



## 1. Samenvatting

Onderstaande samenvatting van de grondexploitatie Denneweg wordt (geactualiseerd) opgenomen in de eerstvolgende Voortgangsrapportage Grondexploitaties.

<b>Korte projectomschrijving</b>	De grondexploitatie 'Denneweg' heeft betrekking op de locatie Denneweg - Duinroosweg te Callantsoog. Het project omvat de ontwikkeling van 5 grondgebonden sociale huurwoningen en 12 sociale huurappartementen, inclusief herinrichting van de openbare ruimte. De gemeente voert hiertoe voor eigen rekening en risico de grondexploitatie. De gronden worden uitgegeven aan de Wooncompagnie.
<b>Maatschappelijk effect</b>	De gemeente Schagen kent een tekort aan betaalbare en sociale woningen. Met de bouw van 17 sociale huurwoningen wordt een substantiële bijdrage geleverd aan het voldoen naar de vraag naar betaalbare woningen in Callantsoog.
<b>Programma</b>	17 sociale huurwoningen; 12 sociale huur appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens en 5 grondgebonden sociale huurwoningen.
<b>Planning</b>	Ontwerp bestemmingsplan in 2019, bouwrijpmaken en start bouw in 2020, oplevering woningen en inrichting openbare ruimte in 2021.
<b>Behaald resultaat tot 2019</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opstellen stedenbouwkundig schetsplan.</li> <li>- Getekende anterieure overeenkomst 'Denneweg' tussen gemeente Schagen en Wooncompagnie (maart 2019).</li> </ul>
<b>Verwacht resultaat vanaf 2019</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Herziening bestemmingsplan en aanvraag omgevingsvergunning.</li> <li>- Bouwrijpmaken - opleveren bouwkaavel.</li> <li>- Start bouw en oplevering woningen.</li> <li>- Inrichting openbare ruimte inclusief groen en parkeervoorzieningen.</li> </ul>
<b>Grondexploitatiebegroting</b>	Totale kosten: € 241.000 Totale opbrengsten: € 246.000 Saldo: € 5.000,- voordelig.
<b>Risico's en risicobeheersing</b>	Het gewogen risicoprofiel van deze grondexploitatie is bepaald op ca. € 2.000,- negatief. De risico's en kansen op de grondexploitatie zijn voor rekening van de gemeente. De risico's worden in eerste instantie worden gedekt door de post onvoorzien, en vervolgens door het positieve saldo van de grondexploitatie. Indien het grondexploitatieresultaat nadelig wordt, dan worden de risico's gedekt vanuit de reserve grondexploitatie.

## 2. Projectomschrijving

### 2.1 Inleiding

In Callantsoog zijn weinig betaalbare sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. Daardoor vestigen veel jongeren zich buiten het dorp. In overleg met de dorpsraad heeft het college gezocht naar locaties waar snel, goedkope woningen gebouwd kunnen worden.

Een snelle realisatie van betaalbare huurwoningen in Callantsoog is mogelijk als er gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke gronden die zich binnen de provinciale BBG-contour bevinden en waar een goede stedenbouwkundige inpassing mogelijk is. Een kansrijke locatie betreft het veld gelegen tussen de Denneweg en Duinroosweg.

Gemeente en Wooncompagnie (i.c.m. Rotteveel M4) hebben een stedenbouwkundig schetsplan opgesteld voor deze locatie en zijn gekomen tot afspraken voor de uitvoering van het project. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst (maart 2019). De gemeente draagt voor eigen rekening en risico de grondexploitatie (o.a. bouwrijpmaken en inrichting openbare ruimte). De Wooncompagnie draagt zorg voor het opstellen van het bestemmingsplan en de ontwikkeling van 17 sociale huurwoningen.

### 2.2 Maatschappelijk effect en doelstelling

Het bouwen van voldoende betaalbare woningen en het verminderen van de uitstroom van o.a. jongeren naar buiten de kern van Callantsoog.

### 2.3 Beoogd resultaat

Het project omvat de ontwikkeling van 5 grondgebonden sociale huurwoningen en 12 sociale huurappartementen en de (her)inrichting van ca. 2.870 m<sup>2</sup> openbare ruimte inclusief parkeervoorzieningen.

