

## 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 onderor parkeren 40 jaar	Nieuwbouw excl woningen excl parkeren 40 jaar
	4 jaar	20 jaar	30 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			
<b>Totaal investering pand</b>	<b>€ 322.000</b>	<b>€ 2.830.000</b>	<b>€ 4.283.000</b>	<b>€ 9.253.000</b>	<b>€ 9.253.000</b>	<b>€ 9.461.000</b>
Kosten ondergronds parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.870.000	€ -
Kosten uitbreiden bestaand parkeren	€ -	€ -	€ -	€ 746.000	€ -	€ -
<b>Totaal benodigde investeringsuitgaven</b>	<b>€ 322.000</b>	<b>€ 2.830.000</b>	<b>€ 4.283.000</b>	<b>€ 9.999.000</b>	<b>€ 12.123.000</b>	<b>€ 9.461.000</b>
Opbrengsten verkoop woningen	€ -	€ -	€ -	€ -1.400.000	€ -1.400.000	€ -
Opbrengsten verkoop parkeerplaatsen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -1.500.000	€ -
<b>Totaal inkomsten uit investering</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -1.400.000</b>	<b>€ -2.900.000</b>	<b>€ -</b>
<b>Saldo investeringen exclusief btw</b>	<b>€ 322.000</b>	<b>€ 2.830.000</b>	<b>€ 4.283.000</b>	<b>€ 8.599.000</b>	<b>€ 9.223.000</b>	<b>€ 9.461.000</b>

### 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	€ -
<b>Saldo investeringen exclusief btw</b>	<b>€ 322.000</b>	<b>€ 2.830.000</b>	<b>€ 4.283.000</b>	<b>€ 8.599.000</b>	<b>€ 9.223.000</b>	<b>€ 9.461.000</b>

### 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
investeringsuitgaven 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	<b>€ 349.000</b>	<b>€ 2.949.000</b>	<b>€ 4.702.000</b>	<b>€ 10.716.000</b>	<b>€ 10.716.000</b>	<b>€ 10.968.000</b>
<b>Budgetaanvraag pand: achterstalling onderhoud</b>	<b>€ 107.000</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
<b>Budgetaanvraag pand: nieuwe investeringen</b>	<b>€ 242.000</b>	<b>€ 2.949.000</b>	<b>€ 4.702.000</b>	<b>€ 10.716.000</b>	<b>€ 10.716.000</b>	<b>€ 10.968.000</b>

### 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
<b>subtotaal pand</b>	<b>€ 16.000</b>	<b>€ 225.000</b>	<b>€ 299.000</b>	<b>€ 654.000</b>	<b>€ 654.000</b>	<b>€ 667.000</b>
uitbr bestaand parkeren: jaarlijkse afschrijving	€ -	€ -	€ -	€ 19.000	€ -	€ -
uitbr bestaand parkeren: jaarlijkse financieringslast 2%	€ -	€ -	€ -	€ 15.000	€ -	€ -
<b>subtotaal uitbreiden bestaand parkeren</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 34.000</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
ondergr parkeergarage: jaarlijkse afschrijving	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 72.000	€ -
ondergr parkeergarage: jaarlijkse financieringslast 2%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 57.000	€ -
<b>subtotaal ondergrondse parkeergarage</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 129.000</b>	<b>€ -</b>
<b>Toename van de jaarlijkse kapitaallasten</b>	<b>€ 16.000</b>	<b>€ 225.000</b>	<b>€ 299.000</b>	<b>€ 688.000</b>	<b>€ 783.000</b>	<b>€ 667.000</b>

### 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 herinvesteringen 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) OP 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	€ -
<b>Dekkingsmogelijkheden toename kapitaallasten</b>	<b>€ 16.000</b>	<b>€ 94.000</b>	<b>€ 114.000</b>	<b>€ 197.000</b>	<b>€ 235.000</b>	<b>€ 162.000</b>

<b>E. STRUCTUREEL BENODIGDE DEKKING</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 131.000</b>	<b>€ 185.000</b>	<b>€ 491.000</b>	<b>€ 548.000</b>	<b>€ 505.000</b>
---	------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

### 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 exploitant	€ -	€ -	€ -	pm	pm	pm
compensatie omzetderving exploitant	€ -	€ -	€ -	pm	pm	pm