Toelichting grondexploitatie

Fred Roeskestraat

Plannummer 580.07

Actualisatie: MPG2021 Definitief

Datum: 10-12-2020



Functionaris	Naam	Handtekening voor akkoord
[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	

Inhoud

1 Samenvatting grondexploitatie **1**
1.1 Stand project 1
1.2 Saldo van de grondexploitatie 2
1.3 Wijzigingen t.b.v. college/raad t.o.v. laatst vastgestelde begroting 3

2 Inleiding **4**
2.1 Achtergrond en bestuurlijke besluitvorming 4
2.2 Ruimtegebruik 4
2.3 Grondexploitatietekening 5
2.4 Parameters 7
2.5 BBV acties 7

3 Opbrengsten en programma **8**
3.1 Totaal overzicht opbrengsten 8
3.2 Aantal en m2 GBO/BVO 9
3.3 Verschillen programma 9
3.4 Grondopbrengsten erfpacht (per opbrengstensoort/kavel) 9
3.5 Overige opbrengsten 10

4 Investeringen **11**
4.1 Totaal overzicht investeringen 11
4.2 Investeringen per kostensoort/object 11
4.3 Kosten niet meegenomen in de grondexploitatie 12

5 Fasering **13**
5.1 Overallplanning 13
5.2 Financieringsoverzicht 14
5.1 Fasering nog te realiseren programma 16
5.2 Cashflow grafiek grondexploitatie 17

6 Verschillenanalyse **18**
6.1 Wijziging saldo NCW 18
6.2 Verschillenanalyse MPG 2020 – MPG2021 18
6.3 Beknopte wijzigingen t.b.v. college/raad t.o.v. laatst vastgestelde begroting 20

7 Risicoanalyse **21**

1 Samenvatting grondexploitatie

1.1 Stand project

De grondexploitatie (programma Planex) is gekoppeld met de administratie (programma AFS). De getoonde bedragen zijn van die datum, tenzij anders wordt vermeld.

Onderstaand volgt een cijfermatige samenvatting van de grondexploitatie voor de planeconomen. Voor de niet-geoefende lezer wordt geadviseerd door te lezen in Hoofdstuk 2.

Financiële waarden			
Label	*Kosten*	*Baten*	*Saldo*
Saldo nominale waarde (01-01-2020)	[redacted]		
Inflatie			
Saldo Reële waarde			
Rente			
Saldo eindwaarde (31-12-2024)			
Saldo netto contante waarde (01-01-2020)			

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

In onderstaande tabel staan per cataloguspost (=hoofdbegrotingspost) de kosten en baten.

Toelichting van de titels:

- Begroting totaal = de totale kosten/opbrengsten vanaf begin project tot en met einde project
- Boekwaarde = de daadwerkelijk gerealiseerde kosten/opbrengsten tot en met prijspeildatum 1-1-2020
- Geboekt vanaf prijspeil = daadwerkelijk gerealiseerde kosten/opbrengsten lopende prijspeiljaar 2020
- Restant opdracht = de al in opdracht gezette bedragen, maar nog niet daadwerkelijk geboekt
- Restant budget = de al in budgetten gezette bedragen, die nog niet zijn verplicht (nog niet in opdracht)
- Restant begroting = de kosten/opbrengsten onder 'begroting totaal' minus 'boekwaarde', 'geboekt', 'restant opdracht' en 'restant budget'. In feite is dit de restant raming.

Het 'prijspeil' is 1-1-20220.

Overzicht kosten en baten						
Cataloguspost	*Begroting totaal*	*Boekwaarde*	*Geboekt vanaf prijspeil*	*Restant opdracht*	*Restant budget*	*Restant begroting*
Kosten	[redacted]					
11 Verwervingen						
13 Tijdelijke Exploitatie Kosten						
15 Bodemsanering						
16 Sloopwerken						
17 Grondwerken						
18 Verhardingen						
19 Groenvoorzieningen						
20 Rioleringen						

21 Civiele Constructies	[redacted]
25 Voorbereiding & Toezicht	
27 Diverse Grondkosten	
28 Overige Kosten	
29 Openb. verlichting & Brandkr.	
49 Rente-activering	
Baten	
50 Woningen sociaal	
51 Woningen middensegment	
52 Woningen markt	
54 Commerciële bestemmingen	
56 Overige bestemmingen	
58 Parkeren	
60 Grondopbrengsten niet-erfpacht	
62 Subsidies	
91 Tijdelijke Exploitatie Baten	
96 Niet-gebudgetteerde boekingen negatieve kosten	
Totaal	

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

1.2 Saldo van de grondexploitatie

Resultaat grondexploitatie	
Label	*Saldo*
Boekwaarde kosten (01-01-2020)	[redacted]
Boekwaarde baten (01-01-2020)	
Totale boekwaarde (01-01-2020)	
Geboekte kosten in prijspeiljaar	
Geboekte baten in prijspeiljaar	
Totaal geboekt in prijspeiljaar	
Nog te maken kosten	
Nog te realiseren opbrengsten	
Nominaal saldo	
Indexatie-effect	
Reëel saldo	
Rente-effect	
Resultaat op eindwaarde (31-12-2024)	
Resultaat op contante waarde (01-01-2020)	

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

Boekwaarde en verrekening algemene reserve Zuidas

Boekwaarde		
Label	*Periode*	*Saldo*
Boekwaarde voor prijspeil	Tot 01-01-2020	[redacted]
Geboekt in prijspeiljaar	01-01-2020 t/m 30-11-2020	
Totaal geboekt	t/m 30-11-2020	

