

Aan : Projectgroep Biezenkamp  
Van : Theo Stauttner/Rinze Hartelman (gewijzigd Mark ter Bals)  
Onderwerp : Financieringsconstructies Biezenkamp  
Datum : 18 maart 2014; aangepast 29-5-2014 n.a.v. stuurgroep 22-5

## VOORAF

De gemeente Leusden, Heijmans/Proper Stok en Woningstichting Leusden (WSL) zijn sinds enige tijd in gesprek om te komen tot oplossingen voor het deficit op de ontwikkeling van het Multifunctioneel centrum (MFC) en het appartementencomplex dat hierboven gesitueerd is. Heijmans/Proper Stok (HPS) heeft aangegeven dat het plan voor deze deellocatie, met daarin dure koopappartementen en patiowoningen, een deficit kent van € 3,1 mln<sup>1</sup> als gevolg van verslechterde marktomstandigheden.

## OPTIMALISATIE

HPS heeft voorstellen voor herprogrammering gedaan waarbij het programma meer op de huidige markt is afgestemd en de realisatiekansen voor het MFC niet afhankelijk zijn van voorverkoopcijfers en dergelijke. Dit heeft geleid tot een eerste herprogrammeringslag in de beperking van het tekort. De koopappartementen worden vervangen door 40 sociale huurappartementen en de patiolocatie wordt bij het MFC gevoegd. Hier worden de 8 patiowoningen vervangen door 19 rijwoningen. Deze herprogrammering heeft geleid tot verlaging van het deficit naar € 1,9 mln.

Alle partijen zien de noodzaak van de realisatie van het MFC en zijn onder de volgende voorwaarden bereid om mee te werken aan het terugdringen van het tekort:

- Als het deficit op het MFC kan worden geneutraliseerd, betekent dit dat zowel het MFC als Blok A gerealiseerd kunnen worden. Realisatie van het MFC en blok A is voor partijen een randvoorwaarde om de laatste optimalisatieslag te maken.
- Het tekort van ca. € 1,9 mln. wordt met € 520.000,- beperkt door optimalisaties op de locatie van de Kleine Beer (patiolocatie):
  - Het huidige programma bestaat uit 19 rijwoningen. Bij efficiëntere verkaveling zouden twee extra woningen kunnen worden gerealiseerd waardoor het totaal uitkomt op 21 woningen. (+ € 130.000,-)
  - Waardering van de VON-prijzen van de rijwoningen is conservatief en kan worden bijgesteld op ca. € 237.000,- per woning. (+ € 190.000,-)
  - Optimalisatie van de stichtingskosten (+ € 200.000,-) van € 141.000,- naar € 130.600,-, met name veroorzaakt door het bijstellen van de budgetten voor bijkomende kosten en (historische) plankosten.
- Het effect van het vervallen van de integratieheffing (ad. € +0,15 mln.) wordt door de WSL ingezet ten behoeve van het tekort op het MFC.
- De Woningstichting Leusden (WSL) realiseert een taakstellende besparing op de stichtingskosten van de (maatschappelijke) voorzieningen van minimaal € 0,15 mln.
- Heijmans realiseert een taakstellende besparing op resterende civieltechnische kosten van € 0,15 mln.
- De gemeente Leusden realiseert een taakstellende besparing van € 0,15 mln. op de verwerving van gronden van zorginstelling 'Beweging 3.0'.

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden en optimalisaties bedraagt het resterende tekort op het MFC € 0,74 mln. De hieronder uiteengezette financieringsconstructie dient om het resterende tekort terug te dringen tot 0..

<sup>1</sup> Conform Stichtingskostenopzet Heijmans, besproken en afgegeven aan H. van Berkel, M. t. Bals, MvD, JM 10/07/2013