### 2.4 Beleid en bestuur

Voor dit project zijn onder andere de volgende kaders van toepassing:

- *Coalitieprogramma Schagen 2018-2022*  
In het coalitieprogramma is opgenomen dat het college inzet op verlaging van de wachtlijsten voor sociale woningbouw, meer sociale huurwoningbouw en verbetering van doorstroombeleid.
- *Gemeentelijke verkoopprocedure*  
Conform de gemeentelijke verkoopprocedure hoeft deze ontwikkeling niet openbaar te worden aanbesteed omdat sprake is van 100% sociale woningbouw.
- *De Leidraad Basisinrichting Openbare ruimte (LIOR)*  
De LIOR is van toepassing op het openbaar gebied.
- *Nota Parkeernormen Schagen 2016*  
Het doel van de parkeernormen is de leefbaarheid en de bereikbaarheid van de openbare ruimte te bevorderen.

### 2.5 Overeenkomsten

- *Prestatieafspraken 2016 tot en met 2020.*  
De Prestatieafspraken die zijn gemaakt tussen de gemeente en Wooncompagnie zijn van toepassing op dit project. Hierin zijn onder andere afspraken vastgelegd over grondprijsstelling van sociale huurappartementen.

- *Anterieure overeenkomst, tevens zijnde koopovereenkomst inzake Denneweg, Callantsoog (maart 2019).*  
Gemeente en Wooncompagnie hebben in maart 2019 de anterieure overeenkomst Denneweg ondertekend.

## **2.6 Opbouw en kenmerken van een grondexploitatie**

Een grondexploitatie (complex) is een ruimtelijk plan voorzien van een financiële vertaling van het project. Bij een grondexploitatie is altijd sprake van een transformatieproces waarbij in gemeentelijke bezit zijnde gronden en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond met als oogmerk de realisatie van waarde toevoegende vastgoedobjecten.

Door vaststelling van de grondexploitatie door de gemeenteraad wordt een Bouwgrond in exploitatie (BIE) geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans.

De grondexploitatie wordt minimaal jaarlijks herzien. Onderliggende samenvatting en de grondexploitatiebegroting wordt daarbij (geactualiseerd) opgenomen in de 'Voortgangsrapportage grondexploitaties'. De Voortgangsrapportage wordt één keer per jaar herzien in het kader van de gemeentelijke begrotingscyclus.

Een grondexploitatie dient conform de BBV regelgeving (Besluit begroting en verantwoording) te bestaan uit een paar verplichte onderdelen:

- Kaart van het grondexploitatiegebied.
- Een beschrijving van de bouwkavels en bouwprogramma.
- Bestemming en toegestane bouwvolumes.
- Omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van de locatie en inrichting van de openbare ruimte.
- Overzicht van kosten en opbrengsten (grondexploitatiebegroting).



De opbouw van de grondexploitatie is hierop gebaseerd. Daarnaast voert de gemeente Schagen actief risicomanagement. Naast de kenmerken van de locatie (hoofdstuk 3) de omschrijving van de werkzaamheden en de grondexploitatiebegroting (hoofdstuk 4) bevat de grondexploitatie daarom ook een risicoanalyse (hoofdstuk 5).



### 3. Ruimtelijke kaders

#### 3.1 Locatie en plangebied



-  Te handhaven
-  Plangebied

Figuur 2. Plangebied en huidige situatie

De ontwikkellocatie is gelegen in Callantsoog, tussen de Duinroosweg en Denneweg. Het plangebied kent een oppervlak van ca. 7.900 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Juridisch planologisch en bouwvolume

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten' (uitsnede figuur 3) is de realisatie van het Project niet mogelijk. De huidige bestemming is enkelbestemming groen – dubbelbestemming waarde archeologie cat. 3. (rekening houden met eventueel aanwezige archeologische waarden vanaf een planomvang van 500 m<sup>2</sup> en een diepte van 50 cm –Mv).

De Wooncompagnie zal voor eigen rekening een herziening van het bestemmingsplan voor het betrokken gebied opstellen op basis van het Stedenbouwkundig schetsplan (figuur 4). De gemeente zal dit toetsen en mogelijk goedkeuren. De gemeente zal alsdan het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk in procedure brengen.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan

#### Coördinatiebesluit 2018

De raad heeft in december 2018 een coördinatiebesluit genomen ten behoeve van dit project.



### 3.3 Stedenbouwkundig schetsplan



Figuur 4. Stedenbouwkundig schetsplan 2019

Het stedenbouwkundig schetsplan omvat de ontwikkeling van 5 grondgebonden sociale huurwoningen en 12 sociale huurappartementen (met aanhorigheden). De 12 appartementen aan de kant van de Denneweg zijn twee laags en hebben een maximale hoogte van 6 meter. De twee lagen starterswoningen met plat dak sluiten stedenbouwkundig ook aan op de tweelaagse woningen met plat dak aan de Denneweg. De vijf grondgebonden woningen aan de Duinroosweg zijn in één laag met een kap en hebben ook een maximale hoogte van zes meter.

