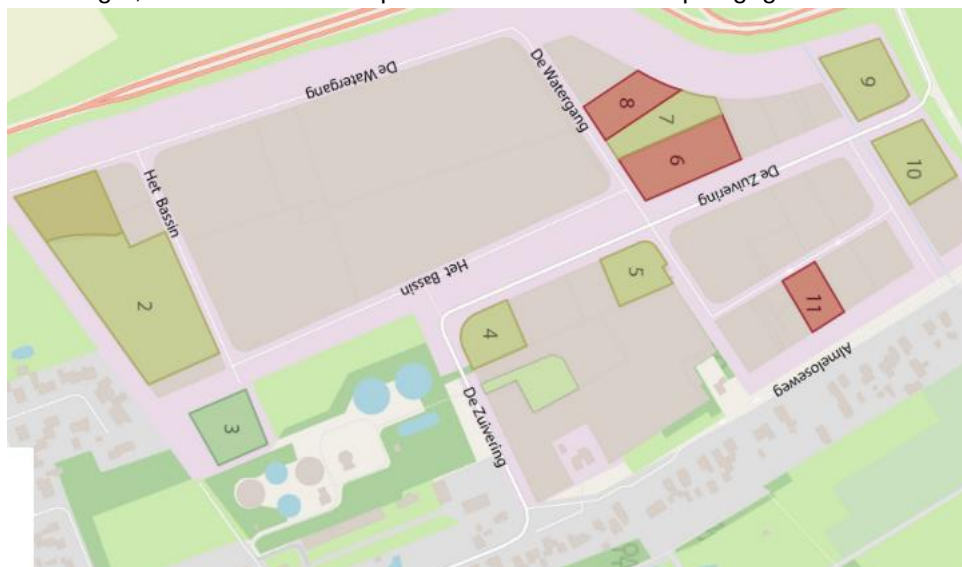
Op de Poorthuislocatie zijn, op één na, alle kavels verkocht. De kavel is onder optie.

Restkavels woningen

De gemeente heeft nog voor enkele voormalige projectgebieden bouwrijpe kavels te koop staan. Het gaat om 4 kavels die opgevangen zijn in dit complex.

Almeloseweg Oost

Er is nog 3,1 ha beschikbaar. Op 2500 m2 na is alles in optie gegeven.



situatie per 7-5-2020

● In optie ● Beschikbaar ● Verkocht

Oosterweilanden

Dit plan is in ontwikkeling genomen en de eerste fase van het bedrijventerrein is bouwrijp. Er is grote belangstelling en een groot deel is in optie.



situatie per 7-5-2020

Garstelanden IV

Er is op dit moment nog circa 0,5 ha aan bedrijfsgrond om uit te geven. Hiervan is circa 0,2 ha in optie gegeven. Voor een verdere uitbreiding van Garstelanden is het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Als gevolg van de PAS problematiek heeft het project vertraging opgelopen.



● In optie ● Beschikbaar ● Verkocht

Restkavels bedrijven

In dit complex zijn diverse bouwrijpe kavels opgenomen die nog uit voormalige, afgesloten projecten verkocht moeten worden. Het gaat om circa 1 ha. Hiervan is circa 0,3 in optie gegeven. Voor de overige grond is een verkoopovereenkomst opgesteld.

