

## **Actualisatie grondexploitaties**

Eindprognoses 2012

2 februari 2013

<b>INLICHTINGEN BIJ</b>	Selina Lüchtenborg
<b>SECTOR</b>	Grondgebied
<b>AFDELING</b>	Grondbedrijf
<b>TELEFOON</b>	072 535 67 82



**INHOUD**

<b>Samenvatting</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Inleiding</b> .....	<b>7</b>
1.1. Leeswijzer.....	7
<b>2. Algemene uitgangspunten</b> .....	<b>8</b>
2.1. Overzicht algemene uitgangspunten.....	10
<b>3. Bouwgrond in exploitatie</b> .....	<b>10</b>
3.1. Zuiderloo.....	11
3.1.1. Zuiderloo UWP 1, 2, 4.....	11
3.1.2. Zuiderloo Timpaan .....	12
3.2. Boekelermeer Heiloo.....	12
3.2.1. Boekelermeer Heiloo, fase A.....	13
3.3. Maalwater.....	14
3.4. Oosterzij.....	14
3.5. Stationsomgeving fase II.....	15
<b>4. Niet in exploitatie genomen gronden en gronden in exploitatie door derden</b> .....	<b>16</b>
4.1. Zandzoom.....	16
4.1.1. Zandzoom GVH.....	17
4.2. Garageboxen Holleweg.....	17
4.3. Campinaterrein.....	18
4.4. Nieuw Varne.....	18
<b>5. Af te sluiten projecten</b> .....	<b>18</b>
5.1. Rehoboth.....	18
<b>6. Conclusie</b> .....	<b>19</b>
Eindprognoses 2011 en 2012 .....	20
Eindprognoses per project 2011 en 2012 .....	21



## **SAMENVATTING**

Binnen de gemeente Heiloo is een aantal omvangrijke ruimtelijke ontwikkelingen. Hiermee zijn hoge investeringen gemoeid. Deze investeringen worden terugverdiend met de grondverkopen binnen deze projecten. Conform de Nota grondbeleid worden de grondexploitaties jaarlijks herzien.

In 2010 en 2011 zijn de uitgangspunten voor indexering en rente vastgelegd. Begin 2013 heeft een aanpassing van de parameter rente met ingang van 2012 plaatsgevonden. De rekenrente is vanaf dit jaar gekoppeld aan het gemiddelde rentepercentage van de langlopende leningportefeuille.

De uitgangspunten voor de indexering van de kosten en de opbrengsten zijn voor 2012 niet gewijzigd (met uitzondering van het percentage).

In december 2011 en juni 2012 zijn de grondexploitaties door de gemeenteraad van Heiloo vastgesteld inclusief bijbehorende verliesvoorziening. Bij de vaststelling van de jaarrekening 2011 was de stand van de verliesvoorziening grondexploitaties totaal € 11,955 miljoen. Om goed inzicht te verkrijgen in de ontwikkeling van de grondexploitaties en de effecten hiervan op de begroting van de gemeente Heiloo is de jaarlijkse herziening noodzakelijk. Deze nota betreft een actualisatie op basis van de eindcijfers 2012. In de bijlagen van deze nota en de geheime bijlagen bij het raadsvoorstel zijn de eindprognoses 2012 weergegeven. Het totaal resulteert in een bijstelling van de verliesvoorziening naar € 8,365 miljoen per 31-12-2012. Inbegrepen bij dit bedrag is een nieuwe verliesvoorziening voor de grondexploitatie Stationsomgeving, Blockhove.

Dit document bouwt eveneens voort op de raadsbesluiten van 4 februari 2013:

- Rekenrente en ontwikkelingen overige parameters in de grondexploitaties;
- Grondexploitatie Boekelermeer Heiloo;
- Grondexploitatie Zuiderloo;
- Grondexploitatie Zandzoom.

In 2012 zijn grote stappen gemaakt in de ruimtelijke projecten. Per saldo heeft dit een gunstig effect op de benodigde verliesvoorziening ten opzichte van 2011.

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2012 worden alle financiële effecten berekend binnen het grondbedrijf. Naast de verliesvoorziening voor de grondexploitaties zijn dit:

- Afsluiting grondexploitatie Rehoboth;
- Overboeking van gronden uit Zandzoom en Boekelermeer Heiloo naar de Materiele Vaste Activa
- Afwaarderingen op de complexen Zandzoom, Boekelermeer Heiloo en Stationsomgeving fase II.

De berekende risico's zijn ingevoerd in het risicomanagementsysteem en maken eveneens deel uit van de berekening voor de benodigde weerstandscapaciteit voor de jaarrekening 2012.



## 1. INLEIDING

In juni 2012 zijn de grondexploitaties door de gemeenteraad van Heiloo vastgesteld inclusief bijbehorende verliesvoorziening. Om inzicht te verkrijgen in de ontwikkeling van de grondexploitaties en de effecten hiervan op de begroting van de gemeente Heiloo is het noodzakelijk om de grondexploitaties jaarlijks te actualiseren. De voortgang van de ruimtelijke projecten wordt gedurende het lopende jaar inhoudelijk toegelicht in de voortgangsrapportages die 2 keer per jaar worden opgesteld. Deze rapportages leveren ook input voor de actualisering van de grondexploitaties.

Op 7 februari 2011 is de Nota Grondbeleid vastgesteld. Hierin staan de kaders van het grondbeleid van de gemeente Heiloo voor de komende vier tot acht jaar. Het gekozen grondbeleid in het verleden, de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en van de economie hebben effect op de grondexploitaties.

De Nota Grondprijzen is op 8 oktober 2012 vastgesteld. Hierin is omschreven welke methoden van grondprijsbepaling gehanteerd worden in de gemeente Heiloo.

Op 4 juni 2012 is besloten dat de grondexploitaties jaarlijks bij het opmaken van de jaarrekening worden geactualiseerd zodat een optimale aansluiting wordt verkregen bij de cijfers van het voorgaande boekjaar. Bij de jaarrekening 2011 is de verliesvoorziening grondexploitaties vastgesteld op € 11,955 miljoen.