Er wordt ca. 2.870 m<sup>2</sup> openbaar gebied (her)ingericht, waaronder vallen 25 nieuwe parkeerplaatsen (bij parkeernorm 1,4 - 1,6 per woning) en de verduurzaming van 15 bestaande parkeerplaatsen. Een deel van het plangebied, te weten de huidige speelvoorziening en de vijver, vormt geen onderdeel van de grondexploitatie (geen eenheidsprijs gekoppeld aan m<sup>2</sup>). In het ontwerp voor de nieuwe openbare ruimte wordt echter wel gestuurd op een goede ruimtelijke inpassing van de bestaande openbare ruimte / aansluiting met de herin te richten openbare ruimte. In de anterieure overeenkomst is tevens opgenomen dat gemeente en Wooncompagnie zich gezamenlijk inspannen om te investeren in verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte in de directe nabijheid van het Project, te weten de huidige vijver en speelplaats. De maximale investering van deze ingrepen bedraagt € 10.000 excl. btw.

### 3.4 Ruimtegebruik

Omschrijving	bron	hoeveelheid	% tov te herontwikkelen	% t.o.v. totaal plangebied
<b>Te herontwikkelen</b>				
Uitgeefbaar				
- Erfpacht			0%	0%
- Vol eigendom		1.006 m <sup>2</sup>	26%	13%
- Uit te lichten		0 m <sup>2</sup>	0%	0%
<b>Totaal uitgeefbaar</b>		<b>1.006 m<sup>2</sup></b>	<b>26%</b>	<b>13%</b>
Openbare ruimte				
- Verharding		890 m <sup>2</sup>	23%	11%
- Groen		1.980 m <sup>2</sup>	51%	25%
- Water			0%	0%
<b>Totaal openbaar gebied</b>		<b>2.870 m<sup>2</sup></b>	<b>74%</b>	<b>36%</b>
<b>Totaal te herontwikkelen</b>		<b>3.876 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>49%</b>
<b>Te handhaven</b>				
Uit gegeven gebied (bebouwd een onbebouwd)				
				0%
Openbare ruimte				
- Verharding				0%
- Groen		3.990 m <sup>2</sup>		51%
- Water				0%
<b>Totaal openbaar gebied</b>		<b>3.990 m<sup>2</sup></b>		<b>51%</b>
<b>Totaal te handhaven</b>		<b>3.990 m<sup>2</sup></b>		<b>51%</b>
<b>Totaal plangebied</b>		<b>7.866 m<sup>2</sup></b>		<b>100%</b>

Tabel 1 Ruimtegebruik / btw-sleutel

### 3.5 Uitgifteprogramma

Het project omvat de uitgifte van 1.006 m<sup>2</sup> grond voor de ontwikkeling van:

- 5 grondgebonden sociale huurwoningen met aanhorigheden.
- 12 sociale huurappartementen met aanhorigheden.

De gemeente hanteert conform de Prestatieafspraken de volgende gereduceerde grondprijzen voor betaalbare huurwoningen (woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens laag van € 576,87 voor één en tweepersoonshuishoudens en de aftoppingsgrens hoog van € 618,23 voor drie en meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2015):

- Grondgebonden woning: € 15.000 per grondgebonden woning.
- Gestapelde woning: 12.000 per gestapelde woning.

(incl. bouw- en woonrijm maken excl. btw prijspeil 2016).



## 4. Grondexploitatiebegroting

### 4.1 Uitvoeringswerkzaamheden

De grondexploitatiebegroting (par 4.2) is gebaseerd op de volgende werkzaamheden binnen het exploitatiegebied:

#### *Verwerving*

De grond is in eigendom van gemeente en wordt ingebracht in de grondexploitatie. Er rust geen boekwaarde op de gronden.