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

Verrekening met algemene reserve Zuidas		
Label	*Periode*	*Saldo*
Verrekening fonds kosten voor prijspeil	tot 01-01-2020	[redacted]
Verrekening fonds opbrengsten voor prijspeil	tot 01-01-2020	
Verrekening fonds kosten vanaf prijspeil	01-01-2020 tot 28-10-2020	
Verrekening fonds opbrengsten vanaf prijspeil	01-01-2020 tot 28-10-2020	

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

Verrekening kosten betreft winstnemingen t.b.v. de algemene reserve Zuidas: NVT
Verrekening opbrengsten betreft een vergoeding vanuit de algemene reserve Zuidas: NVT

1.3 Wijzigingen t.b.v. college/raad t.o.v. laatst vastgestelde begroting

Geen

2 Inleiding

Dit document geeft een toelichting op stand van de grondexploitatie Frederik Roeskestraat en de wijzigingen die zich hebben voorgedaan t.o.v. het mpg2020.

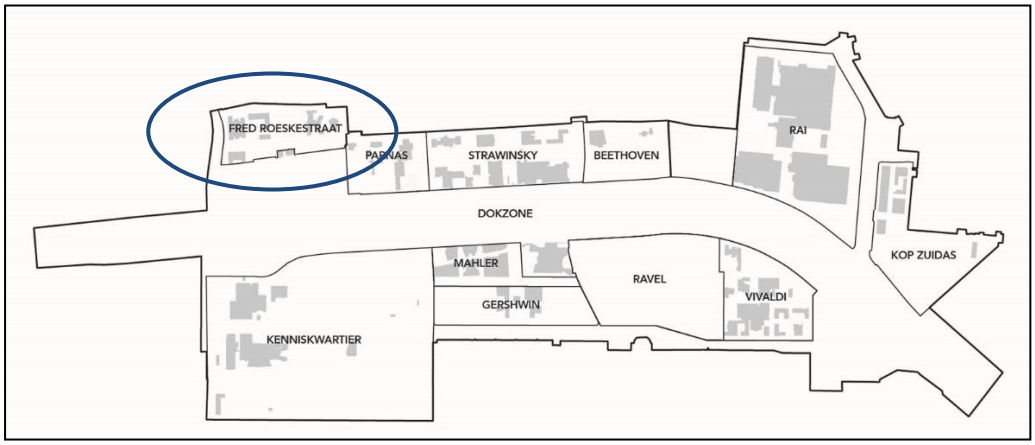
2.1 Achtergrond en bestuurlijke besluitvorming

De Visie Zuidas 2004 vormt de leidraad voor de ontwikkeling van de deelgebieden van Zuidas. De Frederik Roeskestraat is met de deelgebieden Rechtbank, Strawinsky, Beethoven, RAI en Kop Zuidas onderdeel van de Noordzone. Op 17 mei 2005 heeft de stadsdeelraad Zuideramstel het Projectbesluit vastgesteld voor de ontwikkeling van het plangebied Frederik Roeskestraat.

Op 21 december 2005 heeft de gemeenteraad zijn goedkeuring gegeven voor de aankoop van de kavel met opstallen van het ROC aan de Fred. Roeskestraat 88-92 en heeft op 1 november 2006 tevens besloten tot de intern gemeentelijke overdracht van de kavel waarop de Plato-school gevestigd was (inclusief opstallen), die nu tijdelijk wordt verhuurd aan de British School. De vaststelling van het Projectbesluit heeft geresulteerd in de uitwerking van het Uitvoeringsbesluit Frederik Roeskestraat, DRO/ Zuidas november 2008, met een integraal stedenbouwkundig kader als basis voor de ontwikkeling van het plangebied. Het Uitvoeringsbesluit is in februari 2011 door de Gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. Op basis van de uitgangspunten van het Uitvoeringsbesluit zal het plangebied op termijn transformeren van een monofunctioneel gebied met voornamelijk scholen naar een gemengd gebied met wonen, kantoren, onderwijsfuncties en voorzieningen.

2.2 Ruimtegebruik

In onderstaande afbeelding is de locatie van het plangebied binnen de Zuidas aangegeven.