De landelijke ontwikkelingen (of juist het gebrek eraan) zijn aanleiding geweest voor omvangrijke ingrepen in de ruimtelijke projecten en bijbehorende grondexploitaties. Hierover zijn in de raadsvergadering van 4 februari 2013 belangrijke besluiten genomen. Er is een aanpassing van de parameter rente vastgesteld en voor de projecten Boekelermeer, Zuiderloo en Zandzoom zijn herziene grondexploitaties vastgesteld.

Deze nota geeft inzicht in de ontwikkelingen over 2012 binnen de grondexploitaties en welke effecten deze hebben op de eindprognoses en de hoogte van de in 2011 getroffen verliesvoorziening.

### 1.1. Leeswijzer

Dit stuk gaat in hoofdstuk 2 in op de algemene uitgangspunten zoals rekenmethodiek, rentevoet, kosten- en opbrengstenindexering .

Vervolgens worden in de hoofdstukken 3 en 4 de projecten inhoudelijk toegelicht. Aspecten als de doorlooptijd, fasering maar ook aan de raming van de kosten en opbrengsten komen hierbij aan de orde. Onderbouwd wordt welke uitgangspunten er aan de herziening ten grondslag liggen.

In hoofdstuk 6 wordt tekstueel toegelicht wat de effecten zijn op de ontwikkeling van de getroffen verliesvoorzieningen en wordt de totale verliesvoorziening weergegeven. De financiële detailoverzichten van de projecten zijn in geheime bijlagen bij het raadsvoorstel opgenomen. In bijlage 1 van dit rapport zijn de eindprognoses van 2011 en 2012 in tabelvorm gezet. In bijlage 2 worden de prognoses per project en kostensoort weergegeven.

De opzet van deze nota sluit aan bij de Nota Herziening grondexploitaties, Voorlopige eindprognoses 2011 die in december 2011 en juni 2012 is vastgesteld door de raad. Voor de volledigheid zijn er teksten uit het document van 2011 gehandhaafd voor zover deze van toepassing zijn. Deze zijn in een lichtere tint geprint dan de nieuwe, gewijzigde teksten.

## **2. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN**

Hier wordt ingegaan op de diverse uitgangspunten voor het berekenen van de grondexploitaties. Zijn er aanpassingen nodig dan volgt een toelichting over het hoe en waarom. De grondexploitaties zijn berekend conform het bij de start van het project geldende beleid. In de meeste gevallen wordt uitgegaan van een actief grondbeleid (gemeente verwerft, maakt bouwrijp, verkoopt uitgeefbare grond en maakt woonrijp). Voor de financiële verslaggeving is het een vereiste dat de grondexploitaties zo realistisch mogelijk worden opgesteld en gewaardeerd. Indien uitgangspunten/ramingen niet reëel zijn en daardoor in het voordeel van de gemeente werken, kan dit bijvoorbeeld leiden tot een te lage verliesvoorziening.

Bij de jaarrekeningcontrole van de accountant worden deze uitgangspunten beoordeeld. Een te lage verliesvoorziening kan dan leiden tot een afkeurende accountantsverklaring.

Tot de algemene uitgangspunten van een grondexploitatie behoren de volgende zaken:

1. Rekenmethodiek;
2. Rekenrente;
3. Indexering over kosten;
4. Indexering over opbrengsten;
5. Fasering en doorlooptijd;
6. Jaar van afsluiting.

### *Rekenmethodiek<sup>1</sup>*

De grondexploitaties worden berekend met een dynamische eindwaardeberekening. Deze methodiek is in maart 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en toegepast bij de herziening van de grondexploitaties 2010 en 2011. Deze methodiek is in 2012 ongewijzigd toegepast.

### *Rekenrente<sup>2</sup>*

De rekenrente binnen de grondexploitaties is voor de actualisatie van de grondexploitaties 2012 gewijzigd. De rekenrente is vanaf dit jaar gekoppeld aan het gemiddelde rentepercentage van de langlopende leningportefeuille. Vanaf 2012 wordt gerekend met een rentepercentage van 3,18%.

---

<sup>1</sup> Raadsbesluit van 1 maart 2010: Nota actualisering grondexploitaties

<sup>2</sup> Raadsbesluit van 4 februari 2013: Rekenrente en ontwikkelingen overige parameters in de grondexploitaties



### *Indexering over kosten*

Eveneens in de raad van 8 november 2010 is een besluit genomen over de indexering van de kosten. Hiervoor wordt de volgende index gebruikt: Bureau documentatie Bouwwezen, Grond- Weg- en Waterbouw (BdB-GWW). Jaarlijks wordt gekeken of de ontwikkeling van dit indexcijfer aanpassing behoeft en gevolgen heeft voor de grondexploitaties. Deze index is reëel en toepasbaar bij de herziening in 2012.

In april 2012 is gestart met een nieuwe reeks. Dit wil zeggen dat het prijsniveau van 1 april 2012 op 100 is gesteld. De index laat over 2012 een stijging zien van 1%. In de grondexploitaties loopt dit in stappen op naar het langjarig gemiddelde van 2%.

### *Indexering over opbrengsten<sup>3</sup>*

In de raadsvergadering van 12 december 2011 is het indexcijfer voor de opbrengsten gewijzigd vastgesteld, te weten de CBS Prijsindex verkooprijzen bestaande koopwoningen, 2005=100. Door deze aanpassing is een betere aansluiting verkregen met de prijsontwikkelingen op de woningmarkt.

De index laat over 2012 een daling zien van 5,9%. Deze daling is berekend over het jaar 2012. Voor het jaar 2013 zijn de vooruitzichten verschillend en variëren van stabiel (0%) tot een verdergaande daling met 7%. Algemeen wordt voor 2013 een daling van 3% aangehouden en vervolgens een stabilisatie op 0%. Vanaf 2018 wordt weer voorzichtig een opbrengstenstijging berekend van 1%. Uitgangspunt blijft dat de opbrengstenstijging in de berekeningen niet hoger wordt dan de kostenstijging.

### *Fasering en doorlooptijd*

Voor elke grondexploitatie wordt een inschatting gemaakt wanneer welke kosten gemaakt worden en op welk moment er inkomsten (grondverkoop, subsidies) verwacht worden. Deze schatting wordt jaarlijks door projectleider en planeconoom beoordeeld en waar nodig bijgesteld.