#### *Bouwgrondproductiekosten en inrichtingskosten*

- Engineeringskosten (ontwerpen openbare ruimte, bestek).
- Verwijderen groen, opruimen terrein en grondwerk algemeen.
- Bodemverkenning en eventuele bodemsanering.
- Verleggen van kabels en leidingen.
- Verwijderen van bestaande verharding en meubilair.
- Aanleg van riolering.
- Aanleg van 25 nieuwe waterdoorlatende parkeerplaatsen.
- Verduurzaming van 15 bestaande parkeerplaatsen door upgrading naar waterdoorlatende plaatsen.
- Aanleg van voetpaden rondom de woningen en parkeerplaatsen.
- Aanleg en verbetering van bestaand groen en planten van bomen. De norm die hierbij wordt gehanteerd is 1,5 boom per woning (26 stuks).
- Aanleg meubilair, verlichting, ondergronds afvalbakken en bebording.
- Tijdelijke voorzieningen en bouwplaatsvoorzieningen (bijv. hekwerk, bebording).
- Toezicht en administratie op uitvoering bouw- en woonrijpmaken.
- Kosten voor nazorg na oplevering openbare ruimte.

#### *Plankosten algemeen*

- Extern advies, communicatiekosten en representatiekosten.

#### *Overige kosten*

- Aanvraag vergunningen en kosten leges.
- Gerealiseerde voorbereidingskosten tot vaststelling grondexploitatie.
- Kosten in het kader van gronduitgifte: eventuele kadastrale kosten, inmetingen, notariskosten.
- Een bijdrage van €10.000 excl. btw t.b.v. kwalitatieve verbetering van het parkje en de vijver (valt buiten het exploitatiegebied).
- Projectonvoorzien.

#### *Gronduitgifte*

- Grondopbrengsten vanuit de uitgifte van bouwrijpe grond aan Wooncompagnie voor de bouw van 5 sociale grondgebonden huurwoningen en 12 sociale huurappartementen.

#### *Overige opbrengsten:*

- Bijdrage in de gemeentelijke plankosten door Wooncompagnie vanuit de anterieure overeenkomst.
- Bijdrage van Wooncompagnie van maximaal € 5.000 excl. btw in het kader van kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

De voornoemde grondexploitatiewerkzaamheden zijn werkzaamheden die conform de kostensoortenlijst Besluit ruimtelijke ordening (Bro) art. 6.2.4 en artikel 6.2.7 mogen worden toegerekend aan een grondexploitatie.

## 4.2 Samenvatting grondexploitatiebegroting

De voornoemde uitvoeringsaspecten komen tot uiting in de volgende exploitatiebegroting op hoofdlijnen:

	<i>gerealiseerd</i>	<i>verwacht</i>	<i>totaal</i>
Verwering			
Bouwgrondproductiekosten		€ 49.000	€ 49.000
Inrichtingskosten openbare ruimte		€ 138.000	€ 138.000
Overige kosten	€ 4.000	€ 34.000	€ 38.000
Plankosten		€ 16.000	€ 16.000
Rentekosten			
<b>Totaal kosten</b>	<b>€ 4.000</b>	<b>€ 237.000</b>	<b>€ 241.000</b>
Gronduitgifte		€ 231.000	€ 231.000
Overige opbrengsten		€ 15.000	€ 15.000
Dekkingsbijdragen			
Renteopbrengsten			
<b>Totaal opbrengsten</b>		<b>€ 246.000</b>	<b>€ 246.000</b>
<b>Saldo</b>	<b>-€ 4.000</b>	<b>€ 10.000</b>	<b>€ 5.000 V</b>
Reële waarde			€ 5.000 V
EW 31 dec 2021			€ 5.000 V
<b>NCW 1 jan 2019</b>			<b>€ 5.000 V</b>

Tabel 2 Samenvatting exploitatiebegroting (bedragen x € 1.000)

Uit bovenstaande samenvatting blijkt dat het plan per 1-1-2019 een te verwachten saldo heeft van **€ 5.000,-**. Dit saldo is opgebouwd uit € 241.000 aan kosten en € 246.000 aan opbrengsten.

In bijlage 2 is de grondexploitatiebegroting voor de gehele looptijd weer gegeven. Deze begroting wordt jaarlijks geactualiseerd via de voortgangsrapportage grondexploitaties.

## 4.3 Parameters

- Alle bedragen zijn prijspeil 1-1-2019.
- Bedragen zijn excl. btw.
- In het project wordt geen rekening gehouden met kostenstijging en opbrengstenstijging. De gereduceerde grondopbrengsten worden echter wel geïndexeerd met CPI index conform de Prestatieafspraken.
- Er wordt conform BBV regelgeving geen rente toegerekend aan deze grondexploitatie.

## 4.4 Planning en fasering

Conform de anterieure overeenkomst geldt de volgende planning (zonder eventuele beroepsprocedure bestemmingsplan):

- Vaststelling ontwerpbesluit bestemmingsplan: december 2019.
- Vaststelling bestemmingsplan: april 2020.
- Start bouwrijpmaken: mei 2020.
- Levering bouwkaavel aan Wooncompagnie: september 2020.
- Start woonrijpmaken: mei 2021.