Kruidenwijk		m2		
Plangebied		42.792		
Te handhaven		-		
Exploitatiegebied		42.792		
Hoofdstructuur				
	Verharding	8.540		
	Groen	6.409		
	Water	-		
Subtotaal Hoofdstructuur				
Woningbouw				
	Uitgeefbaar	27.843		
	Verharding	-		
	Groen/water	-		
Subtotaal Woningbouw				
Verschil Exploitatiegebied Functies				
FINANCIEEL				
Investeringsen		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
	Bedrag	Woningbouw		
Bijkomende kosten	€ 715.082,00	Eengezins sociale huur	1	€ 166.000,00
Sloop/sanering	€ 3.000,00	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Grondwerk	€ 0,00	Eengezins goedkope koop	51	€ 2.408.501,67
Ophoging	€ 0,00	Eengezins midden koop	21	€ 2.346.540,00
Bouwrijpmaken	€ 428.629,00	Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Woonrijpmaken	€ 776.937,56	Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Civiele constructies	€ 0,00	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Diversen	€ 125.198,96	Meergezins goedkope koop	16	€ 280.000,00
Plankosten	€ 0,00	Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Fondsen	€ 159.575,00	Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Eigen personele kosten	€ 366.195,26			
		Subtotaal woningbouw	89	€ 5.201.041,67
		Overige opbrengsten		€ 81.197,42
Subtotaal investeringen	€ 2.574.617,78	Subtotaal opbrengsten		€ 5.282.239,09
Kostenstijging	€ 77.333,28	Opbrengstenstijging		€ 22.201,28
Te realiseren rentekosten	€ 0,00	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	€ 2.651.951,06	Totaal opbrengsten		€ 5.304.440,37
Eindwaarde	€ 2.652.489,31	31-12-2026	Boekwaarde koste	€ 1.795.228,95
Contante waarde	€ 2.309.151,56	1-1-2020	Boekwaarde opbr.	€ 1.900.497,42
Nominale waarde	€ 2.707.621,31		Boekwaarde saldo	€ 105.268,47

Vroomshoop Centrum		m2		
Plangebied		-		
Te handhaven		-		
Exploitatiegebied		-		
Hoofdstructuur				
	Verharding	-		
	Groen	-		
	Water	-		
Subtotaal Hoofdstructuur				
Woningbouw				
	Uitgeefbaar	-		
	Verharding	-		
	Groen/water	-		
Subtotaal Woningbouw				
Verschil Exploitatiegebied Functies				
FINANCIEEL				
Investeringsen		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
	Bedrag	Woningbouw		
Bijkomende kosten	1604.219,50	Eengezins sociale huur	0	10,00
Sloop/sanering	118.892,10	Eengezins sociale koop	21	1590.020,20
Grondwerk	10,00	Eengezins goedkope koop	0	10,00
Ophoging	10,00	Eengezins midden koop	0	10,00
Bouwrijpmaken	11786.667,23	Eengezins dure koop	10	1807.435,00
Woonrijpmaken	11752.921,80	Meergezins sociale huur	0	10,00
Civiele constructies	10,00	Meergezins sociale koop	0	10,00
Diversen	1104.441,65	Meergezins goedkope koop	0	10,00
Plankosten	1524.490,13	Meergezins midden koop	0	10,00
Fondsen	10,00	Meergezins dure koop	15	1300.000,00
Eigen personele kosten	1283.644,72			

Zuidmaten Oost		m2	
Plangebied		75.405	
	Te handhaven	2.263	
Exploitatiegebied		73.142	
Hoofdstructuur			
	Verharding	22.112	
	Groen	9.774	
	Water	1.862	
Subtotaal Hoofdstructuur			
Woningbouw			
	Uitgeefbaar	32.011	
	Verharding	-	
	Groen/water	-	
Subtotaal Woningbouw			
Verschil Exploitatiegebied Functies			
FINANCIEEL			
Investerings		Opbrengsten	Hoeveelheid
	Bedrag	Woningbouw	Bedrag
Bijkomende kosten	1 2.822.026,00	Eengezins sociale huur	0 10,00
Sloop/sanering	1 4.500,00	Eengezins sociale koop	0 10,00
Grondwerk	10,00	Eengezins goedkope koop	25 12.971.366,76
Ophoging	10,00	Eengezins midden koop	28 17.355.500,00
Bouwrijpmaken	1 1.772.018,36	Eengezins dure koop	27 13.008.550,00
Woonrijpmaken	1 1.869.948,00	Meergezins sociale huur	0 10,00
Civiele constructies	10,00	Meergezins sociale koop	0 10,00
Diversen	1 1.858.141,99	Meergezins goedkope koop	0 10,00
Plankosten	1 341.740,33	Meergezins midden koop	0 10,00
Fondsen	10,00	Meergezins dure koop	0 10,00
Eigen personele kosten	1 1.210.927,28		
		Subtotaal woningbouw	80 1 7.715.416,76
		Niet-commercieel	- 1 810.300,00
		Subtotaal niet-woningbouw	1 810.300,00
		Overige opbrengsten	1 1.413.318,00
Subtotaal investeringen	1 9.879.301,96	Subtotaal opbrengsten	1 9.939.034,76
Kostenstijging	1 256.411,93	Opbrengstenstijging	10,00
Te realiseren rentekosten	1 198.589,47	Te realiseren renteopbrengsten	10,00
Totaal investeringen	1 10.334.303,36	Totaal opbrengsten	1 9.939.034,76
Eindwaarde	-1 395.268,60	31-12-2028	Boekwaarde kosten 1 7.519.662,80
Contante waarde	-1 330.743,08	1-1-2020	Boekwaarde opbr. 1 4.191.139,76
Nominale waarde	1 59.732,80		Boekwaarde saldo -1 3.328.523,04