### *Jaar van afsluiting*

Een grondexploitatie wordt afgesloten bij de jaarrekening van het jaar waarin de laatste kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. Soms zijn er nog nakomende kosten, het project kan dan wel afgesloten worden en wordt er een voorziening voor woonrijp maken (WRM) getroffen.

---

<sup>3</sup> Raadsbesluit van 12 december 2011: Grondexploitaties 2011

## 2.1. Overzicht algemene uitgangspunten

In onderstaande Tabel 1 zijn de percentages van rente, kosten- en opbrengstenindex weergegeven waar in 2010, 2011 en 2012 mee is gerekend.

Tabel 1

> Ontwikkeling rente en index grondexploitaties											
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rente	2010	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
	2011	n.v.t.	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
	2012	n.v.t.	n.v.t.	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
Kosten	2010	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
	2011	n.v.t.	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
	2012	n.v.t.	n.v.t.	1,0%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengsten	2010	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
	2011	n.v.t.	-2,0%	-1,0%	0%	1,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
	2012	n.v.t.	n.v.t.	-5,9%	-3,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%

In de financiële overzichten van de grondexploitaties is de daling van 5,9% niet zichtbaar. Deze maakt reeds onderdeel uit van de herberekening van de opbrengsten tenzij bij het project anders wordt vermeld, bijvoorbeeld omdat de opbrengsten totaal opnieuw zijn geraamd.

Ditzelfde geldt voor de kostenstijging in 2012. Ook deze zijn verwerkt in de ramingen van de kosten naar een prijspeil van 2013 voor zover er in 2012 geen nieuwe ramingen van kosten zijn gemaakt.

## 3. BOUWGROND IN EXPLOITATIE

Onderstaand volgt een toelichting op de projecten met een vastgestelde grondexploitatie. Hier wordt ingegaan op wijzigingen (in hoofdlijnen) die effect hebben op het verwachte eindresultaat van de grondexploitaties. Deze aanpassingen vallen binnen de huidige ontwikkelingsstrategie uitgaand van een actief grondbeleid of sluiten aan bij het raadsbesluit van 4 februari 2013. De cijfermatige onderbouwingen zijn opgenomen in de bijlagen 1 en 2 bij deze nota evenals in de geheime bijlagen van het raadsvoorstel waar deze nota onderdeel van uitmaakt.

In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) en de gronden in exploitatie door derden.

Vaste gegevens voor de projecten zijn:

- In de overzichten is de boekwaarde per 31 december 2012 onder de verschillende hoofdkostensoorten opgenomen in de jaarschijf 2012 (zie geheime bijlage);
- Een rentevoet van 3,18 % voor de resterende looptijd van het project te rekenen vanaf 2012;

- Een variabele kostenstijging zoals weergegeven in Tabel 1;
- Een variabele opbrengstenstijging zoals weergegeven in Tabel 1;
- De kosten en opbrengsten genoemd in de volgende paragraaf zijn bedragen op eindwaarde in het jaar van afsluiting;
- In bijlage 2 zijn per project de totale kosten en opbrengsten per kostensoort opgenomen tegen netto contante waarde op 1 januari 2013;
- In de geheime detailoverzichten per project wordt het nominale bedrag (prijsspeil 2013, in de eerste kolom), het resultaat op eindwaarde en de netto contante waarde 1-1-2013 weergegeven.

### 3.1. Zuiderloo

In het bestemmingsplangebied Zuiderloo kunnen totaal ca. 700 woningen worden gerealiseerd. In juni 2012 is door de raad een bijbehorende grondexploitatie vastgesteld met een voorzien verlies per 1-1-2011 van ruim € 5,2 miljoen (per 1-1-2012 is dit ruim € 5,4 miljoen). De opbrengsten prognose in 2017 bedroeg bijna € 56 miljoen terwijl de kosten uit kwamen op ruim € 62 miljoen (incl. rente).

In 2011 en 2012 zijn contracten getekend met een aantal ontwikkelaars waarbij ieder een deel van de ontwikkeling voor zijn rekening neemt. Het is wenselijk de afzonderlijke ontwikkelingen financieel apart van elkaar te monitoren. Hierdoor wordt het inzicht verbeterd in de financiële status van de afzonderlijke projecten die in Zuiderloo worden gerealiseerd. Onderscheid wordt gemaakt in een deelproject Zuiderloo UWP 1, 2, 4 en een deelproject Zuiderloo Timpaan. Er zijn nu afspraken over de realisatie van ca. 400 woningen in Zuiderloo.

Op 4 februari 2013 is de splitsing van Zuiderloo in deelprojecten vastgesteld met bijbehorende grondexploitaties. De nu voorliggende actualisatie is geen inhoudelijke aanpassing. In de actualisatie zijn de definitieve cijfers over 2012 verwerkt en zijn de parameters nogmaals geverifieerd en toegepast conform Tabel 1 tenzij anders is toegelicht. In de volgende paragrafen komen de afzonderlijke deelprojecten aan de orde.

#### 3.1.1. Zuiderloo UWP 1, 2, 4

Op 10 oktober 2011 is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Kennemer Wonen en de gemeente Heiloo. Het betreft hier de realisatie van de woningen in de uitwerkingsplannen 1, 2, 4 en een bouwclaim. Totaal worden hiermee ca. 170 woningen gerealiseerd. In de uitwerkingsplannen 1 en 2 is gestart met de verkoop en bouw van de woningen. In 2013 wordt een deel hiervan opgeleverd en wordt gestart met het woonrijp maken van het gebied.

##### *Programma*

In het deelproject worden woningen gerealiseerd in de categorieën 1, 2 en 4. De totale opbrengstprognose is bijna € 11 miljoen. De kosten bedragen ruim € 13 miljoen inclusief rente. Over de voortgang van de verkoop vindt afstemming plaats met de ontwikkelaar. Gezien de reeds bestaande contractafspraken worden de opbrengsten in deze grondexploitatie niet geïndexeerd.

*Doorlooptijd en fasering*

De verwachting is dat het deelproject in 2017 kan worden afgesloten. Dit lijkt een reële einddatum gezien de opdeling.

*2012 versus 2011*

In 2012 is de totale boekwaarde voor Zuiderloo gesplitst in 2 deelprojecten. Deze worden vanaf 2013 apart geadministreerd. Dit deelproject heeft nog steeds een verliesprognose van bijna €2,5 miljoen. Ten opzichte van de in februari 2013 vastgestelde grondexploitatie is dit een verslechtering die wordt veroorzaakt door de definitieve realisatie cijfers over 2012.

