

Bijlage 2b - Tabel financiën scenario's haalbaarheidsonderzoek MFA de Korf

A. Benodigde investeringen	1		2		3		4a		4b		5	
	Nul-scenario	Basis scenario	Duurzaamheid scenario	Nieuwbouw met woningen uitbr. Parkeerdek 40 jaar	Nieuwbouw met woningen ondergr parkeren 40 jaar	Nieuwbouw excl woningen excl parkeren 40 jaar	4 jaar	20 jaar	30 jaar	40 jaar	40 jaar	40 jaar
Gemeente	€ 322.000	€ 2.027.000	€ 3.459.000									
Exploitant de Korf, inrichting rekening exploitant	€ -	€ 335.000	€ 335.000	€ 335.000	€ 335.000	€ 335.000						
Exploitant de Korf, gemeente verhuurt aan exploitant	€ -	€ 335.000	€ 356.000	€ 356.000	€ 356.000	€ 356.000						
De Tuin	€ -	€ 133.000	€ 133.000									
Totaal investering pand	€ 322.000	€ 2.830.000	€ 4.283.000	€ 9.253.000	€ 9.253.000	€ 9.253.000						
Kosten ondergronds parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.870.000	€ -						
Kosten uitbreiden bestaand parkeren	€ -	€ -	€ -	€ 746.000	€ -	€ -						
Totaal benodigde investeringsuitgaven	€ 322.000	€ 2.830.000	€ 4.283.000	€ 9.999.000	€ 12.123.000	€ 9.461.000						
Opbrengsten verkoop woningen	€ -	€ -	€ -	€ -1.400.000	€ -1.400.000	€ -						
Opbrengsten verkoop parkeerplaatsen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -1.500.000	€ -						
Totaal inkomsten uit investering	€ -	€ -	€ -	€ -1.400.000	€ -2.900.000	€ -						
Saldo investeringen exclusief btw	€ 322.000	€ 2.830.000	€ 4.283.000	€ 8.599.000	€ 9.223.000	€ 9.461.000						

A1. Resumé: totale investeringen per scenario exclusief btw												
Investering in pand de Korf	€ 322.000	€ 2.830.000	€ 4.283.000	€ 9.253.000	€ 9.253.000	€ 9.461.000						
Bate uit ontwikkeling en verkoop woningen	€ -	€ -	€ -	€ -1.400.000	€ -1.400.000	€ -						
Lasten aanleg parkeervoorzieningen (boven/ondergronds)	€ -	€ -	€ -	€ 746.000	€ 2.870.000	€ -						
Baten uit verkoop parkeerplaatsen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -1.500.000	€ -						
Saldo investeringen exclusief btw	€ 322.000	€ 2.830.000	€ 4.283.000	€ 8.599.000	€ 9.223.000	€ 9.461.000						

B. Effect van kostprijsverhogende btw op hoogte investeringskrediet (accommodatie de Korf)												
investeringen in de Korf excl. btw	€ 322.000	€ 2.830.000	€ 4.283.000	€ 9.253.000	€ 9.253.000	€ 9.461.000						
minus: inrichting direct betaald door exploitant de Korf	€ -	€ 335.000	€ 335.000	€ 335.000	€ 335.000	€ 335.000						
investering uitgaven gemeente in pand excl btw	€ 322.000	€ 2.495.000	€ 3.948.000	€ 8.918.000	€ 8.918.000	€ 9.126.000						
kostprijsverhogende btw uitgave gemeente	€ 27.000	€ 454.000	€ 754.000	€ 1.798.000	€ 1.798.000	€ 1.842.000						
beschikb te stellen budget inclusief kostprijsverhe btw	€ 349.000	€ 2.949.000	€ 4.702.000	€ 10.716.000	€ 10.716.000	€ 10.968.000						
Budgetaanvraag pand: achterstalling onderhoud	€ 107.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -						
Budgetaanvraag pand: nieuwe investeringen	€ 242.000	€ 2.949.000	€ 4.702.000	€ 10.716.000	€ 10.716.000	€ 10.968.000						