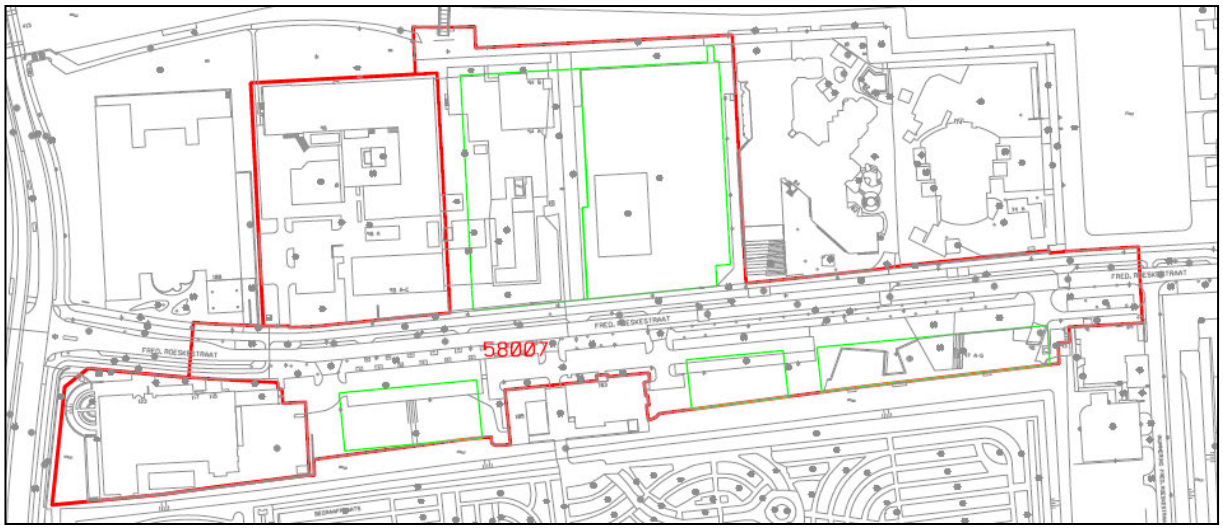
Figuur: Locatie plangebied

Het grondexploitatiegebied Fred. Roeskestraat wordt grofweg begrensd door:

- aan de noordkant het park langs Zuideramstelkanaal. Het park zelf hoort niet tot het grondexploitatiegebied;
- aan de zuidkant de watergang tussen de Frederik Roeskestraat en de begraafplaats;
- aan de westkant de Amstelveenseweg en;
- aan de oostkant het deelgebied Rechtbank.

2.3 Grondexploitatietekening

Hieronder is het BCF-matenplan van Frederik Roeskestraat te zien. Op basis van het BCF-matenplan wordt de verhouding uitgeefbaar terrein – openbare ruimte bepaald en dus berekend welk percentage van de BTW geclaimd kan worden bij het BTW Compensatie Fonds en welk deel verrekend mag worden bij de fiscus. De groen omlijnde delen zijn de uitgeefbare kavels. Het overige is openbare ruimte.



Figuur: Grondexploitatiegrenzen (BCF-matenplan)

Op de volgende pagina is de plankaart (18 augustus 2015) opgenomen. Dit heeft geleid tot het volgende ruimtegebruik:

	Oppervlakte	Percentage
Plangebied	48.966	
Te handhaven	14.327	
Exploitatiegebied	34.639	100%
Uitgeefbaar	15.981	46%
Openbaar gebied	18.658	54%
- Verharding	15.995	86%
- Groen	2.582	14%
- Water	81	0%

Tabel: Ruimtegebruik

Voor een indicatie van de plandichtheid wordt uitgegaan van de floorspaceindex (FSI). De netto FSI is het totale oppervlak van het programma in m² bvo, gedeeld door het totale grondoppervlak van de uitgeefbare kavels. De netto FSI op kavels van het ROC en British School bedraagt circa 3,8. De FSI van de paviljoens bedraagt gemiddeld FSI is 1,1.

'Te Handhaven' betreft de kavels Olympic Plaza en Rietveld. Deze kavels zijn uitgegeven in erfpacht, maar er wordt extra programma toegevoegd. Op proceskosten na worden hier geen kosten gemaakt. Echter doordat de aanvullende grondwaarde wel in de grex geboekt wordt, maken deze kavels onderdeel uit van het financieel kader.


115 m²
3
302 m²
4
823 m²
1
422 m²
2
13,273 m²
342 m²
1.065 m²
5
6
429 m²
57 m²
7
GREX Fred Roeskestraat 48.966 m²
uitgeefbaar totaal 15.981 m²
1 De Fred 6.228 m²
2 British School 5.379 m²
3 Paviljoen Handel 1.889 m²
4 The Pavilion + schakelhuis 915 m²
5 Paviljoen Telesto 1.570 m²
te handhaven totaal 14.327 m²
6 Rietveld Academie 8.917 m²
7 Olympic Plaza 5.410 m²
openbaar F.Roeskestraat 13.278 m²
fietspad 1.809 m²
rijweg 2.594 m²
trottoir 7.098 m²
openbaar groen 1.777 m²
openbaar paviljoens 1.610 m²
tussenstraten 1.888 m²
openbaar oeverpark 1.744 m²
Olympic Plaza verharding 57 m²
voetpad buiten GREX 1.508 m²
water nieuw 81 m²
damwand 14 m
bomen nieuw 77 st
Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid
Zuidas Fred Roeskestraat
Product Ondergrond GREX
Status Definitief
Variant
Opdracht
Ontwerp
Datum
Getekend [redacted]
Revisie 18 08 2015
Projectnr.
Schaal 1:1500 (A3)

2.4 Parameters

De volgende parameters worden gebruikt bij het berekenen van de netto contante waarde, eindwaarde en reële waarde.

Parameters in prijspeiljaar	
Label	*Waarde*
Prijspeildatum	01-01-2020
Indexatie opbrengsten	[redacted]
Indexatie kosten	
Rente opbrengsten	
Rente kosten	
Discontovoet	

2.5 BBV acties

NVT.

3 Opbrengsten en programma

3.1 Totaal overzicht opbrengsten

Toelichting van de titels:

- Begroting totaal = de totale opbrengsten vanaf begin project tot en met einde project
- Boekwaarde = de daadwerkelijk gerealiseerde opbrengsten tot en met prijspeildatum 1-1-2020
- Geboekt vanaf prijspeil = daadwerkelijk gerealiseerde opbrengsten lopende prijspeiljaar 2020
- Verwacht = optelsom van 'restant opdracht', 'restant budget' en 'restant begroting'

Het 'prijspeil' is 1-1-2020.