**3.1.2. Zuiderloo Timpaan**

Op 2 juli 2012 is een samenwerkingsovereenkomst getekend tussen Timpaan en de gemeente Heiloo over de invulling en realisatie van ca. 265 woningen (waarvan 55 woningen uit de bouwclaim uit de samenwerkingsovereenkomst met Kennemer Wonen). Na aftrek van het plangebied van de uitwerkingsplannen 1,2 en 4 is dit ongeveer 50% van het resterende plangebied. Met Timpaan zijn duidelijke financiële afspraken gemaakt met een gegarandeerd eindbedrag, uiterlijk te voldoen in 2021.

*Programma*

De samenwerkingsovereenkomst omvat de realisatie van ca. 265 woningen in alle woningcategorieën. Timpaan ontwikkelt een stedenbouwkundig plan voor het totale plangebied waarin gefaseerd en vraaggericht gebouwd kan worden. Er is een vaste grondprijs afgesproken die niet wordt geïndexeerd. Dit komt ook in het financiële overzicht terug. De totale kosten bedragen in 2021 ruim €23 miljoen. De opbrengstprognose is bijna €22 miljoen.

*Doorlooptijd en fasering*

De contractuele afspraken met Timpaan lopen tot uiterlijk 2022. Beide contractpartijen zijn van mening dat het reëel en haalbaar is om in dit tijdsbestek de woningen te realiseren.

*2012 versus 2011*

Ook deze grondexploitatie is een deel van de vastgestelde grondexploitatie voor geheel Zuiderloo. De overeenkomst met Timpaan geeft de gemeente zekerheid over de grondprijs/opbrengst. Dit is duidelijk vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Het plan laat echter nog steeds een tekort zien en dit resulteert in een verliesvoorziening van ruim €1,1 miljoen. De risico's zijn teruggebracht door afspraken te maken over investerings- en betaalmomenten in de samenwerkingsovereenkomst. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in deze grondexploitatie wordt gerekend met een afwijkend rentepercentage van 2,25%. Dit is in de overeenkomst met Timpaan vastgelegd en door de raad vastgesteld op 4 februari 2013.

**3.2. Boekelermeer Heiloo**

Bedrijventerrein Boekelermeer Heiloo ligt aan de oostzijde van de A9. Een deel van het bedrijventerrein is bouwrijp en gedeeltelijk uitgegeven. In april 2011 is een gewijzigd

stedenbouwkundig plan vastgesteld wat leidt tot herziening van het bestemmingsplan in 2013.

Deze herziening leidt tot ruimere mogelijkheden voor vestiging zonder hierbij aan kwaliteit af te doen. De WRK III leiding wordt op Heiloos grondgebied niet verlegd maar is de aanleiding voor een verbeterimpuls van het bedrijventerrein.

In 2012 heeft de STEC-groep een marktstudie gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de Boekelermeer Heiloo. Door STEC is geadviseerd om eerst fase A te realiseren en dan de focus te richten op fase B en C. De bestemming blijft voor alle fasen bedrijventerrein. Op deze manier kan de gemeente flexibel inspringen op marktontwikkelingen.

Mede naar aanleiding van het rapport is op 4 februari 2013 een aangepast financieel kader door de raad vastgesteld zonder hierbij afbreuk te doen aan de ruimtelijke kaders van de Boekelermeer Heiloo. De grondexploitatie is gesplitst en is voor fase A (het oostelijk deel) berekend en vastgesteld. In de nu voorliggende actualisatie zijn de definitieve cijfers over 2012 verwerkt en zijn geen inhoudelijke wijzigingen opgenomen. Wat betreft fase B en C zijn de gronden overgebracht naar de Materiële Vaste Activa en zijn de hierbij behorende bijkomende kosten (plankosten en rentelasten) afgewaardeerd. Dit is verwerkt in de jaarrekening van 2012.

### 3.2.1. *Boekelermeer Heiloo, fase A*

Fase A is het deel van Boekelermeer Heiloo waarvan een deel van de gronden is uitgegeven. De investeringen voor opwaardering van de Kanaalweg en de ontsluiting van de Boekelermeer Heiloo door realisatie van de Middenweg, de kosten voor de aanpassingen aan de WRK III leiding en de kosten voor de aansluiting A9 zijn opgenomen in deze grondexploitatie.

#### *Programma*

Totaal kan er binnen fase A nog bijna 5 ha. grond worden uitgegeven. De opbrengstprognose voor het totaal is ruim € 15,5 miljoen. De kosten worden geraamd op ruim € 21 miljoen en de grondexploitatie blijft verliesgevend. Voor het tekort is een verliesvoorziening getroffen. Het deel wat de Boekelermeer Heiloo bijdraagt in de kosten voor de A9 is integraal onderdeel van deze grondexploitatie.

In 2013 wordt de openbare ruimte woonrijp gemaakt zodat het een af geheel wordt. De afzet van kavels is zeer voorzichtig ingestoken voor de komende jaren en vanaf 2015 is de verwachting dat de markt voor bedrijventerreinen verbetert. De prijsontwikkeling van de grondverkoop is voor de komende jaren 'on hold' gezet.

#### *Doorlooptijd en fasering*

De gronduitgifte is voor 2013 laag ingezet met een stijgende lijn naar de toekomst. Maximaal wordt er ca. 5.000 m<sup>2</sup> per jaar uitgegeven. Met een doorlooptijd tot 2024 is dit reëel en sluit dit aan bij het gemiddelde van de voorgaande jaren wat tussen de 4.000 en 7.000 m<sup>2</sup> lag.

*2012 versus 2011*

Door de splitsing van het project is de investeringsomvang aanzienlijk naar beneden bijgesteld (kosten waren € 25 miljoen en zijn voor fase A € 15,5 miljoen). De doorlooptijd is ongewijzigd. De verliesvoorziening was ruim € 6,2 miljoen en is voor fase A € 3,9 miljoen<sup>4</sup>. Als gevolg van de definitieve cijfers over 2012 is de eindprognose ten opzichte van 4 februari 2013 verbeterd.