## 1. AFSPRAKENKADER

### a) Gemeente neemt ontwikkelrechten over

1. De gemeente koopt de ontwikkelrechten voor de schoollocaties de Brink en de Rossenberg voor € 2,0 mln. van HPS. Dit vormt een directe balansverkortung voor HPS.
2. HPS betaalt de eerste 5 jaar een optievergoeding van 5% per jaar over de hoogte van de ontwikkelrechten.
3. Mocht het totale project voorspoedig verlopen, dan kan het zijn, dat HPS eerder de schoollocaties tot ontwikkeling wil brengen, dan na de geplande 5 jaar. Dit kan voor het eerst plaatsvinden na 3 jaar, wanneer de locaties vrijkomen (augustus 2017). Wanneer HPS na 3 jaar doch voor het einde van de eerste 5 jaar de ontwikkelrechten terugkoopt betaalt zij hiervoor € 2,2 mln. Een afname vanaf jaar 4 betekent, dat de betaalde optierechten (vanaf jaar 4 tot maximaal jaar 5) in mindering gebracht mogen worden op de aankoopssom van € 2,2 mln.<sup>2</sup>
4. Na 5 jaar kan HPS de ontwikkelrechten terugverwerven wanneer zij dit wenst. Wanneer zij dit niet doet, betaalt HPS in de periode jaar 6-10 6% opslag over de financieringsrente van de gemeente (BNG tarief) zodat de gemeente in 5 jaar de waarde met 30% kan afschrijven. De gemeente kan na jaar 5 de ontwikkelrechten aan derden verkopen, wanneer HPS deze niet wenst te kopen. De financieringsrente bedraagt thans 1,5%, als die ongewijzigd zou blijven zou de rente in jaar 6-10 dus 7,5% bedragen.
5. HPS kan gedurende de periode van jaar 6 tot en met jaar 10 de ontwikkelrechten kopen voor een bedrag van € 2,0 mln.
6. De gemeente financiert haar investeringen voor een rente overeenkomstig de BNG-rente (ca. 1,5% per jaar).
7. Het verschil tussen rentebetaling en optievergoeding zet de gemeente in om de noodzakelijke investeringen van HPS over te nemen uit de grondexploitatie.
8. Het is niet de bedoeling dat de gemeente de deellocatie zelf tot ontwikkeling brengt. Zij heeft de ontwikkelrechten (en de gronden) van de locaties puur als onderpand en daarmee als tegenwaarde voor een risicodragende investering. Alleen wanneer partijen hun afspraken niet nakomen en er geen sprake is van samenwerking tussen de gemeente en HPS conform de SOK, heeft de gemeente de locaties in onderpand als terugverdiencapaciteit.

### b) Gemeente neemt een deel van de verwervingen U-blok over

Als gevolg van de vertraging rond de verwerving van blok U heeft HPS een aantal gesloten overeenkomsten nog niet geëffectueerd in een levering. Dit betreft enerzijds overeenkomsten in de vorm van een zogenaamde Groninger akte, anderzijds betreft het overeenkomsten waar de levering pas plaatsvindt bij de bouwvergunning en start van de sloop. De gemeente draagt zorg voor de effectuering van de overeenkomsten in de vorm van een Groninger akte. Zij effectueert daarmee een aantal afspraken die HPS met winkeliers heeft gemaakt ter hoogte van € 1,1 mln. Tevens activeert de gemeente de afspraken zoals gemaakt met Timmer, Santaous en Fikke. Ook neemt de gemeente de verwerving van de panden van de WSL over van HPS (deze was anders op korte termijn van de WSL over gegaan naar HPS). De verwerving bedraagt maximaal € 3,86 mln. Het overzicht van de verwervingen staat opgenomen in de bijlage.

**NB:** De huidige opzet gaat uit van de afspraken met Fikke, Santaous en Timmer zoals opgenomen in de contracten. De hoogte van deze bedragen is mede ingegeven door de afspraken omtrent bouwvergunning e.d. Verwerving medio 2014 kan dus leiden tot heronderhandelingen en bijstelling van de koopsom. Partijen moeten afspraken maken over de strategie en de hoogte van de beoogde verwervingen.

<sup>2</sup> De waarde van de schoollocaties (nauwkeurig) bedraagt € 2.029.279,- na 5 jaar en bij aankoop (na drie jaar) vanaf jaar 4 € 2.181242,-

1. De gemeente financiert voor 5 jaar de verwervingskosten voor blok B ter waarde van maximaal € 3,86 mln.
2. HPS betaalt vanuit de gebiedsexploitatie de gemeente een marktconforme rentevergoeding ter hoogte van 5,0% per jaar.
3. De gemeente krijgt de onroerend goed posities van het U-blok. De taxatiewaarde en executiewaarde moet nog worden bepaald. Een eerste inschatting gaat uit van een executiewaarde van ca. € 2 mln.
4. HPS dekt het verschil tussen aankoopwaarde en executiewaarde af in de vorm van een concerngarantie. Op basis van een executiewaarde van ca. € 2 mln en verwerving voor ca. € 3,86. bedraagt deze garantstelling ca. € 1,87 mln.
5. Binnen 5 jaar, of direct erna, koopt HPS het onroerend goed van de gemeente voor de realisatie van Blok B. Zij heeft hiertoe de optie, niet de verplichting. Wanneer Blok B niet wordt gerealiseerd neemt HPS wel de verplichting en het hierbij behorende risico op zich om de panden door te verkopen voor een verkoopprijs die minimaal gelijk is aan de aankoopprijs van de gemeente (in totaal maximaal € 3,86 mln.).
9. Wanneer HPS na 5 jaar de gebouwen niet koopt voor ontwikkeling van blok B of doorverkoopt, betaalt zij (zolang koop of doorverkoop nog niet heeft plaatsgevonden) de gemeente een renteopslag van + 6% over de financieringsrente van de gemeente (nu 1,5%) zodat de gemeente in de positie komt om de verwervingswaarde af te schrijven.
10. De exploitatielasten die samenhangen met het onderhoud en beheer worden door de gemeente (na 5 jaar) opgeteld bij de aankoopprijs. Voor zover het huidige construct financiële ruimte biedt worden deze lasten gedragen uit de opbrengsten van dit construct (zie ook de bijlage).
11. De gemeente is bereid zowel de kosten als de opbrengsten van beheer, verhuur e.d. in te brengen onder afspraak 10, waarbij het benutten van verhuuropbrengsten wordt ingezet voor de panden, maar ook de directe omgeving.