C. Kapitaallast voortkomend uit nieuwe investeringen												
pand: jaarlijkse afschrijvingslast	€ 16.000	€ 166.000	€ 205.000	€ 440.000	€ 440.000	€ 448.000						
pand: jaarlijkse financieringslast 2%(jaar na ingebruikname)	€ -	€ 59.000	€ 94.000	€ 214.000	€ 214.000	€ 219.000						
subtotaal pand	€ 16.000	€ 225.000	€ 299.000	€ 654.000	€ 654.000	€ 667.000						
uitbr bestaand parkeren: jaarlijkse afschrijving	€ -	€ -	€ -	€ 19.000	€ -	€ -						
uitbr bestaand parkeren: jaarlijkse financieringslast 2%	€ -	€ -	€ -	€ 15.000	€ -	€ -						
subtotaal uitbreiden bestaand parkeren	€ -	€ -	€ -	€ 34.000	€ -	€ -						
ondergr parkeergarage: jaarlijkse afschrijving	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 72.000	€ -						
ondergr parkeergarage: jaarlijkse financieringslast 2%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 57.000	€ -						
subtotaal ondergrondse parkeergarage	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 129.000	€ -						
Toename van de jaarlijkse kapitaallasten	€ 16.000	€ 225.000	€ 299.000	€ 688.000	€ 783.000	€ 667.000						

D. Dekkingsmogelijkheden toename kapitaallasten												
verhoging huur exploitant a.g.v. verbeteringen pand	€ -	€ 20.000	€ 22.000	€ 22.000	€ 22.000	€ 22.000						
besparing op energielasten	€ -	€ -	€ 10.000	€ 26.000	€ 26.000	€ 26.000						
mutatie eigenaarslasten	€ -	pm	pm	pm	pm	pm						
besparing op contract- en vervangingsonderhoud	€ -	€ 8.000	€ 22.000	€ 34.000	€ 34.000	€ 34.000						
vrijval afschrijvingslasten a.g.v. sloop / verwijdering	€ -	€ 1.000	€ 1.000	€ 16.000	€ 16.000	€ 16.000						
reservering in begroting voor herinvestering Korf	€ -	€ 33.000	€ 33.000	€ 33.000	€ 33.000	€ 33.000						
beschikbare kapitaallasten uit nieuw beleid '18	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000						
inzet middelen M JOP ter dekking van nwe kapitaallasten	€ 3.000	€ 19.000	€ 13.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000						
inzet bate uit verkoop woningen (40jr)	€ -	€ -	€ -	€ 35.000	€ 35.000	€ -						
inzet bate uit verkoop parkeerplaatsen (40jr)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 38.000	€ -						
Dekkingsmogelijkheden toename kapitaallasten	€ 16.000	€ 94.000	€ 114.000	€ 197.000	€ 235.000	€ 162.000						

E. STRUCTUREEL BENODIGDE DEKKING	€ -	€ 131.000	€ 185.000	€ 491.000	€ 548.000	€ 505.000						
---	------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--	--	--	--	--	--

F. Incidentele gevolgen												
afboeken (deel) boekwaarde huidige accommodatie	€ 4.000	€ 16.000	€ 19.000	€ 145.000	€ 145.000	€ 145.000						
verhelpen achterstallig/direct noodzakelijk onderhoud	€ 107.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -						
tijdelijke maatregelen tbv voortzetting bedrijfsvoering exploita	€ -	€ -	€ -	pm	pm	pm						
compensatie omzetsderving exploitant	€ -	€ -	€ -	pm	pm	pm						
compensatie af te boeken investeringen door exploitant	€ -	€ -	€ -	pm	pm	pm						
maatregelen t.b.v. voortzetting activiteiten de Tuin	€ -	€ -	€ -	pm	pm	pm						
maatregelen t.b.v. voortzetting sportact. scholen en vereniging	€ -	€ -	€ -	pm	pm	pm						

G. INCIDENTEEL BENODIGDE DEKKING	€ 111.000	€ 16.000	€ 19.000	€ 145.000	€ 145.000	€ 145.000						
---	------------------	-----------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	--	--	--	--	--	--