**3.3. Maalwater**

Het project Maalwater is een langlopend project. Alvorens met de woningbouw te kunnen starten zijn de sportvelden verplaatst. In dit project is er sprake van hoge voorinvesteringen. Bij de planvorming heeft de gemeente ingestoken op een ambitieus plan met een hoog uitwerkingsniveau. Inmiddels bevindt het project zich in de eindfase.

*Programma*

Voor de vrije kavels geldt dat bij de actualisatie de opbrengstverwachting naar beneden is bijgesteld conform Tabel 1. Totaal zijn er nog 3 kavels te verkopen. Urban Villa 1 is in 2012 geleverd en gebouwd. Voor Urban Villa 2 is een nader tijdstip van levering afgesproken met aanvullende voorwaarden van de gemeente.

In 2013 wordt het laatste deel van het gebied woonrijp gemaakt met uitzondering van een stukje rondom Urban Villa 2. De eindprognose laat een klein positief resultaat zien van ruim € 1 ton.

*Doorlooptijd en fasering*

De verwachting dat het project in 2012 kan worden afgesloten is bijgesteld naar 2014. Dit is het gevolg van de stagnatie in gronduitgifte.

*2012 versus 2011*

Er zijn geen grote afwijkingen ten opzichte van de in 2011 vastgestelde grondexploitatie. Doordat het project in de afrondende fase zit, is er inzicht in de nog te maken kosten en behalen opbrengsten. Ook is dit verhoudingsgewijs een beperkt deel van het totaal aan investeringen en opbrengsten. Per saldo komen de opbrengsten iets lager uit dan in 2011. De kosten zijn per saldo ook lager geworden doordat werkzaamheden goedkoper zijn gebleken dan geraamd. Niet geheel ten overvloede wordt opgemerkt dat de geraamde opbrengsten voor de vrije kavels onder druk staan.

**3.4. Oosterzij**

In juli 2011 is het bestemmingsplan Zuidoost vastgesteld waarbinnen het plangebied Oosterzij is gelegen. Dit is het kader waarbinnen Industrierrein Oosterzij CV de planontwikkeling verder ter hand neemt.

*Programma*

In het plangebied wordt wonen en werken gecombineerd in diverse categorieën. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Industrierrein Oosterzij CV realiseert voor eigen rekening en risico het plan. De gemeente doet hierin een bijdrage

---

<sup>4</sup> Bij de vaststelling d.d. 4 februari 2013 is de verliesprognose voor Fase A ruim € 4,3 miljoen.

voor de inrichting van het openbaar gebied en de onderzoekskosten voor de totstandkoming van het bestemmingsplan.

Voor het realiseren van de "Lus" heeft de provincie subsidie verleend aan zowel de gemeente als aan Industrierrein Oosterzij CV. Hierover vindt afstemming plaats tussen de provincie, Industrierrein Oosterzij CV en de gemeente.

Als gevolg van de totstandkoming van de overeenkomst (= zekerheid voor het project) zijn er aan dit project voor de gemeente geen andere kosten meer verbonden dan de overeengekomen vaste bijdragen en interne plankosten.

De ontwikkelaar heeft aangegeven nog niet te kunnen starten met de verkoop en werkzaamheden vanwege marktontwikkelingen.

Voor een deel van het plangebied is gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld. Dit wordt jaarlijks herzien en is op 4 februari 2013 laatstelijk vastgesteld.

#### *Fasering en doorlooptijd*

Als gevolg van de stagnatie in de realisatie kan de gemeente de grondexploitatie niet in 2012 afsluiten. De eindprognose is bijgesteld naar 2015. Wel is het zo dat de gemeente een beperkte rol heeft gezien het feit dat het bestemmingsplan is vastgesteld en de anterieure overeenkomst is gesloten. De eindafrekening van de subsidie kan plaatsvinden na realisatie inrichting openbaar gebied.

#### *2012 versus 2011*

In 2011 is een verliesvoorziening getroffen. Deze wordt in 2012 naar boven bijgesteld. Oorzaak hiervan is het feit dat het project een langere doorlooptijd en als gevolg hiervan oplopende rentelasten heeft en dat er in 2012 plankosten zijn gemaakt. Indexering is zowel over de kosten als de opbrengsten niet van toepassing. Overeengekomen bijdragen en toegekende subsidies zijn vaste bedragen.

### **3.5. Stationsomgeving fase II**

Bij de jaarrekening 2008 is het totale project Stationsomgeving gesplitst. Voor het oostelijk deel is de grondexploitatie toen afgesloten. Het westelijk deel betreft de voormalige Beja-locatie en de locatie van de Nissan garage tezamen met het BP tankstation. De kaders voor bebouwing zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Zuidwest wat is vastgesteld op 8 november 2010.

Het project bevindt zich aan beide zijden van de Westerweg met de kruising Stationsweg. Ten westen van de Westerweg zijn het BP-station en de Nissan-garage gelegen. Voor de Nissanlocatie is een waardevaststellingsprocedure doorlopen. Gedurende de looptijd van de waardevaststellingsprocedure was het onzeker of de gemeente verplicht zou zijn de locatie aan te kopen. De eigenaar heeft de locatie wel aangeboden aan de gemeente maar na de termijn voor verplichte afname. Na afwegingen is besloten niet tot aankoop over te gaan en de Wvg te laten vervallen. De eigenaar is nu vrij om binnen de kaders van het bestemmingsplan woningbouw te ontwikkelen.

De Beja locatie is door de gemeente verkocht en hier wordt appartementencomplex Blockhove gerealiseerd. Totaal worden hier 8 appartementen met parkeergarage gebouwd in de goedkope sector.

Omdat verder oplopen van de boekwaarde niet de voorkeur geniet en omdat realisatie van de locatie Nissan/BP: **a.** niet in handen van de gemeente ligt en **b.** niet op korte termijn is te verwachten, wordt voorgesteld te splitsen. De splitsing houdt in dat de boekwaarde per 31-12-2012 is verdeeld in een deel voor de Beja locatie, Blockhove, (ten oosten van de Westerweg) en een deel Nissan/BP locatie (ten westen van de Westerweg).