## c) Onderpand

1. In afsprakenkader a en b zijn afspraken over financiering, kosten en tegenwaarde opgenomen. De gemeente zet zijn rentevoordeel uit het construct (vooraf) in om daarmee een financiële optimalisatie mogelijk te maken. Daarmee is zij haar risicodekking op voorhand kwijt. Het is dan ook noodzakelijk onder het totale construct meer zekerheid te bieden aan gemeentezijde. Afsproken is dan ook dat onder afsprakenkader a en b (ter meerdere zekerheid van de gemeente) de ontwikkelrechten van de locatie Klein Beer worden opgenomen als zekerstelling (€ 0,7 mln.).
2. Er kan gedurende de periode van 5 jaar een moment komen, dat het projecttechnisch en markttechnisch interessant en mogelijk is de locatie Kleine Beer tot ontwikkeling te brengen. Partijen zullen dan met elkaar overleggen over de voortgang van het huidige afsprakenkader en of het mogelijk is zekerheden op te heffen. In dat geval kan de locatie tot ontwikkeling worden gebracht en vervalt de locatie als onderpand. De gemeente heeft bij deze gesprekken het eindoordeel; HPS mag het onderpand altijd inwisselen in ruil voor een bankgarantie.
3. Zoals in onderdeel 2 a naar voren is gekomen, kan het ook zo zijn, dat een van de andere schoollocaties binnen de periode van 5 jaar tot ontwikkeling kan worden gebracht. In dat geval gelden dezelfde werkafspraken als hierboven onder punt 2. Ook kan dan worden bezien of onderpanden en ontwikkelrechten van locaties worden uitgeruild.
4. Los van bovenstaande afspraken geldt tevens het volgende: Mochten partijen in staat zijn om ontwikkellocaties eerder tot ontwikkeling te brengen en met andere optimalisaties het financieringsvoordeel ook kunnen realiseren dan is het bespreekbaar de termijn van 5 jaar in te korten.

## 2. INZET OPTIMALISATIES

Per saldo levert de financiering een financiële optimalisatie op van maximaal € 960.000. Deze optimalisatie wordt ingezet voor een directe kostenbesparing in de gebiedsexploitatie van HPS van € 740.000, waarmee de deellocatie MFC financieel haalbaar is, alsook voor de bijkomende kosten inzake notaris, taxatie en advies. Daarnaast moet bezien worden hoeveel van de opbrengst uit optimalisatie kan worden ingezet voor dekking van de kosten inzake eigendomslasten, beheer, belastingen, verzekeringen en noodzakelijk onderhoud.

De gemeente investeert in de aanleg van openbare voorzieningen:

- a. Op korte termijn moet de riolering (diepriool) worden vernieuwd en aangepast. Deze investering is in de fasering van de herontwikkeling van de Biezenkamp meegenomen. Wanneer geen herontwikkeling had plaatsgevonden, waren deze investeringen pas op termijn noodzakelijk. De kosten voor aanleg van het diepriool bedragen ca. € 300.000 excl. btw.
- b. Op korte termijn wil de gemeente dat het entreegebied bij de rotonde wordt aangepakt en vernieuwd. De kosten bedragen ca. € 300.000 excl. btw.
- c. Ten behoeve van de realisatie van het MFC is de gemeente bereid de kosten te dragen van de sloop. De kosten bedragen maximaal € 140.000,- excl. btw.
- d. Partijen kunnen in onderling overleg afwijken van de investeringen onder de punten a, b en c. Er zijn andere mogelijke investeringen in het openbaar gebied zoals tijdelijk fietspad, kruising Torenakkerweg of de parkeerplaats Tolplaats, die ook in aanmerking komen. Dat verandert het construct niet.

De kosten voor advies, taxaties e.d. kunnen worden betaald uit het construct:

- e. Er is een reservering opgenomen van ca. € 130.000 excl. btw ten behoeve van taxaties, advieskosten, notaris e.d. Het restant bedrag kan worden ingezet voor beheer, opknappen en verhuurklaar maken van de winkels uit het U-blok. Wanneer de aankoopbedragen van Fikke, Santaous en Timmer lager liggen dan in de huidige overeenkomst is opgenomen of indien deze aankopen niet tot stand komen, neemt ook het financieel voordeel uit de financiering af (zie hiervoor de bijlage).