Overzicht baten				
Cataloguspost	*Begroting totaal*	*Boekwaarde*	*Geboekt vanaf prijspeil*	*Verwacht*
Baten	[redacted]			
50 Woningen sociaal				
51 Woningen middensegment				
52 Woningen markt				
54 Commerciële bestemmingen				
56 Overige bestemmingen				
58 Parkeren				
60 Grondopbrengsten niet-erfpacht				
62 Subsidies				
91 Tijdelijke Exploitatie Baten				
96 Niet-gebudgetteerde boekingen negatieve kosten				
Totaal				

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

3.2 Aantal en m2 GBO/BVO

In de onderstaande figuur wordt het programma weergegeven dat uitgangspunt is voor de grondexploitatie.

Hoofdbegrotingspost	Specificatie	m2 bvo	Aantallen	Uitgegeven	Nog uit te geven
Wonen	Marktwoningen	21.146	177	21.146	-
	Middeldure huur	-	-	-	-
	Middeldure huur Marktcontrair	-	-	-	-
	Sociaal	15.800	154	-	15.800
	Sociaal Student / Jongeren	-	-	-	-
	Subtotaal	**36.946**	**331**	**21.146**	**15.800**
Commerciële bestemmingen	Kantoorruimte	13.796		13.796	-
	Plintfuncties	305		305	-
	Subtotaal	**14.101**	**-**	**14.101**	**-**
Niet-commerciële bestemmingen	Pinkt niet commercieel	136		136	-
	Onderwijs	3.500		3.500	
	Subtotaal	**3.636**	**-**	**3.636**	**-**
Parkeren			210	210	-
Totaal (excl. parkeren)		**54.683**	**331**	**38.883**	**15.800**

Tabel: Totaaloverzicht programma

3.3 Verschillen programma

Geen

3.4 Grondopbrengsten erfpacht (per opbrengstensoort/kavel)

Hierna worden per functie het programma en grondopbrengsten nader gespecificeerd. De reeds gerealiseerde grondopbrengsten worden niet nader toegelicht.

De directie G&O heeft ten behoeve van de grondopbrengstenramingen het "Raamwerk grondprijzen Q4 2020" opgesteld. Hierin worden bandbreedtes gegeven voor de te hanteren grondprijzen in de grondexploitaties van de flanken voor de verschillende functies. Hierna wordt per functie beschreven waar in de bandbreedte de gehanteerde grondprijzen voor nieuwe uitgiften zich bevinden. Van het raamwerk wordt alleen afgeweken als een:

- Specifiek grondprijsadvies voor een kavel beschikbaar is;
- Overeenkomst is ondertekend met een ontwikkelaar;
- Erfpachtaanbieding is gedaan of is geaccepteerd.

Wonen

British School:
Het programma wonen van 15.800 m² bvo is gebaseerd op de stedenbouwkundige onderbouwing van de ruimtelijk-programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling van Kavel 3 Fred Roeskestraat (British School Kavel). De directie Zuidas heeft op 16 april 2019 akkoord gegeven op de uitgangspunten van deze studie.

De volumestudie hanteert een programmatische bandbreedte van 14.500 tot 17.100 m² bvo. Het midden van de bandbreedte is aangehouden. De grex gaat nu uit van 154 woningen van 102,6 m² bvo per woning maar ook hiervoor is een bandbreedte gegeven in de studie van minimaal 124 woningen bij 14.500 m² bvo en maximaal 184 woningen bij 17.100 m² bvo.

Grondprijzen op basis van "Raamwerk grondprijzen Q4 2020". Programma op basis van 100% regulier sociaal.

Deze kavel kent geen programma voor parkeren.

3.5 Overige opbrengsten

Tijdelijke exploitatie baten

De huuropbrengst vanuit verhuur van de British School bedragen [redacted], - per jaar. Dit komt ten gunste van de grex. Voor 2021 is een half jaar aan inkomsten gerekend i.v.m. het verhuizen van de British School na schooljaar 2020/2021.

De ontwikkeling van Stadium om de hoek van de Fred Roeksestraat met de Amstelveenseweg valt net buiten de grondexploitatie. Wel zal de ontwikkelaar waarschijnlijk werkterrein afnemen. De tijdelijke exploitatiebaten uit verhuur werkterrein zijn opgenomen op basis van een behoudende inschatting a € [redacted],-.

Subsidies

Er is een subsidie door de Verkeersregio Amsterdam (VRA) aangevraagd voor de verbetering van het fietspad in de Fred Roeskestraat. Laatste gedeelte is ontvangen en verwerkt in de grex in 2020.

4 Investeringen

4.1 Totaal overzicht investeringen

Toelichting van de titels:

- Begroting totaal = de totale kosten vanaf begin project tot en met einde project
- Boekwaarde = de daadwerkelijk gerealiseerde kosten tot en met prijspeildatum 1-1-2020
- Geboekt vanaf prijspeil = daadwerkelijk gerealiseerde kosten lopende prijspeiljaar 2020
- Verwacht = optelsom van 'restant opdracht', 'restant budget' en 'restant begroting'

Het 'prijspeil' is 1-1-2020.