De voorgestelde splitsing ziet er als volgt uit:

Voor Blockhove is een separate grondexploitatie opgesteld die is opgenomen in de bijlagen onder de naam Stationsomgeving, Blockhove. Deze omvat de grondverkoop voor de 8 appartementen en de bijbehorende aanpassingen in de openbare ruimte. Deze grondexploitatie kan in 2013 worden afgesloten. De locatie levert een verlies op van ca. € 1,5 ton.

Voor de locatie Nissan-BP geldt dat de gemaakte kosten worden afgewaardeerd en ten laste van het resultaat grondbedrijf in de jaarrekening 2012 worden gebracht. De totale kosten bedragen ca. € 185 duizend. Argument voor de afwaardering is dat de gemeente geen grondpositie heeft en er geen concreet plan voorligt. Voor de waardevaststellingsprocedure heeft de gemeente kosten gemaakt die niet ten laste van andere posten gebracht kunnen worden.

#### **4. NIET IN EXPLOITATIE GENOMEN GRONDEN EN GRONDEN IN EXPLOITATIE DOOR DERDEN**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de complexen waarbij niet direct het reële en stellige voornemen bestaat om de projecten te realiseren of waarbij een exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst is vastgesteld/gesloten.

Alleen het project Zandzoom GVH is opgenomen in de financiële overzichten. Dit vanwege de omvang en in relatie tot de besluitvorming van 4 februari 2013. Voor de andere benoemde projecten geldt dat deze wel worden geadmistreerd maar dat er geen gemeentelijke grondexploitatie is/wordt vastgesteld. Wel wordt een kort aangegeven wat de stand van zaken in het project is.

##### **4.1. Zandzoom**

Voor Zandzoom is eind 2011 een andere richting ingeslagen in de vorm van slow stedenbouw. Het blijft noodzakelijk om flexibel te zijn in de ontwikkelingsmogelijkheden voor Zandzoom. Na een grondige afweging van de feiten en mogelijkheden binnen Zandzoom biedt het gebied gelegen tussen de Groeneweg, Vennewatersweg en Hoogeweg (GVH) de meest reële kansen om de ontwikkeling op termijn te starten. De grondexploitatie op kengetallen voor deze variant is op 4 februari 2013 vastgesteld. Dit houdt echter niet in dat het totale aantal van 1.100 woning in de Zandzoom van tafel is. De planontwikkeling vindt gefaseerd plaats en er wordt zo optimaal ingespeeld op behoefte vanuit de markt.



#### 4.1.1. *Zandzoom GVH*

Naar verwachting zullen in 2016-2017 de activiteiten in de GVH-locatie in samenwerking met de betrokken ontwikkelaars in dit gebied, intensiveren. Om die reden is op 4 februari 2013 besloten deze grondexploitatie wel vast te stellen maar de gronden vooralsnog niet in exploitatie te nemen (NIEGG). Hierdoor blijven de rentelasten beperkt en is de grondexploitatie sluitend.

##### *Programma*

De GVH-locatie behelst Uitwerkingsgebied 3 binnen bestemmingsplan Zandzoom. Totaal kunnen hier ca. 220 woningen op de 8,5 ha. worden geprojecteerd. De grondexploitatie gaat vooralsnog uit van het gemeentelijk beleid voor woningbouw met een segmentering van 40% goedkope woningen, 30% middelduur en 30% duur. De opbrengstprognose is gelijk aan de kostenraming en bedraagt ca. € 17 miljoen in 2027.

Er is een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen opgenomen van € 10.000 per woning. Hierbij kan gedacht worden aan respectievelijk de aansluiting A9 en/of ondertunneling spoor. Wat er uitgevoerd kan worden is afhankelijk van het beschikbare budget en de prioritering vanuit politiek en bestuur.

##### *Doorlooptijd en fasering*

De gronduitgifte van Zandzoom wordt geprognosticeerd van 2017 tot 2027. Het aantal te realiseren woningen per jaar is gedoseerd en lijkt reëel. Concurrentie wordt hiermee zoveel mogelijk beperkt. Het nieuw op te stellen bestemmingsplan biedt de gemeente handvatten voor kostenverhaal.

##### *2012 versus 2011*

De grondexploitaties van zowel 2011 als 2012 zijn sluitend. Belangrijkste verschil van 2011 met de grondexploitatie 2012 is het investeringsvolume en de opbrengstpotentie. In 2011 is dit geraamd op ruim €61 miljoen terwijl 2012 een bedrag van € 17 miljoen aan kosten en opbrengsten in 2027 heeft staan. Het plangebied is ook aanzienlijk kleiner. De GVH-locatie is ca. 8,5 ha. terwijl de variant van 2011 uitging van een plangebied van 52 ha.

Hiermee is niet gezegd is dat slow stedenbouw wordt uitgesloten. Elke ontwikkeling is te realiseren middels slow stedenbouw. Dit zegt meer over de wijze waarop de woningbouw tot stand komt dan wat er daadwerkelijk gebouwd wordt.

#### 4.2. **Garageboxen Holleweg**

Grenzend aan het parkeerterrein langs de Zeeweg aan de Holleweg ligt een klein perceel wat in eigendom is van de gemeente. Het bestemmingsplan maakt woningbouw in de vorm van een 2-kapper of gelijkwaardig mogelijk tezamen met een aantal garageboxen. De gronden zijn nog niet actief in verkoop gebracht. Dit wordt mede ingegeven door de marktsituatie en de ligging ten opzichte van het spoor. De boekwaarde is vooralsnog lager dan de toekomstige marktwaarde. Om de boekwaarde niet verder op te laten lopen wordt vanaf 2013 geen rente meer geactiveerd. Vanwege de beperkte omvang van het gebied

(1.640 m<sup>2</sup>) is geen separate grondexploitatie opgesteld. Wel wordt jaarlijks de boekwaarde getoetst aan de marktwaarde.

#### **4.3. Campinaterrein**

Voor het Campinaterrein geldt dat er bij vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan is vastgesteld. De gemeente voert wat deze ontwikkeling betreft een faciliterend grondbeleid en heeft in 2012 de Wvg laten vervallen. De eigenaar is vrij om binnen de kaders van het bestemmingsplan het plan te verwezenlijken.