## 3. UIT TE WERKEN PUNTEN

In de overeenkomst(en) waarin het financieringsconstruct wordt uitgewerkt moeten onder meer nadere afspraken gemaakt worden over:

1. Verrekening van kosten voor deze constructie
2. Te maken kosten door gemeente inzake beheer e.d. voor de verwervingen.
3. Taxatie en waardering onroerend goed blok U.
4. Afspraken omtrent de verkoop van de ontwikkelrechten door de gemeente aan een derde partij.
5. De plicht voor de gemeente dat de locaties eerst aan HPS aangeboden moeten worden
6. De manier waarop de kosten en opbrengsten uit tijdelijke verhuur van de panden in blok B worden verrekend.
7. De grondeigendomsposities en het proces rondom overdracht van gronden en panden tussen partijen

## MEMO

Datum: 18 maart 2014  
 Projectnaam: Biezenkamp Leusden  
 Kenmerk: Memo financieringsconstructie

## BIJLAGE 1: NETTO GRONDWAARDEN ROSSENBERG, BRINK EN KLEINE BEER

Op basis van een globale berekening is inzichtelijk gemaakt wat de opbrengstpotentie van de grondgebonden woningbouwlocaties is. De bruto grondwaarde is gebaseerd op de residuele berekening van HPS. De bruto grondwaarde minus de kosten waarmee de gemeente geconfronteerd wordt bij realisatie levert de netto grondwaarde op.

Rossenber	aantal	eenheid	p.p.e	totaal
<b>bruto grondwaarde</b>	<b>16</b>	<b>wo.</b>	<b>€ 116.900</b>	<b>€ 1.870.965</b>
<b>minus:</b>				
boekwaarde	1	totaal	€ -154.370	€ -154.400
sloopkosten	1.900	m <sup>2</sup>	€ -25	€ -47.500
brm	5.683	m <sup>2</sup>	€ -20	€ -113.700
wrm verharding	1.450	m <sup>2</sup>	€ -50	€ -72.500
wrm groen	500	m <sup>2</sup>	€ -15	€ -7.500
risico & onvoorzien	-241.200	%	5%	€ -12.100
plankosten	-253.300	%	15%	€ -38.000
<b>totale grondkosten</b>	<b>16</b>	<b>aantal</b>	<b>€ -27.856</b>	<b>€ -445.700</b>
<b>netto grondwaarde</b>	<b>16</b>	<b>aantal</b>	<b>€ 89.063</b>	<b>€ 1.425.000</b>

De Brink	aantal	eenheid	p.p.e	totaal
<b>bruto grondwaarde</b>	<b>32</b>	<b>wo.</b>	<b>€ 40.747</b>	<b>€ 1.303.914</b>
<b>minus:</b>				
boekwaarde	1	totaal	€ -199.230	€ -199.200
sloopkosten	3.750	m <sup>2</sup>	€ -25	€ -93.800
brm	8.550	m <sup>2</sup>	€ -20	€ -171.000
wrm verharding	2.772	m <sup>2</sup>	€ -50	€ -138.600
wrm groen	750	m <sup>2</sup>	€ -15	€ -11.300
risico & onvoorzien	-414.700	%	5%	€ -20.700
plankosten	-435.400	%	15%	€ -65.300
<b>totale grondkosten</b>	<b>32</b>	<b>aantal</b>	<b>€ -21.872</b>	<b>€ -699.900</b>
<b>netto grondwaarde</b>	<b>32</b>	<b>aantal</b>	<b>€ 18.875</b>	<b>€ 604.000</b>

Patio / Kleine Beer	aantal	eenheid	p.p.e	totaal
<b>bruto grondwaarde</b>	<b>21</b>	<b>wo.</b>	<b>€ 65.300</b>	<b>€ 1.371.300</b>
<b>minus:</b>				
boekwaarde	1	totaal	€ -301.162	€ -301.200
sloopkosten	1.575	m <sup>2</sup>	€ -25	€ -39.400
brm	6.000	m <sup>2</sup>	€ -20	€ -120.000
wrm verharding	2.150	m <sup>2</sup>	€ -50	€ -107.500
wrm groen	1.500	m <sup>2</sup>	€ -15	€ -22.500
risico & onvoorzien	-289.400	%	5%	€ -14.500
plankosten	-303.900	%	15%	€ -45.600
<b>totale grondkosten</b>	<b>21</b>	<b>aantal</b>	<b>€ -30.986</b>	<b>€ -650.700</b>
<b>netto grondwaarde</b>	<b>21</b>	<b>aantal</b>	<b>€ 34.333</b>	<b>€ 721.000</b>

## BIJLAGE 2: TOELICHTING OPTIMALISATIES TEKORTREDUCTIE “MIJLPALLEN LAPTOPSESSIES”

### Inleiding

In deze bijlage wordt de tekortreductie van €1,9 miljoen tot € 740.000 nader toegelicht en onderbouwd. Deze tekortreductie is binnen de projectorganisatie tot stand gekomen in de z.g. “laptopsessies” die aan het ontwerpen van de financieringsconstructie vooraf gingen. De afspraken tussen partijen over deze tekortreductie en de financieringsconstructie zijn met elkaar verbonden. Tezamen zorgen ze voor een tekortreductie GREX MFC tot € 0.