Smithoek		m2		
Plangebied		7.443		
Te handhaven		-		
Exploitatiegebied		7.443		
Hoofdstructuur				
	Verharding	850		
	Groen	2.000		
	Water	-		
Subtotaal Hoofdstructuur				
Voningbouw				
	Uitgeefbaar	4.593		
	Verharding	850		
	Groen/water	2.000		
Subtotaal Voningbouw				
Verschil Exploitatiegebied Functies				
FINANCIEEL				
Investeringsen		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
	Bedrag	Voningbouw		
Bijkomende kosten	1306.070,31	Eengezins sociale huur	0	10,00
Sloop/sanering	15.000,00	Eengezins sociale koop	0	10,00
Grondwerk	10,00	Eengezins goedkope koop	0	10,00
Ophoging	10,00	Eengezins midden koop	0	10,00
Bouwrijpmaken	1190.000,00	Eengezins dure koop	0	10,00
Woonrijpmaken	1110.750,00	Meergezins sociale huur	0	10,00
Civiele constructies	10,00	Meergezins sociale koop	0	10,00
Diversen	197.245,84	Meergezins goedkope koop	0	10,00
Plankosten	11.375,00	Meergezins midden koop	30	1.080.000,00
Fondsen	10,00	Meergezins dure koop	0	10,00
Eigen personele kosten	179.492,67			
		Subtotaal woningbouw	30	1.080.000,00
Subtotaal investeringen		Subtotaal opbrengsten		
1.789.933,82		1.080.000,00		
Kostenstijging	123.122,07	Opbrengstenstijging		10,00
Te realiseren rentekosten	17.901,45	Te realiseren renteopbrengsten		10,00
Totaal investeringen		Totaal opbrengsten		
1.820.957,34		1.080.000,00		
Eindwaarde	1.259.042,66	31-12-2022	Boekwaarde kosten	1.349.799,27
Contante waarde	1.244.101,69	1-1-2020	Boekwaarde opbr.	1.7553,00
Nominale waarde	1.290.066,18		Boekwaarde saldo	-1.342.246,27

Poorthuis		m2		
Plangebied		11.350		
Te handhaven		201		
Exploitatiegebied		11.149		
Hoofdstructuur				
	Verharding	-		
	Groen	-		
	Water	-		
Subtotaal Hoofdstructuur				
Voningbouw				
	Uitgeefbaar	2.231		
	Verharding	-		
	Groen/water	-		
Subtotaal Voningbouw				
Verschil Exploitatiegebied Functies				
FINANCIEEL				
Investeringsen		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
	Bedrag	Voningbouw		
Bijkomende kosten	1.908.738,00	Eengezins sociale huur	0	0,00
Sloop/sanering	0,00	Eengezins sociale koop	0	0,00
Grondwerk	0,00	Eengezins goedkope koop	6	516.304,00
Ophoging	0,00	Eengezins midden koop	0	0,00
Bouwrijpmaken	87.514,35	Eengezins dure koop	0	0,00
Woonrijpmaken	29.694,10	Meergezins sociale huur	0	0,00
Civiele constructies	0,00	Meergezins sociale koop	0	0,00
Diversen	136.857,23	Meergezins goedkope koop	0	0,00
Plankosten	0,00	Meergezins midden koop	0	0,00
Fondsen	0,00	Meergezins dure koop	0	0,00
Eigen personele kosten	44.792,31			
		Subtotaal woningbouw	6	516.304,00
		Overige opbrengsten		1.203.011,16
Subtotaal investeringen		Subtotaal opbrengsten		1.719.315,16
Kostenstijging	45,66	Opbrengstenstijging		0,00
Te realiseren rentekosten	5.336,37	Te realiseren renteopbrengsten		0,00
Totaal investeringen		Totaal opbrengsten		1.719.315,16
Eindwaarde	- 493.662,86	31-12-2020	Boekwaarde kosten	2.204.403,31
Contante waarde	- 483.983,20	1-1-2020	Boekwaarde opbr.	1.642.680,16
Nominale waarde	- 488.280,83		Boekwaarde saldo	- 561.723,15