De gemaakte kosten op het project worden apart geadministreerd. Dit om het kostenverhaal in geval van realisatie duidelijk te kunnen onderbouwen en verantwoorden. In de jaarrekening 2012 is inzichtelijk wat de tot op heden gemaakte kosten zijn. Het exploitatieplan wat het kostenverhaal zekerstelt wordt jaarlijks herzien en is recentelijk op 4 februari 2013 vastgesteld.

#### **4.4. Nieuw Varne**

Voor de locatie Nieuw Varne is in de raadsvergadering van 4 februari 2013 het Masterplan vastgesteld. Dit dient als basis voor uitwerking in een bestemmingsplan en bijbehorende anterieure overeenkomsten met de ontwikkelaars van dit gebied. Ook in dit project voert de gemeente een faciliterend grondbeleid. Risico's en kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaars. De kosten die de gemeente maakt worden apart geadministreerd en doorbelast. Rapportage hierover vindt plaats in de jaarrekening 2012.

### **5. AF TE SLUITEN PROJECTEN**

Dit hoofdstuk gaat kort in op de grondexploitatie die bij de jaarrekening 2012 wordt afgesloten.

#### **5.1. Rehoboth**

De Rehoboth locatie is een braakliggend terrein aan de Holleweg. Er is een omgevingsvergunning voor 15 woningen aangevraagd en verstrekt. De ontwikkelaar is Heddes Vastgoed BV en deze had de grond reeds afgenomen van de gemeente en betaald. Deze partij is in 2011 failliet gegaan. Er zijn gesprekken tussen de curator en een derde partij over de overname van het project.

Tot op heden is nog geen duidelijkheid over de invulling van het project, zowel inhoudelijk als over de termijn van realisatie. De grond is reeds verkocht en de inkomsten zijn door de gemeente geïncasseerd. Bij de jaarrekening van 2012 wordt dit project afgesloten. Om toekomstige kosten voor het woonrijp maken te kunnen dekken, wordt een WRM voorziening ingericht van € 20.000,-.

## 6. CONCLUSIE

In 2012 zijn grote stappen gemaakt in de ruimtelijke projecten. Per saldo heeft dit een gunstig effect op de benodigde verliesvoorziening.

Overall wordt geconstateerd dat de benodigde verliesvoorziening in 2012 lager is dan die in 2011. Ook wordt de verdeling van deze voorziening over de projecten anders. De cijfers hiervan zijn opgenomen in de overzichten. De totaal benodigde verliesvoorziening in 2012 komt uit op een bedrag van € 8.365.000.

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2012 worden alle financiële effecten berekend binnen het grondbedrijf. Naast de verliesvoorziening voor de grondexploitaties zijn dit:

- Afsluiting grondexploitatie Rehoboth;
- Overboeking van gronden uit Zandzoom en Boekelermeer Heiloo naar de Materiele Vaste Activa
- Afwaarderingen op de complexen Zandzoom, Boekelermeer Heiloo en Stationsomgeving fase II.

Voor de cijfermatige onderbouwing hiervan wordt verwezen naar het raadsbesluit d.d. 4 februari 2013 en de jaarstukken 2012.

**BIJLAGE 1**

**Eindprognoses 2011 en 2012**

> Verliesvoorziening	Vastgesteld 04-06-2012 NCW 1-1-2011	Vastgesteld 04-02-2013 NCW 1-1-2012	Jaarrekening 2012 NCW 1-1-2013
Zandzoom	28.137		
Zandzoom GVH		-39.104	3.735
Zuiderloo	-5.261.098		
Zuiderloo UWP, 1,2,4		-2.441.917	-2.492.159
Zuiderloo, Timpaan		-1.173.480	-1.178.853
Boekelermeer Heiloo	-6.195.344		
Boekelermeer Heiloo, fase A		-4.333.257	-3.921.965
Maalwater	32.073		117.363
Oosterzij	-499.033	nog niet bijgesteld	-616.825
Stationsomgeving Blockhove		nog niet bekend	-155.044
<b>Verliesvoorziening</b>	<b>-11.955.475</b>	<b>-7.987.758</b>	<b>-8.364.846</b>

**BIJLAGE 2**

**Eindprognoses per project 2011 en 2012**

> Zuiderloo		NCW vaststelling	NCW	NCW	Verschil
		4 juni 2012	1-1-2013	1-1-2013	
		TOTAAL	UWP 1,2,4	Timpaan	
101	Verwervingen	-16.582.311	-2.477.929	-6.249.523	-7.854.859
102	Bodem	-1.057.450	-219.066	-966.060	127.676
103	Sloop / bouwrijp maken	-5.750.010	-744.403	0	-5.005.607
104	Woonrijp maken	-3.921.872	-1.446.286	-4.185	-2.471.401
105	Civieltechnische kunstwerken	-9.498.699	-2.771.903	-5.027.758	-1.699.038
106	Tijdelijke exploitatiekosten	-62.893	-48.311	-51.339	36.757
107	Plankosten	-6.016.810	-2.204.341	-3.570.690	-241.779
108	Overige planspecifieke kosten	-1.854.200	-384.670	-850.445	-619.086
	<b>TOTAAL KOSTEN</b>	<b>-44.744.245</b>	<b>-10.296.909</b>	<b>-16.720.000</b>	<b>-17.727.336</b>
201	Verkopen	43.620.295	9.209.744	20.939.234	13.471.317
202	Subsidies	0	0	0	0
206	Tijdelijke exploitatieopbrengsten	69.541	49.298	13.263	6.980
207	Planschadevergoedingen	317.411	45.968	0	271.443
208	Overige bijdragen	19.972	37.092	-2.838.547	2.821.427
	<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>	<b>44.027.220</b>	<b>9.342.102</b>	<b>18.113.950</b>	<b>16.571.168</b>
	Rente	-4.544.073	-1.537.352	-2.572.803	-433.918
	<b>SALDO</b>	<b>-5.261.098</b>	<b>-2.492.159</b>	<b>-1.178.853</b>	<b>-1.590.086</b>