### Bereikte mijlpalen

#### 1) Efficiency in vastgoedexploitatie en verkaveling rijwoningen

Op de locatie waar voorheen patiowoningen stonden geprojecteerd, bestond het programma conform het plan van Heijmans uit de realisatie van 19 rijwoningen. In de eerste laptopsessie hebben partijen dit programma onder de loep genomen en in kaart gebracht waar optimalisaties te behalen valt. In de laptopsessie is het volgende geconcludeerd:

- Het huidige programma bestaat uit 19 rijwoningen. Bij efficiëntere verkaveling zouden twee extra woningen kunnen worden toegevoegd waardoor het totaal uitkomt op 21 woningen.
- De waardering van de VON-prijzen van de rijwoningen is conservatief en kan worden bijgesteld op ca. € 237.000,- per woning.
- Optimalisatie van de stichtingskosten van € 141.000,- naar € 130.600,-, met name veroorzaakt door het bijstellen van de budgetten voor bijkomende kosten en (historische) plankosten.

De residuele grondwaarde van de rijwoningen neemt als gevolg van bovengenoemde optimalisaties toe van € 44.900,- naar € 65.300,- per woning. Bij realisatie van 21 woningen betekent dit een totale grondwaarde van € 1,37 mln. en een beperking van het tekort met € 0,52 mln. In de overige programmadelen van het MFC worden slechts in beperkte mate (€ 0,03 mln.) mogelijkheden gezien om het tekort kleiner te maken. Het resterende tekort bedraagt na optimalisatie van het programma € -1,35 mln. In onderstaande tabel wordt de optimalisaties ten aanzien van de rijwoningen samengevat.

	VOORSTEL HEIJMANS SEPTEMBER		AKKOORD LAPTOPSESSIE	
	<i>per wo.</i>	<i>Totaal</i>	<i>per wo.</i>	<i>Totaal</i>
<b>Aantal</b>	19	19	21	21
<b>BVO</b>	144	2.736	144	3.024
<b>GO</b>	122	2.318	122	2.562
<b>VON</b>	<b>225.000</b>	<b>4.275.000</b>	<b>237.000</b>	<b>4.977.000</b>
<b>Stichtingskosten</b>	<b>141.100</b>	<b>2.680.900</b>	<b>130.600</b>	<b>2.742.600</b>
Aanneemsom	95.000	1.805.000	92.500	1.942.500
Bijk. Kosten	15.200	288.800	20.300	426.300
AK	8.900	169.100	9.300	195.300
W&R	3.500	66.500	3.700	77.700
Plankosten	18.500	351.500	4.800	100.800
<b>Grondwaarde</b>	<b>44.900</b>	<b>853.100</b>	<b>65.300</b>	<b>1.371.300</b>
<b>Totale optimalisatie</b>				<b>518.200</b>

#### 2) Fiscaal voordeel als gevolg van vervallen integratieheffing

In de tweede laptopsessie is een pakket aan maatregelen besproken dat kan leiden tot verdere optimalisatie van het tekort. De betrokken partijen zijn het eens over het fiscale voordeel dat behaald kan worden als de integratieheffing vervalt. Het voordeel is afhankelijk van de eigendomsverhouding van de grond:

- Ervan uitgaande dat de grond 100% in bezit is van WSL betekent dit voor de gemeente 21% btw. Bij het schrappen van de heffing per 1-1-2014 zou dit tot een optimalisatie van € 230.000,- kunnen leiden.

## MEMO

Datum: 18 maart 2014  
Projectnaam: Biezenkamp Leusden  
Kenmerk: Memo financieringsconstructie

- Ervan uitgaande dat de grond niet in bezit is van WSL betekent dit dat zij nu overdrachtsbelasting verschuldigd is over de grond (een besparing van 15%) ad. € 60.000,-. Dit betekent een voordeel van € 150.000,-. Het te behalen voordeel door het opheffen van de integratieheffing bedraagt tussen € 150.000,- en € 230.000,- afhankelijk van grondeigendomsverhoudingen. Het resterende deficit bedraagt na effectuering van de integratieheffing € - 1,20 mln.

### Taakstellende bezuiniging per partij

Na incassering van bovenstaande optimalisaties bedraagt het restant tekort € 1,20 mln. Partijen hebben voorgesteld om per partij een taakstellende bezuiniging door te voeren van € 153.000,- per partij. Dit kan gerealiseerd worden door:

- Woningstichting Leusden: het bijstellen van het bouwbudget voor maatschappelijke voorzieningen.
- Heijmans: besparing op (aanbesteding van) civieltechnische werken.
- Gemeente Leusden: risico dragen voor de verwerving van de strook grond die momenteel in bezit is van zorginstelling 'beweging 3.0'.

Bij akkoord over de taakstellende bezuinigingen is ca. € 459.000,- extra gezekerd als bijdrage in het tekort. Het resterende deficit bedraagt dan nog € - 0,74 mln.