## 5. Risicoanalyse en -beheersing

### 5.1 Inleiding

Wij kiezen ervoor om bij elke grondexploitatie een risicoanalyse toe te voegen. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt wat de mogelijke invloeden kunnen zijn op het financieel eindresultaat. Door de risico's en kansen inzichtelijk te maken kunnen risico's vervolgen worden beheerst.

Bij een financieel voordelig plan komen de risico's eerste ten laste van het saldo. Indien het plan nadelig wordt, dan komen de opgetreden risico's ten laste van de reserve grondexploitatie. De ontwikkeling van het risicoprofiel en de ontwikkeling van de reserve grondexploitatie wordt via de 'Voortgangsrapportage grondexploitaties' minimaal jaarlijks herzien.

### 5.2 Totaal risicoprofiel

De gekozen systematiek van risicoanalyse is de RISMAN methode. Bij deze methode wordt een risico omschreven als 'een gebeurtenis die zich al dan niet kan voordoen en die kan leiden tot hogere kosten, uitloop van het project of niet voldoen aan kwaliteitsnormen- of informatienormen'. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het financiële effect van het risico, maar ook naar de kans van optreden hierop. De som hiervan is een gewogen risico.

	omvang	impact
Projectrisico's	€ 12.000 N	€ 6.000 N
Projectkansen	€ 17.000 V	€ 4.250 V
Marktrisico's	€ -	€ -
<b>Risicoprofiel</b>	<b>€ 5.000 V</b>	<b>€ 1.750 N</b>

Tabel 2 totaal risicoprofiel (bedragen x € 1.000)

Het totale gewogen risicoprofiel van dit project is bepaald op ca. € 2.000 nadelig. Dit profiel bestaat voor ca. € 6.000,- aan gewogen risico's (par. 5.3) en ca. € 4.000 aan gewogen kansen (par. 5.4).

### 5.3 Risico's

	kostensoort	situatie	omvang	kans	Impact
1	plankosten	Juridische kosten bestemmingsplan	€ 12.000 N	50%	€ 6.000 N
2	overige kosten	Vennootschapsbelasting	€ -		€ -
3	overige kosten	Kosten archeologie	€ -		€ -
4	gronduitgifte	Te hoge bouwkosten	€ -		€ -
<b>Totaal projectrisico's</b>			<b>€ 12.000 N</b>		<b>€ 6.000 N</b>

#### 1. Extra kosten vanwege bestemmingsplan beroepsprocedure: € 4.000,-

Het bestemmingsplan dient te worden herzien. De grondexploitatie gaat uit van een planning waarbij er geen beroep wordt ingesteld op het bestemmingsplan. Indien sprake is van een ingesteld beroep dan zal de bouw mogelijk vertraging oplopen. Op een beroep moet de rechter binnen twaalf maanden na binnenkomst van het beroepschrift beslissen.

Het financieel risico voor de grondexploitatie is op dit vlak echter beperkt, omdat niet wordt begonnen met bouwrijpmaakwerkzaamheden voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Tevens wordt er geen rente doorbelast op de grondexploitatie. De extra ambtelijke inzet wordt daarnaast niet ten laste gebracht van de grondexploitatie.

Er wordt wel rekening gehouden met extra kosten vanuit algemene prijsstijging op de grondexploitatiekosten. Dit risico is bij een jaar vertraging ca. € 12.000. Bij een gemiddelde kans van optreden (50%) is dit een gewogen risico ca. € 6.000.

#### 2. Vennootschapsbelasting: € p.m.

Per 1 januari is de wet 'modernisering Vpb-plicht voor overheden' in werking getreden. Concreet betekent dit voor gemeenten dat zij net als iedere andere onderneming vennootschapsbelasting moeten af dragen over winstgevendende activiteiten. Een eventuele Vpb-last zal een resultante op gemeenteniveau zijn van de Vpb over de diverse ondernemingsactiviteiten binnen de gemeente. Dit maakt dat de Vpb-last niet is toe te rekenen aan de individuele activiteiten of een individuele

grondexploitatie. Binnen het BBV wordt daarom voorgeschreven om de VpB centraal te begroten in de exploitatie. Hoewel de eventuele VPB last niet drukt op de individuele grondexploitatie, dient er rekening te worden gehouden met de situatie dat het te verwachten positieve resultaat uiteindelijk niet volledig ten gunste komt aan de gemeentelijke begroting. De betaling van de Vpb vindt overigens niet per afzonderlijke grex plaats. Het is dus mogelijk dat er per saldo geen of minder Vpb hoeft te worden afgedragen met betrekking tot de solitaire grondexploitatie.