> Boekelermeer		NCW vaststelling	NCW	Verschil
		4 juni 2012	1-1-2013	
		TOTAAL	Fase A	
101	Verwervingen	-5.804.149	-3.508.367	-2.295.782
102	Bodem	-10.849	-6.342	-4.507
103	Sloop / bouwrijp maken	-1.427.587	-1.100.719	-326.868
104	Woonrijp maken	-2.640.615	-1.860.141	-780.473
105	Civieltechnische kunstwerken	-2.515.239	-2.124.628	-390.611
106	Tijdelijke exploitatiekosten	-150.122	-196.092	45.970
107	Plankosten	-2.168.702	-1.403.186	-765.516
108	Overige planspecifieke kosten	-261.765	-123.500	-138.265
	<b>TOTAAL KOSTEN</b>	<b>-14.979.027</b>	<b>-10.322.974</b>	<b>-4.656.052</b>
201	Verkopen	17.320.640	10.799.991	6.520.649
202	Subsidies	131.366	153.086	-21.720
206	Tijdelijke exploitatieopbrengsten	23.748	27.675	-3.926
207	Planschadevergoedingen	0	0	0
208	Overige bijdragen	42.620	51.109	-8.489
	<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>	<b>17.518.375</b>	<b>11.031.861</b>	<b>6.486.514</b>
	Rente	-8.734.692	-4.630.851	-4.103.841
	<b>SALDO</b>	<b>-6.195.344</b>	<b>-3.921.965</b>	<b>-2.273.379</b>

> Maalwater		NCW vaststelling 4 juni 2012	NCW 1-1-2013	Verschil
TOTAAL				
101	Verwervingen	-1.910.545	-1.851.662	-58.883
102	Bodem	-73.331	-65.740	-7.591
103	Sloop / bouwrijp maken	-771.918	-755.581	-16.337
104	Woonrijp maken	-3.016.417	-2.672.064	-344.353
105	Civieltechnische kunstwerken	-31.110	-30.151	-959
106	Tijdelijke exploitatiekosten	-29.023	-30.579	1.555
107	Plankosten	-2.979.373	-3.018.518	39.145
108	Overige planspecifieke kosten	-247.761	-7.561	-240.200
	<b>TOTAAL KOSTEN</b>	<b>-9.059.479</b>	<b>-8.431.856</b>	<b>-627.622</b>
201	Verkopen	10.527.118	10.168.708	358.410
202	Subsidies	246.854	0	246.854
206	Tijdelijke exploitatieopbrengsten	21.078	20.428	650
207	Planschadevergoedingen	0	0	0
208	Overige bijdragen	37.001	115.009	-78.008
	<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>	<b>10.832.051</b>	<b>10.304.146</b>	<b>527.905</b>
	Rente	-1.740.500	-1.754.927	14.427
	<b>SALDO</b>	<b>32.073</b>	<b>117.363</b>	<b>-85.290</b>

> Oosterzij		NCW vaststelling 4 juni 2012	NCW 1-1-2013	Verschil
TOTAAL				
101	Verwervingen	0	-704	704
102	Bodem	0	0	0
103	Sloop / bouwrijp maken	-182.084	-177.703	-4.380
104	Woonrijp maken	-56.044	-54.696	-1.348
105	Civieltechnische kunstwerken	0	0	0
106	Tijdelijke exploitatiekosten	0	0	0
107	Plankosten	-596.874	-671.194	74.321
108	Overige planspecifieke kosten	-192.493	-187.903	-4.589
	<b>TOTAAL KOSTEN</b>	<b>-1.027.494</b>	<b>-1.092.201</b>	<b>64.707</b>
201	Verkopen	0	0	0
202	Subsidies	402.617	392.931	9.686
206	Tijdelijke exploitatieopbrengsten	0	0	0
207	Planschadevergoedingen	0	0	0
208	Overige bijdragen	153.486	150.146	3.340
	<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>	<b>556.103</b>	<b>543.077</b>	<b>13.026</b>
	Rente	-27.642	-67.701	40.059
	<b>SALDO</b>	<b>-499.033</b>	<b>-616.825</b>	<b>117.792</b>



> Stationsomgeving, Blockhove		NCW 1-1-2013	Verschil	
Vast te stellen				
101	Verwervingen	0	-447.641	447.641
102	Bodem	0	-2.345	2.345
103	Sloop / bouwrijp maken	0	-26.476	26.476
104	Woonrijp maken	0	-46.405	46.405
105	Civieltechnische kunstwerken	0	0	0
106	Tijdelijke exploitatiekosten	0	-5.694	5.694
107	Plankosten	0	-71.811	71.811
108	Overige planspecifieke kosten	0	0	0
	<b>TOTAAL KOSTEN</b>	<b>0</b>	<b>-600.371</b>	<b>600.371</b>
201	Verkopen	0	446.700	-446.700
202	Subsidies	0	0	0
206	Tijdelijke exploitatieopbrengsten	0	1.320	-1.320
207	Planschadevergoedingen	0	0	0
208	Overige bijdragen	0	22.810	-22.810
	<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>	<b>0</b>	<b>470.830</b>	<b>-470.830</b>
	Rente	0	-25.503	25.503
	<b>SALDO</b>	<b>0</b>	<b>-155.044</b>	<b>155.044</b>

> Zandzoom		NCW vaststelling	NCW	Verschil
		4 juni 2012	1-1-2013	
		TOTAAL	GVH	
101	Verwervingen	-13.501.319	-2.304.009	-11.197.309
102	Bodem	-189.067	-90.559	-98.507
103	Sloop / bouwrijp maken	-3.754.053	-1.848.394	-1.905.659
104	Woonrijp maken	-2.591.455	-1.178.994	-1.412.461
105	Civieltechnische kunstwerken	-10.653.902	-2.850.812	-7.803.089
106	Tijdelijke exploitatiekosten	-32.792	-43.834	11.042
107	Plankosten	-3.146.662	-820.784	-2.325.878
108	Overige planspecifieke kosten	-505.008	-180.668	-324.340
<b>TOTAAL KOSTEN</b>		<b>-34.374.257</b>	<b>-9.318.056</b>	<b>-25.056.202</b>
201	Verkopen	41.564.033	11.274.372	30.289.660
202	Subsidies	0	0	0
206	Tijdelijke exploitatieopbrengsten	9.005	0	9.005
207	Planschadevergoedingen	0	0	0
208	Overige bijdragen	28.424	0	28.424
<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>		<b>41.601.461</b>	<b>11.274.372</b>	<b>30.327.089</b>
Rente		-7.199.067	-1.952.582	-5.246.485
<b>SALDO</b>		<b>28.137</b>	<b>3.735</b>	<b>24.403</b>