# MEMO

Datum: 18 maart 2014  
Projectnaam: Biezenkamp Leusden  
Kenmerk: Memo financieringsconstructie

## BIJLAGE 3: UITWERKING FINANCIERINGSCONSTRUCT

---

---



## NOTITIE

Auteur: Rinze Hartelman  
rinze@stadkwadraat.nl  
030 600 10 10

Datum: 18 maart 2014  
Projectnaam: Biezenkamp  
Kenmerk: Bijlage - uitwerking financieringsconstruct

## UITWERKING FINANCIERINGSCONSTRUCT

Het financieringsconstruct zoals beschreven in de notitie levert een financiële optimalisatie op van maximaal € 960.000,-. Hiervan wordt een groot deel ingezet voor een directe kostenbesparing van (€ 740.000,-) in de gebiedsexploitatie van HPS waarmee de locatie MFC haalbaar wordt. Een totaal van ca. € 130.000,- wordt ingezet voor bijkomende kosten en bestaat uit:

- 1,00% van de totale verwervingswaarde van Blok B/U-blok voor notariskosten
- 1,00% van de totale verwervingswaarde van Blok B/U-blok voor nieuwe en het actualiseren van bestaande taxaties.
- € 50.000,- voor financieel en juridisch advies

In onderstaand figuur is de onderbouwing van de bijkomende kosten weergegeven.

BIJKOMENDE KOSTEN FINANCIERINGSCONSTRUCTIE				
- Notariskosten	1,00%	%	€ 3.864.000	€ 38.640
- Actualiseren taxaties	1,00%	%	€ 3.864.000	€ 38.640
- Advieskosten (financieel, juridisch)	1,00	post	€ 50.000,00	€ 50.000
- Beheer en aanpassingskosten	1,00	post	pm	pm
-				
<b>Totaal</b>				<b>€ 127.280</b>

Het resultaat van de financieringsconstructie kan worden ingezet voor beheer, het opknappen en verhuurklaar maken van de winkels in het U-blok. De hoogte van dit bedrag is afhankelijk van de verwervingswaarde van Fikke, Santaos en Timmer. De berekening gaat uit van de aankoopwaarde zoals afgesproken door HPS (= maximaal). Verwerving tegen een lagere waarde dan de aankoopwaarde heeft een dempend effect op de financiële optimalisatie (en daarmee het budget voor beheer en aanpassingen). Echter, bij aankoop tegen de minimale verwervingswaarde (taxatie uit 2011) is nog altijd sprake van een sluitend financieringsconstruct.

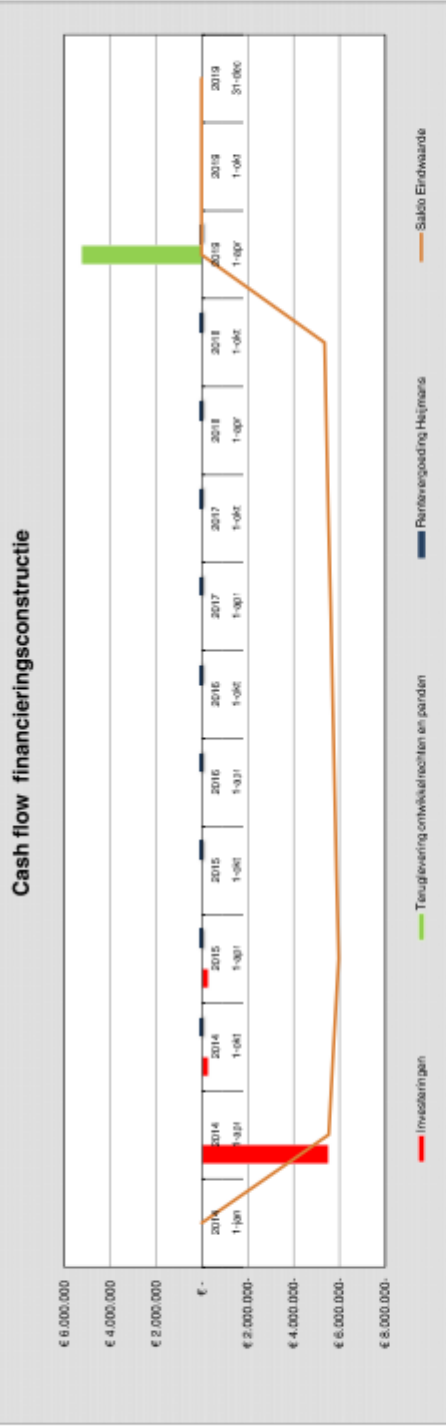
Op de volgende pagina's is het financieringsconstruct schematisch weergegeven bij verwerving van het U-blok:

1. Tegen de verwervingsprijs conform afspraak met HPS
2. Tegen de taxatiewaarde uit 2011

Daarnaast is een totaaloverzicht weergegeven van de financiële afspraken zoals opgenomen in het construct.