Restkavels woningbouw		m2		
Plangebied		9.276		
Te handhaven		-		
Exploitatiegebied		9.276		
Hoofdstructuur				
	Verharding	-		
	Groen	-		
	Water	-		
Subtotaal Hoofdstructuur				
Woningbouw				
	Uitgeefbaar	9.276		
	Verharding	-		
	Groen/water	-		
Subtotaal Woningbouw				
Niet-woningbouw				
	Uitgeefbaar	-		
	Verharding	-		
	Groen/water	-		
Subtotaal niet-woningbouw				
Verschil Exploitatiegebied Functies				
FINANCIEEL				
Investeringsen		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
	Bedrag	Woningbouw		
Bijkomende kosten	1.483.075,00	Eengezins sociale huur	0	0,00
Sloop/sanering	7.235,81	Eengezins sociale koop	0	0,00
Grondwerk	0,00	Eengezins goedkope koop	10	1.548.159,44
Ophoging	0,00	Eengezins midden koop	1	50.000,00
Bouwrijpmaken	0,00	Eengezins dure koop	0	0,00
Woonrijpmaken	2.676,50	Meergezins sociale huur	0	0,00
Civiele constructies	0,00	Meergezins sociale koop	0	0,00
Diversen	59.834,71	Meergezins goedkope koop	0	0,00
Plankosten	625,00	Meergezins midden koop	0	0,00
Fondsen	0,00	Meergezins dure koop	0	0,00
Eigen personele kosten	6.054,38			
		Subtotaal woningbouw	11	1.598.159,44
Subtotaal investeringen	1.559.501,40	Subtotaal opbrengsten		1.598.159,44
Kostenstijging	482,83	Opbrengstenstijging		4.430,33
Te realiseren rentekosten	11.915,75	Te realiseren renteopbrengsten		0,00
Totaal investeringen	1.571.899,99	Totaal opbrengsten		1.602.589,76
Eindwaarde	30.689,78	31-12-2025	Boekwaarde kosten	1.554.182,47
Contante waarde	27.251,64	1-1-2020	Boekwaarde opbr.	1.304.194,44
Nominale waarde	38.658,03		Boekwaarde saldo	- 249.988,03