Overzicht kosten				
Cataloguspost	*Begroting totaal*	*Boekwaarde*	*Geboekt vanaf prijspeil*	*Verwacht*
Kosten	[redacted]			
11 Verwervingen				
13 Tijdelijke Exploitatie Kosten				
15 Bodemsanering				
16 Sloopwerken				
17 Grondwerken				
18 Verhardingen				
19 Groenvoorzieningen				
20 Rioleringen				
21 Civiele Constructies				
25 Voorbereiding & Toezicht				
27 Diverse Grondkosten				
28 Overige Kosten				
29 Openb. verlichting & Brandkr.				
49 Rente-activering				
Totaal				

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

4.2 Investeringen per kostensoort/object

Hierna worden per hoofdbegrotingspost de ramingen van de begrotingsposten toegelicht. De boekwaarde is niet nader gespecificeerd, alleen de nog te maken kosten worden toegelicht.

Sloopwerken:

De sloopkosten omvatten de sloop van de bebouwing op de kavel van British School en het verwijderen/kappen van begroeiing/bomen. Het opnemen van de bestaande verharding is opgenomen onder de kostensoort verharding.

Voor de sloop van de British School (voormalige Platoschool) is € [redacted] - geraamd. Dit bedrag is geraamd o.b.v. Planex-eenheidsprijs [redacted], slopen bedrijfspand. Het metrage (5.765 m2 bvo) is een opgave van de

voormalige afdeling Verwerving & Beheer van het Ontwikkelingsbedrijf en betreft enkel de opstallen die door de gemeente gesloopt dienen te worden. Een deel van de opstallen wordt door British School zelf gesloopt.

Er is een stelpost opgenomen van € [redacted],- voor eventuele kosten voor het verwijderen van asbest.

Grondwerken:

Voor grondwerken zijn er alleen nog kosten te verwachten ten behoeve van de ontwikkeling op kavel British School dit staat nu geraamd op basis van Planex eenheidsprijzen.

Verhardingen:

De post verharding bestaat uit de sloop van het bestaande maaiveld, de aanleg van nieuw maaiveld (inclusief reconstructie Fred Roeskestraat) en tijdelijke maatregelen.

Sloop maaiveld kavel British School: betreft post t.b.v. bouwrijp maken van de kavel. Post is geraamd op basis van planex-eenheidsprijs.

Maaiveld tussenstraat British School: betreft aanleg definitief maaiveld in tussenstraat naast Rietveld. Post is geraamd op basis van m2 met eenheidsprijs Zuidas a € [redacted] - per m2.

Onder verhardingen is een post voor tijdelijke maatregelen opgenomen van 10% over de toekomstige uitvoeringskosten.

Rioleringen:

De post British School betreft omleggen HWA en VWA t.b.v. bouwrijp maken kavel. De huidige tussenstraat tussen British School en De Fred komt te vervallen. Betreft offerte Waternet d.d. 17-2-2016.

Voorbereiding & Toezicht:

V&T kosten zijn geactualiseerd op basis van een percentage van 22% over de restant ramingen van kosten sloop, bouw- en woonrijp maken.

Diverse Grondkosten:

De post nazorg groen a € [redacted] is gebaseerd offerte. Deze post komt voort uit de wens van Zuidas om de aanplant groen langer te laten onderhouden. Dit beheer zal, in het kader van regulier beheer, met het stadsdeel geregeld dienen te worden. Uit deze post zal budget ter beschikking gesteld worden aan het stadsdeel.