	1-jan 2014	1-jan 2015	1-jan 2016	1-jan 2017	1-jan 2018	1-jan 2019	1-dec 2019
<b>Investeringen gemeente Leusden</b>							
- Verwerving grondstuk Huisman							
- Verwerving grondstuk WSL door Huisman							
- Fikoo, Santacus, Trimmer obv aankoopson							
- Woning Huisman/v. Koelen							
- Shobby							
- Ontwikkelrechten Rosseberg-Brink							
- Investerings openbaar gebied gemeente							
- Investering in beheer, exploitatie en voorbereiding							
<b>Rentevergoeding Huisman</b>							
Saldo per kwartaal							
Periode							
<b>Cumulatief</b>							
	1-jan 2014	1-jan 2015	1-jan 2016	1-jan 2017	1-jan 2018	1-jan 2019	1-dec 2019
rente HPS	5,00%						
gemeente Leusden	1,20%						
1 totaal	-1.100.000						
1 totaal	-1.200.000						
1 totaal	-840.000						
aparte afreken	844						
aparte afreken	-450.000						
1 totaal	-2.029.279						
1 totaal	-140.000	-300.000					
1 totaal	-127.280						
1 totaal	1.301.252						
Saldo per kwartaal	433.973						
Periode	-422.448						
<b>Cumulatief</b>	<b>11.525</b>						

	1-jan 2014	1-jan 2015	1-jan 2016	1-jan 2017	1-jan 2018	1-jan 2019	1-dec 2019
<b>TOTAAL</b>							
Investeringen	-5.536.559	-300.000					
Tenuevering ontwikkelrechten en panden	5.269.279						
Rentevergoeding Huisman	1.301.252						
Rentelozen gemeente Leusden	-422.448						
<b>Saldo Eindwaarde</b>	<b>11.525</b>						

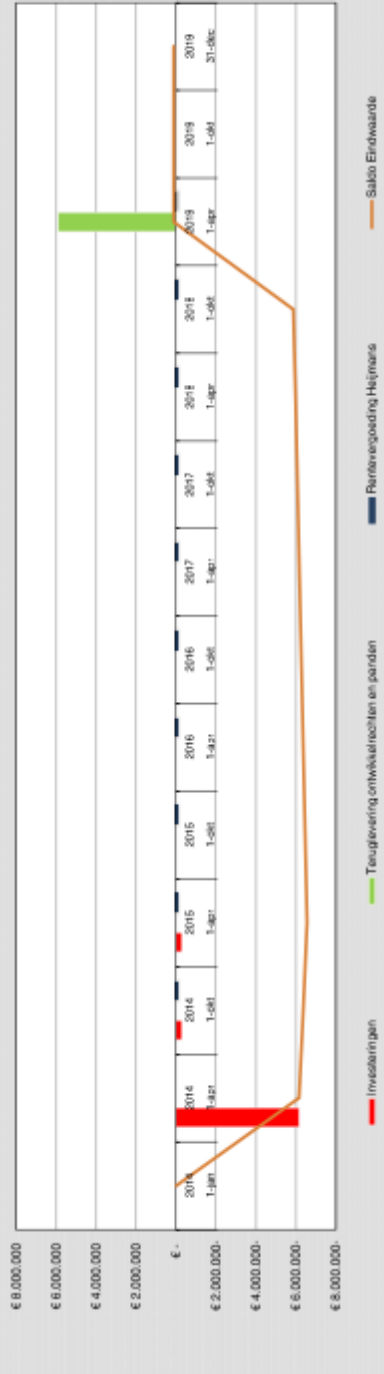


	1-jan 2014	1-apr 2014	1-okt 2014	1-apr 2015	1-okt 2015	1-apr 2016	1-okt 2016	1-apr 2017	1-okt 2017	1-apr 2018	1-okt 2018	1-apr 2019	1-okt 2019	1-apr 2020	1-okt 2020	1-apr 2021	1-okt 2021
<b>Investeringen gemeentel. Leuanden</b>																	
- Verwerving gronden bij Heijmans																	
- Verwerving gronden WSL door Heijmans																	
- Fika, Sarbacus, Trimmer door aankoopscm																	
- Verwerving Huurterreinen, Koelen																	
- Shobby																	
- Ontwikkelrechten Flossenbergh-Brnk																	
- Investeren openbaar gebied gemeente																	
- Investeren in bolwies, exploitatie en voorbereiding																	
<b>Rentevergoeding Heijmans</b>																	
Saldo per kwartaal	589.079																
Rente	-465.387																
<b>Cumulatie</b>	<b>122.693</b>																

TOTAAL

Investeringen	€ -6.160.559	-300.000	-300.000														
Tenuevering ontwikkelrechten en panden	€ 5.893.279																
Rentevergoeding Heijmans	€ 1.455.350																
Rentebaten gemeentel. Leuanden	€ -465.387																
<b>Saldo Eindwaarde</b>	<b>€ 122.693</b>																