Almeloseweg Oost		m2		
Plaangebied		220.987		
	Te handhaven	1.134		
Exploitatiegebied		219.853		
Hoofdstructuur				
	Verharding	27.163		
	Groen	24.282		
	Water	26.415		
Subtotaal Hoofdstructuur				
Subtotaal Woningbouw				
Niet-woningbouw				
	Uitgeefbaar	141.993		
Subtotaal niet-woningbouw				
FINANCIEEL				
Investeringsen		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
	Bedrag	Woningbouw		
Bijkomende kosten	14.845.675,00	Eengezins sociale huur	0	10,00
Sloop/sanering	16.390,00	Eengezins sociale koop	0	10,00
Grondwerk	10,00	Eengezins goedkope koop	0	10,00
Ophoging	10,00	Eengezins midden koop	0	10,00
Bouwrijpmaken	13.629.485,00	Eengezins dure koop	0	10,00
Woonrijpmaken	11.532.934,47	Meergezins sociale huur	0	10,00
Civiele constructies	10,00	Meergezins sociale koop	0	10,00
Diversen	11.370.978,59	Meergezins goedkope koop	0	10,00
Plankosten	1.333,93	Meergezins midden koop	0	10,00
Fondsen	10,00	Meergezins dure koop	0	10,00
Eigen personele kosten	1.572.197,12			
		Subtotaal woningbouw	-	10,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	141.993	11.982.173,05
		Kantoren	-	10,00
		Winkels	-	10,00
		Horeca	-	10,00
		Commercieel	-	10,00
		Niet-commercieel	-	10,00
		Overig	-	10,00
		Subtotaal niet-woningbouw		11.982.173,05
		Overige opbrengsten		175.915,25
Subtotaal investeringen	11.957.994,12	Subtotaal opbrengsten		12.058.088,30
Kostenstijging	144.010,51	Opbrengstenstijging		12.822,15
Te realiseren rentekosten	143.625,33	Te realiseren renteopbrengsten		10,00
Totaal investeringen	12.051.629,96	Totaal opbrengsten		12.060.910,45
Eindwaarde	19.280,49	31-12-2026	Boekwaarde kosten	11.291.773,17
Contante waarde	18.079,23	1-1-2020	Boekwaarde opbr.	18.927.121,30
Nominale waarde	100.094,18		Boekwaarde saldo	-12.364.651,87

Oosterweilanden		m2		
Plangebied		192.196		
Te handhaven		-		
Exploitatiegebied		192.196		
Hoofdstructuur				
	Verharding	20.406		
	Groen	35.196		
	Water	34.407		
Subtotaal Hoofdstructuur				
Niet-woningbouw				
	Uitgeefbaar	102.187		
FINANCIEEL				
Investerings		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
		Woningbouw		
Bijkomende kosten	€ 2.694.260,36	Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Sloop/sanering	€ 7.070,00	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Grondwerk	€ 0,00	Eengezins goedkope koo	0	€ 0,00
Ophoging	€ 0,00	Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 2.513.612,68	Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Woonrijpmaken	€ 1.008.391,80	Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Civiele constructies	€ 0,00	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Diversen	€ 632.136,20	Meergezins goedkope ko	0	€ 0,00
Plankosten	€ 1.211.669,87	Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Fondsen	€ 650.000,00	Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Eigen personele kosten	€ 754.038,34			
		Subtotaal woningbouw	-	€ 0,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	102.187	€ 9.757.765,00
		Kantoren	-	€ 0,00
		Winkels	-	€ 0,00
		Horeca	-	€ 0,00
		Commercieel	-	€ 0,00
		Niet-commercieel	-	€ 0,00
		Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		€ 9.757.765,00
		Overige opbrengsten		€ 61.020,00
Subtotaal investeringen		€ 9.471.179,25	Subtotaal opbrengsten	€ 9.818.785,00
Kostenstijging	€ 419.269,25	Opbrengstenstijging		€ 168.711,90
Te realiseren rentekosten	€ 160.450,07	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen		€ 10.050.898,57	Totaal opbrengsten	€ 9.987.496,90
Eindwaarde	-€ 63.401,67	31-12-2028	Boekwaarde koste	€ 5.326.301,67
Contante waarde	-€ 53.051,68	1-1-2020	Boekwaarde opbr.	€ 55.020,00
Nominale waarde	€ 347.605,75		Boekwaarde saldo	-€ 5.271.281,67