4.3 Kosten niet meegenomen in de grondexploitatie

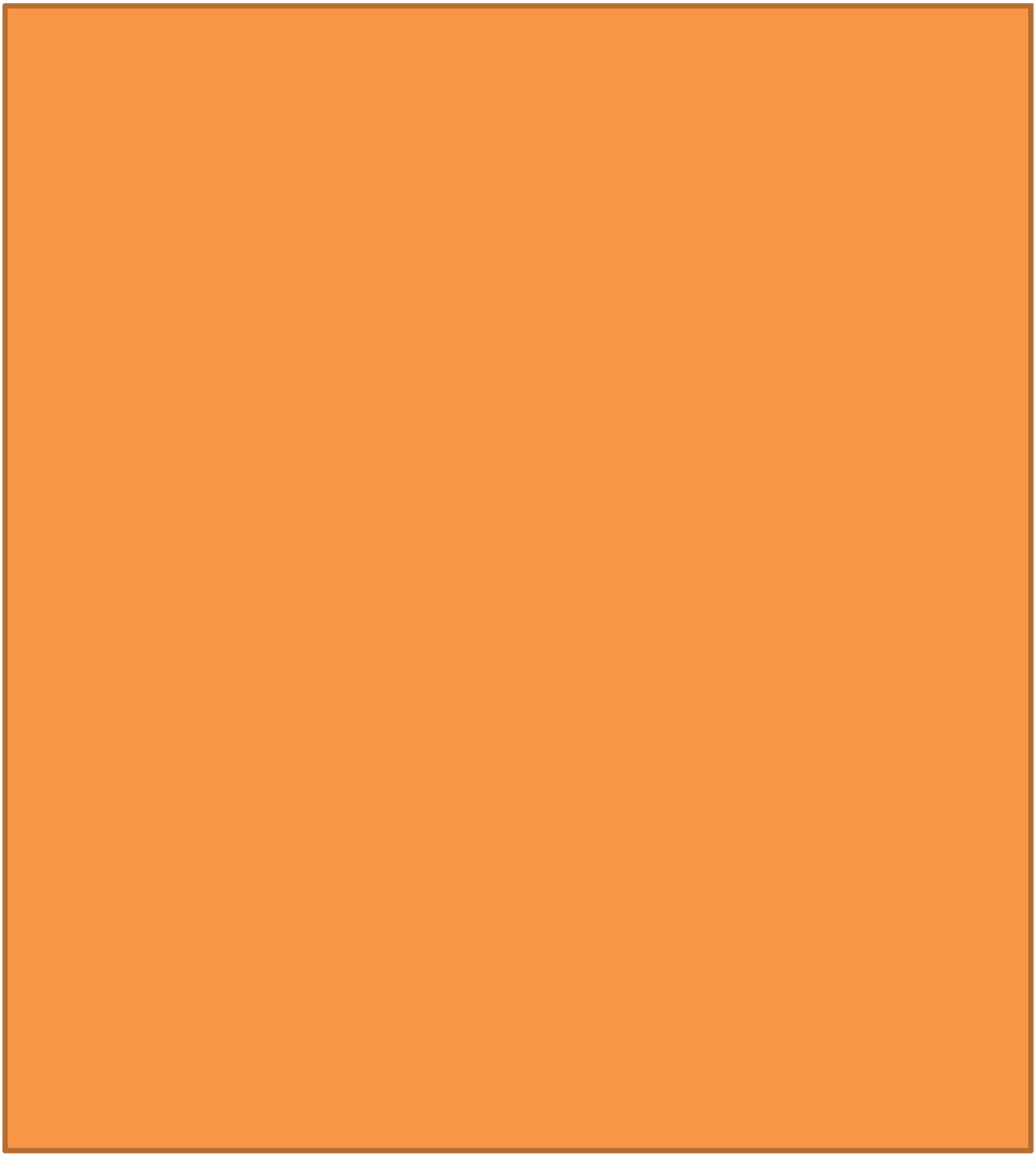
Proceskosten

De proceskosten komen ten laste van een aparte grondexploitatie, het Projectbudget Zuidas (508.01).

5 Fasering

5.1 Overallplanning

British School: Op dit moment dient enkel de kavel British School nog uitgegeven te worden (woningbouw, gefaseerd in 2022). Het programma voor de British School kavel is 15.800 m² bvo wonen en uitgangspunt voor de grondexploitatie is nu 154 reguliere sociale huurwoningen van 102,6 m2 bvo. Zonder programma voor parkeren.
Sloop staat gepland begin 2022. Najaar 2022 zal de kavel bouwrijp zijn gemaakt. Uitgifte en start bouw staat gepland eind september 2022. Voordat de bouw afgerond is in de eerste helft van 2024 zal de openbare ruimte ingericht worden. De looptijd van de grondexploitatie is daarom tot en met 2024.



5.2 Financieringsoverzicht

Toelichting eerstkomende 2 jaar begroting

Toelichting eerste twee jaarschijven kosten								
Cataloguspost	*Restant begroot pp*	*Budget pp*	*Totaal begroot pp*	*Gerealiseerd pp*	*% pp*	*Restant begroot pp+1*	*Budget pp+1*	*Totaal begroot pp+1*
Jaar	2020	2020	2020	2020	2020	2021	2021	2021
Totaal		[redacted]	[redacted]	[redacted]		[redacted]		[redacted]
Kosten								
11 Verwervingen								
13 Tijdelijke Exploitatie Kosten								
15 Bodemsanering								
16 Sloopwerken								
17 Grondwerken								
18 Verhardingen								
19 Groenvoorzieningen								
20 Rioleringen								
21 Civiele Constructies								
25 Voorbereiding & Toezicht								
27 Diverse Grondkosten								
28 Overige Kosten								
29 Openb. verlichting & Brandkr.								
49 Rente-activering								

1.Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

In 2020 zijn nauwelijks kosten gemaakt. 2021 staat voornamelijk in het teken van de voorbereiding van de sloop van de British School en het bouwrijpmaken van de kavel. Er is een post opgenomen van [redacted],- voor tijdelijke maatregelen gebaseerd op 10% van de toekomstige uitvoering gefaseerd tussen 2021 t/m 2023. Onder diverste grondkosten is een post van [redacted] opgenomen voor het beheer van het groen in de Fred Roeskestraat.

Vanuit IB is een inschatting van [redacted] gegeven voor het benodigde V&T-budget voor 2021.

Toelichting eerste twee jaarschijven baten								
Cataloguspost	*Restant begroot pp*	*Budget pp*	*Totaal begroot pp*	*Gerealiseerd pp*	*% pp*	*Restant begroot pp+1*	*Budget pp+1*	*Totaal begroot pp+1*
Jaar	2020	2020	2020	2020	2020	2021	2021	2021
Totaal	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]		[redacted]	[redacted]	[redacted]
Baten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
50 Woningen sociaal								
51 Woningen middensegment								
52 Woningen markt								
54 Commerciële bestemmingen								
56 Overige bestemmingen								
58 Parkeren								
60 Grondopbrengsten niet-erfpacht								
62 Subsidies		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]			
91 Tijdelijke Exploitatie Baten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
96 Niet-gebudgetteerde boekingen negatieve kosten								

1.Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

In 2020 is het laatste deel van de subsidie geboekt welke is ontvangen t.b.v. het geasfalteerde fietspad in de Fred Roeskestraat.
Daarnaast is sprake van tijdelijke exploitatiebaten voor de verhuur van de British School. Deze zijn[redacted],- per jaar en zullen half 2021 aflopen i.v.m. de verhuizing van de British School.

5.1 Fasering nog te realiseren programma

Tabel vanuit programma monitor [redacted].

Deze planning is gebaseerd op de planning van het Project Management Bureau (PMB), die vertaald is naar een financiële planning (verwachte moment van boeking).