Cash flow financieringsconstructie



EIGENDOMMEN	Perceelnummer	Adres	Eigenaar	Kind. Perceel	Taxatiewaarde (HPS)	Contractafspraken
Gebruiker						
Headshop Verwoerd	1	Boezenkamp 11+13	Fam. Hazeleger	E 4077, E 4797 A1	€ 272.000	Groninger akte
bovenwoning	2	Boezenkamp 13a	WSL		€ 95.000	
Silje(nj)	3	Boezenkamp 15	Fikke (voortheen Vago Barro	E 4794 A2, E 4797 A4	€ 154.000	afpraak levering bij start sloop
Stots Opdeik/ Crea hobby met bovenwoning	4	Boezenkamp 17-17a-19	Fam. Van der Hoef	E 3025	€ 371.000	Groninger akte
Keunsleger Fried Timmer met bovenwoning	5	Boezenkamp 21-23-23A	Fam. Timmer	E3024 (ged)	€ 438.000	afpraak levering bij start sloop
Drogatarij Leusdats+ onbebouwde grond	6	Boezenkamp 25-27	WSL	E 4076	€ 301.000	
Shoebay fashion	7	Boezenkamp 29	Dir. Van Pijnsum	E 5261	€ 494.000	Eigendom gemeente
woning	8	Boezenkamp 29 (a?)	Huudeman en Van Kooten		€ 238.554	Ontieniging
Pizzeria Blanca en bovenwoning	9	Boezenkamp 31-33-33a	Fam. Santaus	E 3021	€ 348.000	afpraak levering bij start sloop
Verfinkel met onbebouwde grond	10	Boezenkamp 35-37	WSL	E 3573	€ 237.000	

FINANCIERING GEMEENTE	Investing	Rentevergoeding	Terugbetalingsconstruct	Garanties
1. Investeren in civiele kosten	€ 740.000	Jaar 1-5 = 5%	geen	Verplichting tot rentebetaling.
2. Ontwikkelrechten schoollocaties	€ 2.029.279	Jaar 1-5 = 5% / jaar 6-10 = rente + 6%	Terugkoopmogelijkheid na jaar 5	7,5% rente na jaar 5, ontwikkelrechten Rosseberg/Brink
3. Aankoop vastgoed blok B	€ 3.864.000	Jaar 1-5 = 5% / jaar 6-10 = rente + 6%	Terugkoopmogelijkheid na 5 jaar.	Concergarantie van HPS op verschil tussen executie- en aankoopwaarde.
3a. Shoebay	€ 450.000	3,5% per jaar	Doorverkoopverplichting	Verschil fiscale- en aankoopwaarde door HPS betaald. Verschil bij exit wordt gedeeld. Beperkte garantie
3b. Woning Huudeman+V. Kooten	€ 3.414.000	3,5% per jaar	n.v.t.	Pand wordt één op één doorgeleverd bij ontieniging aan HPS
<b>Totaal</b>	<b>€ 7.063.279</b>			

1. INVESTERINGEN VAN GREX HPS NAAR GEMEENTE

Aanleg en aanpassing inoriëring	€ 300.000
Aanleg rondsde entreegebied	€ 300.000
Stoepkosten t.b.v. realisatie MFC	€ 140.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 740.000</b>

2. ONTWIKKELRECHT SCHOOLLOCATIES

	Grondopbrengst HPS	Grex-kosten	Netto opbrengst	Opmerking
Rosseberg	€ 1.870.965	€ -445.700	€ 1.425.265	Uitgangspunt is opgave HPS.
Brink	€ 1.303.914	€ -699.900	€ 604.014	Uitgangspunt is opgave HPS.
Kleine Beer	€ 1.371.300	€ -650.700	€ 720.600	Eventueel als aanvullend ontwikkelrecht te verkrijgen door de gemeente
<b>Totaal</b>	<b>€ 4.546.179</b>	<b>€ -1.796.300</b>	<b>€ 2.749.879</b>	

3. VASTGOED BLOK B

	Aankoopwaarde	Perceelen	Taxatiewaarde 2011	Executiew. (90%)	Verschil	Opmerking
WSL	€ 1.200.000	2, 6, 10	€ 633.000	€ 569.700	€ -630.300	Verplichting HPS
Groninger Akte	€ 1.100.000	1, 4	€ 643.000	€ 578.700	€ -521.300	Verplichting HPS
Fikke, Santaus, Timmer	€ 1.564.000	3, 5, 9	€ 940.000	€ 846.000	€ -718.000	Nader onderzoeken in hoeverre alternatieve afspraken gemaakt kunnen worden
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 3.864.000</b>		<b>€ 2.216.000</b>	<b>€ 1.994.400</b>	<b>€ -1.869.600</b>	
3a. Shoebay	€ 450.000	7	€ 450.000	€ -	€ -	HPS heeft € 126.000 vooruitbetaald. 450k tegen verpoeiding van 3,0%. Afpraak over exit gemaakt
3b. Woning Huudeman+V. Kooten	€ 3.414.000	PM B	€ 238.554	€ -	€ -	Ontieniging procedure loopt. Onduidelijk qua planning en hoogte aankoopwaarde
<b>Totaal</b>	<b>€ 4.314.000</b>		<b>€ 2.904.554</b>	<b>€ 1.994.400</b>	<b>€ -1.869.600</b>	

GEMEENTELIJKE GARANTIES

Risicodragerende Invest.	Opmerking
€ 2.029.279	Netto herontwikkelingswaarde twee schoollocaties
€ 1.869.600	Voorziening voor dekking verschil tussen executie- en aankoopwaarde
€ 720.600	Mogelijke aanvullende risicodekking bij inzet ontwikkelrecht om niet
PM	Afhankelijk van verhuurmogelijkheden en exploitatielasten
PM	Uitverwijzing