Garstelanden Oost		m2		
Plangebied		61.000		
Te handhaven		-		
Exploitatiegebied		61.000		
Hoofdstructuur				
	Verharding	6.808		
	Groen	4.728		
	Water	17.086		
Subtotaal Hoofdstructuur				
Niet-woningbouw				
	Uitgeefbaar	32.378		
	Verharding	-		
	Groen/water	-		
Subtotaal niet-woningbouw				
FINANCIEEL				
Investerings		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
	Bedrag	Woningbouw		
Bijkomende kosten	1983.762,03	Eengezins sociale huur	0	10,00
Sloop/sanering	17.575,00	Eengezins sociale koop	0	10,00
Grondwerk	10,00	Eengezins goedkope koop	0	10,00
Ophoging	10,00	Eengezins midden koop	0	10,00
Bouwrijpmaken	1582.425,13	Eengezins dure koop	0	10,00
Woonrijpmaken	1419.990,46	Meergezins sociale huur	0	10,00
Civiele constructies	10,00	Meergezins sociale koop	0	10,00
Diversen	1624.972,71	Meergezins goedkope koop	0	10,00
Plankosten	11.500,00	Meergezins midden koop	0	10,00
Fondsen	10,00	Meergezins dure koop	0	10,00
Eigen personele kosten	1493.833,32			
		Subtotaal woningbouw	-	10,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	33.377	12.806.426,00
		Kantoren	-	10,00
		Winkels	-	10,00
		Horeca	-	10,00
		Commercieel	-	10,00
		Niet-commercieel	-	10,00
		Overig	-	10,00
		Subtotaal niet-woningbouw		12.806.426,00
		Overige opbrengsten		1502.660,00
Subtotaal investeringen		Subtotaal opbrengsten		13.309.086,00
Kostenstijging	193.697,90	Opbrengstenstijging		14.637,80
Te realiseren rentekosten	125.890,13	Te realiseren renteopbrengsten		10,00
Totaal investeringen	13.233.646,67	Totaal opbrengsten		13.313.723,80
Eindwaarde	180.077,13	31-12-2026	Boekwaarde kosten	11.843.742,90
Contante waarde	169.711,96	1-1-2020	Boekwaarde opbr.	11.154.846,00
Nominale waarde	1195.027,35		Boekwaarde saldo	-1688.896,90

Restkavels bedrijven		m2		
Plangebied		11.951		
Te handhaven		-		
Exploitatiegebied		11.951		
Hoofdstructuur				
	Verharding	-		
	Groen	-		
	Water	-		
Subtotaal Hoofdstructuur				
Niet-woningbouw				
	Uitgeefbaar	11.951		
	Verharding	-		
	Groen/water	-		
Subtotaal niet-woningbouw				
FINANCIEEL				
Investerings		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
	Bedrag	Woningbouw		
Bijkomende kosten	1493.989,00	Eengezins sociale huur	0	10,00
Sloop/sanering	13.750,00	Eengezins sociale koop	0	10,00
Grondwerk	10,00	Eengezins goedkope koop	0	10,00
Ophoging	10,00	Eengezins midden koop	0	10,00
Bouwrijpmaken	10,00	Eengezins dure koop	0	10,00
Woonrijpmaken	1108.008,27	Meergezins sociale huur	0	10,00
Civiele constructies	10,00	Meergezins sociale koop	0	10,00
Diversen	130.702,99	Meergezins goedkope koop	0	10,00
Plankosten	1178,74	Meergezins midden koop	0	10,00
Fondsen	10,00	Meergezins dure koop	0	10,00
Eigen personele kosten	118.583,06			
		Subtotaal woningbouw	-	10,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	11.910	11.029.286,70
		Kantoren	-	10,00
		Winkels	-	10,00
		Horeca	-	10,00
		Commercieel	-	10,00
		Niet-commercieel	-	10,00
		Overig	-	10,00
		Subtotaal niet-woningbouw		11.029.286,70
		Overige opbrengsten		22.151,73
Subtotaal investeringen		Subtotaal opbrengsten		1.051.438,43
Kostenstijging	11.394,01	Opbrengstenstijging		10,00
Te realiseren rentekosten	13.567,04	Te realiseren renteopbrengsten		10,00
Totaal investeringen		Totaal opbrengsten		1.051.438,43
Eindwaarde	1391.265,32	31-12-2021	Boekwaarde kosten	1620.079,47
Contante waarde	1376.072,01	1-1-2020	Boekwaarde opbr.	1244.601,70
Nominale waarde	1396.226,37		Boekwaarde saldo	-1375.477,77