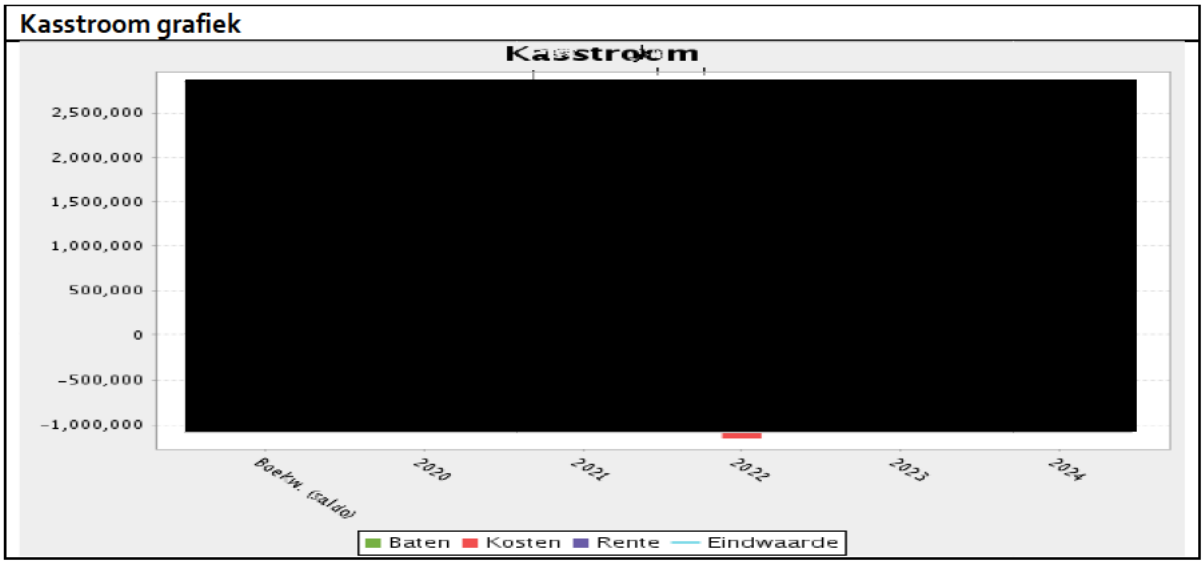
WONEN (actieve plannen)														
Overzicht plannummer 58007	Aantal Won. 2020	Aantal Won. 2021	Aantal Won. 2022	Aantal Won. 2023	Aantal Won. 2024	Aantal Won. 2025 e.v.	Aantal Won. Totaal	Bedrag 2020	Bedrag 2021	Bedrag 2022	Bedrag 2023	Bedrag 2024	Bedrag 2025 e.v.	Bedrag Totaal
Woningen Sociaal														
Sociaal corporatie	-	-	154	-	-	-	154	-	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Sociaal particulier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Studenten-/ jongeren woningen en overige doelgroepen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Woningen Sociaal	-	-	154	-	-	-	154	-	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Woningen Middensegment														-
Middensegment huur marktcomform	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Middensegment huur marktcontrair	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Middensegment koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal woningen Middensegment	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Woningen Markt														
Markt huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Markt koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige bestemmingen markt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Woningen Markt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Wonen	-	-	154	-	-	-	154	-	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
NIET-WONEN (actieve plannen)														
Overzicht plannummer 58007	M² BVO 2020	M² BVO 2021	M² BVO 2022	M² BVO 2023	M² BVO 2024	M² BVO 2025 e.v.	M² BVO Totaal	Bedrag 2020	Bedrag 2021	Bedrag 2022	Bedrag 2023	Bedrag 2024	Bedrag 2025 e.v.	Bedrag Totaal
Commerciële Bestemmingen														
Bedrijfsruimte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kantoren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige comm. bestemmingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Commerciële Bestemmingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet-commerciële bestemmingen														
Niet-commerciële bestemmingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Overige Bestemmingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaa Niet-Wonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2 Cashflow grafiek grondexploitatie

In onderstaande grafiek wordt de kasstroom van de investeringen, opbrengsten, rente en eindwaarde weergegeven.

De grex heeft een negatieve boekwaarde. In 2022 is er de uitgifte van de British School kavel met een 100% sociaal programma waarna er sprake zal zijn van een positieve boekwaarde. De grex loopt t/m 2024 met als laatste werk het woonrijpmaken bij de British School kavel.

Kasstroom grafiek



6 Verschillenanalyse

6.1 Wijziging saldo NCW

Hieronder wordt de wijziging in het saldo Netto Contante Waarde weergegeven.

Verschil planresultaat			
Label	*Vergelijkingsbegroting*	*Basisbegroting*	*Verschil*
Begroting	MPG 2020 Vastgesteld	MPG 2021 Vastgesteld	
Saldo NCW (01-01-2020)	[redacted]	[redacted]	[redacted]

1.Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's
2.Indien de NCW-datum van de basis- en vergelijkingsbegroting niet gelijk zijn aan elkaar, is de NCW van de vergelijkingsbegroting omgerekend naar de NCW-datum van de basisbegroting.

6.2 Verschillenanalyse MPG 2020 – MPG2021

In onderstaande tabel zijn de verschillen tussen het MPG 2020 en de huidige begroting van het AMPG 2020 cijfermatig vastgelegd. De verschillen worden onder de tabel verklaard in nominale bewoordingen (zonder rekening te houden met tijdsinvloeden). Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar autonome verschillen (verklaring bevindt zich buiten de scope van het project) en niet-autonome verschillen (voortvloeiend uit eigen keuzes van het project).