Vooralsnog is het te verwachten eindsaldo vrijwel saldoneutraal. Er is dan geen sprake van een projectrisico vennootschapsbelasting.

3. *Kosten voor uitvoering archeologische werkzaamheden: € 0,-*

Het perceel overschrijdt de vrijstellingsgrens van 500 m<sup>2</sup>. Hierbij is er vanuit gegaan dat de woningen niet worden onderkelderd. De overige inrichting zal ook oppervlakkig qua bodemverstoring zijn. Op basis van de archeologische onderzoeken in de directe omgeving worden geen archeologisch waardevolle resten binnen 1,5 m –Mv verwacht. Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Er is vooralsnog geen sprake van een risico op archeologische werkzaamheden en -meerkosten.

4. *Te hoge bouwkosten huurwoningen Wooncompagnie: € p.m.*

Het wordt voor de Wooncompagnie steeds lastiger om tegen aanvaardbare kosten sociale huurwoningen te kunnen bouwen. Vooralsnog zijn er geen concrete signalen geweest vanuit Wooncompagnie dat de ontwikkeling van de woningen op de Denneweg financieel niet haalbaar zou zijn. Mocht deze situatie toch op een bepaald moment zich voordoen, dan zal in overleg met Wooncompagnie worden bezien hoe hier mee wordt omgegaan. Het risico op eventuele een verlaging van de gereduceerde grondopbrengsten om daarmee de stichtingskosten te verlagen is nu niet opgenomen in deze risicoanalyse, aangezien sprake is van een specifiek besluit en het geen risico betreft dat automatisch ten laste van de grondexploitatie wordt gebracht.

## 5.4 Kansen

	<i>kostensoort</i>	<i>situatie</i>	<i>omvang</i>	<i>kans</i>	<i>Impact</i>
1	inrichting.kst. o.r.	Niet hoeven inzetten van projectonvoorzien	€ 17.000 V	25%	€ 4.250 V
<b>Totaal projectkansen</b>			<b>€ 17.000 V</b>	<b>25%</b>	<b>€ 4.250 V</b>

1. *Vrijval projectonvoorzien: ca. € 4.000*

De ervaring leert dat op bepaalde werkzaamheden meer onzekerheden zitten dan andere. Daarom is een post onvoorzien opgenomen over CTW werkzaamheden (10%). Er bestaat een kans dat het onvoorzien niet hoeft te worden ingezet. Bij volledige vrijval van dit budget kan ca. € 17.000 komen te vervallen. Bij een kleine kans hierop is de kans bepaald op ca. € 4.000.



## 6. Bijlagen.

### Bijlage 1. Grondexploitatiebegroting Denneweg

Grondexploitatiebegroting Denneweg		Raadsbesluit	Nog te realiseren	Fasering nog te realiseren baten en lasten (bedragen x 1 euro)										
				2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Lasten</b>														
Toegekennde rente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemaakte voorbereidingskosten	4.293	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Externe Inhuur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vererving	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planbestedingskosten	11.000	11.000	4.000	5.000	2.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Milieukosten	4.000	4.000	0	4.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sloopkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bouwrijp maken	44.830	44.830	0	44.830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Woonrijp maken	138.155	138.155	0	20.000	118.155	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markering / communicatie	4.527	4.527	2.000	2.000	527	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adviezen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderzoekkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kosten	34.123	34.123	5.500	25.500	3.123	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal lasten</b>	<b>240.928</b>	<b>236.635</b>	<b>11.500</b>	<b>101.330</b>	<b>123.805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Baten</b>														
Grondverkoop	230.826	230.826	0	230.826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inkomsten uit onroerende overeenkomst	15.435	15.435	10.435	5.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subsidies/bijdragen van overheid niet Rijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige Inkomsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal baten</b>	<b>246.261</b>	<b>246.261</b>	<b>10.435</b>	<b>235.826</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kapitaalmutaties</b>														
Bijdrage uit reserves / voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringsbijdragen en Overige kapitaaloverdrachten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal kapitaalmutaties (A-B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Saldo baten en lasten</b>	<b>5.333</b>	<b>9.626</b>	<b>-1.065</b>	<b>134.496</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
V=voordelig, N=Nadelig	V	V												