In principe zijn alle verschillen niet-autonoom tenzij sprake is van:

- Prijspeilaanpassingen bij jaarovergangen
- Marktinvloeden
- Beleidswijzigingen

Verschillenanalyse					
Cataloguspost	*Vergelijkingsbegroting*	*Basisbegroting*	*Verschil*	*Autonoom verschil*	*Niet-autonoom verschil*
Begroting	**MPG 2020 Vastgesteld**	**MPG 2021 Vastgesteld**			
Prijspeil	**01-01-2019**	**01-01-2020**			
11 Verwervingen	[redacted]				
13 Tijdelijke Exploitatie Kosten					
15 Bodemsanering					
16 Sloopwerken					
17 Grondwerken					
18 Verhardingen					
19 Groenvoorzieningen					
20 Rioleringen					
21 Civiele Constructies					
25 Voorbereiding &					

Toezicht						
27 Diverse Grondkosten						
28 Overige Kosten						
29 Openb. verlichting & Brandkr.						
49 Rente-activering						
Kosten						
50 Woningen sociaal						
51 Woningen middensegment						
52 Woningen markt						
54 Commerciële bestemmingen						
56 Overige bestemmingen						
58 Parkeren						
60 Grondopbrengsten niet-erfpacht						
62 Subsidies						
91 Tijdelijke Exploitatie Baten						
96 Niet-gebudgetteerde boekingen negatieve kosten						
Baten						
Totaal						
Saldo NCW						

1.Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's
2.Indien de prijspeildatum van de basis- en vergelijkingsbegroting niet gelijk zijn aan elkaar, zijn de bedragen NIET omgerekend. Alle bedragen zijn de bedragen in het originele prijspeiljaar van de begroting.
3. Indien er sprake is van een 'Aanmerkelijke afwijking', dan wordt de betreffende regel (kosten of baten) oranje gearceerd.
4. Indien het autonome of het niet-autonome verschil niet bepaald kan worden, wordt in de betreffende kolom 'n.v.t.' getoond.

Toelichting verschillenanalyse kosten autonoom	
Cataloguspost	*Toelichting*
16 Sloopwerken	Prijspeil aangepast naar jaar 2020
18 Verhardingen	Prijspeil aangepast naar jaar 2020
20 Rioleringen	Prijspeil aangepast naar jaar 2020
21 Civiele Constructies	Prijspeil aangepast naar jaar 2020
25 Voorbereiding & Toezicht	Prijspeil aangepast naar jaar 2020
27 Diverse Grondkosten	Prijspeil aangepast naar jaar 2020
49 Rente-activering	Mutatie niet begrootbare post

Toelichting verschillenanalyse baten autonoom	
Cataloguspost	*Toelichting*
Geen	nvt

Toelichting verschillenanalyse kosten niet-autonoom	
Cataloguspost	*Toelichting*
13 Tijdelijke Exploitatie Kosten	Niet geraamde kosten van vastgoed opgenomen in de grondexploitatie.
16 Sloopwerken	Sloop BS naar beneden bijgesteld ([redacted] Stelpost overdomp vervallen ([redacted]) Vervallen stelpost is opgenomen in de risicoanalyse.
18 Verhardingen	Tijdelijke maatregelen van 10% op toekomstige uitvoeringskosten opgenomen ([redacted]) Overig budget uit project OMOP laten vrijvallen ([redacted])
20 Rioleringen	Overig budget uit project OMOP laten vrijvallen ([redacted])
25 Voorbereiding & Toezicht	V&T aangepast naar 22% van de toekomstige uitvoering. ([redacted])
27 Diverse Grondkosten	Overig budget uit project OMOP laten vrijvallen ([redacted] Beheer groen bijgesteld i.v.m. offerte ([redacted])
28 Overige Kosten	Vervallen toekomstige afdrachten kwaliteitsfonds ([redacted])

Toelichting verschillenanalyse baten niet-autonoom	
Cataloguspost	*Toelichting*
91 Tijdelijke Exploitatie Baten	Verwachting TE baten British School aangepast ([redacted]) Verwachting TE baten uit verhuur werkterrein t.b.v. de ontwikkeling Stadium a ([redacted])

6.3 Beknopte wijzigingen t.b.v. college/raad t.o.v. laatst vastgestelde begroting

Geen mutaties boven de [redacted] -

7 Risicoanalyse

De risicoanalyse wordt vastgelegd in het systeem Naris en hieronder worden de grootste financiële risico's beschreven. (Bron: Risicokaart Fred Roeksestraatl Q3 2020)

(Het project kent slechts twee risico`s met een risico in geld groter dan nul.)

Incident	Oorzaak	Gevolg	Kans	Geld	Risico in geld
Overdomp: Ontwikkelaar treft oude funderingsresten aan.	Optreden van overdompskosten op de uitgegeven kavel.	Hogere kosten voor de gemeente om kavel British School uit te kunnen geven.	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Kavel III (v/h British Schoolkavel) wordt later ontwikkeld dan verwacht (na 2023).	1. De bouw aan de Havenstraat vertraagt (meer door corona). 2. Woningcorporatie (EigenHaard) moet prioriteren vanwege Corona en schrijft niet in (Cor-ris 2 en 3).	1. De inkomsten komen later 2. De ontwikkeling van Kavel III/ Fred Roeskestraat (sociale woningbouwopgave) vertraagt.	[redacted]	[redacted]	[redacted]