

Rapportage grondexploitatie Centrumontwikkeling Rhoo ontwikkelingsgebied B AH Gemeente Albrandswaard

GEHEIM

 **BEELD**

Rapportage grondexploitatie
Centrumontwikkeling Rhoo
gebied B AH
Gemeente Albrandswaard
25 februari 2011

RAPPORTAGE GRONDEXPLOITATIES

Gemeente Albrandswaard
Project Centrumontwikkeling Rhoon
Ontwikkelingsgebied B AH

VERTROUWELIJK

FCL nummer 68300113

Datum: 25 februari 2011
Auteur(s): M. Bouman
Status: Versie 1.0 oplevering intern 6 december 2010
Versie 2.0 def. Oplevering tbv vaststelling B&W en Raad

Managementsamenvatting

Centrumontwikkeling Rhoon ontwikkelingsvlek B AH is een onderdeel van de beoogde transformatie van de gehele centrumontwikkeling Rhoon. Centrumontwikkeling Rhoon is een typische binnenstedelijke herstructurering waarbij het verdeeld eigendom, diverse actoren met verschillende belangen en de vernietiging van bestaand vastgoed de ontwikkeling zeer complex en lastig maakt. Doordat er nog geen zekerheid is over de gehele ontwikkeling wordt per ontwikkelingsvlek zodra hier zekerheid over is een grondexploitatie opgesteld.

Deze rapportage betreft de grondexploitatie Centrumontwikkeling Rhoon ontwikkelingsvlek B AH, waarbij de grondexploitatie bestaat uit de herstructurering van het Louwerensplein, de uitbreiding van de AH en de parkeerplaatsen aan de voormalige Dorpsdijk 129.

De ontwikkeling van het Louwerensplein bestaat uit de aankoop van Dorpsdijk 106 en een gedeeltelijke sloop hiervan. Daarnaast bestaat het uit een gedeeltelijke sloop van het pand van DA aan de Julianastraat 51. Verder bestaat het uit de herinrichting van het Louwerensplein afgestemd op de uitbreiding van de AH. Tot slot dient de heer Mahu zorg te dragen voor een goede inrichting aan de Dorpsdijk voor een goede ontsluiting van het parkeerdek en de bevoorrading van de winkel.

De grondexploitatie geeft een verlies van € 2,5 miljoen op netto contante waarde per 1-1-2011. De grondexploitatie gaat uit van een definitieve oplevering van de openbare ruimte in 2015 waardoor de grondexploitatie eind 2015 kan worden afgesloten. Hierdoor is het resultaat op eindwaarde per 31-12-2015 € 3,2 miljoen negatief.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	POSITIE VAN DE GEMEENTE	5
1.2	OPZET VAN DE RAPPORTAGE	5
2	UITGANGSPUNTEN VOOR DE RAPPORTAGE GRONDEXPLOITATIE.....	6
2.1	GEBRUIKTE DOCUMENTEN.....	6
2.2	WERKWIJZE.....	6
2.3	BEREKENINGSMETHODIEK.....	6
2.4	PARAMETERS.....	7
3	RUIMTEGEBRUIK EN PARKEREN	8
3.1	RUIMTEGEBRUIK	8
3.2	PARKEREN	8
4	PROGRAMMA	10
5	FINANCIËLE RESULTATEN.....	11
5.1	FASERING	11
5.2	KOSTEN.....	11
5.2.1	<i>Verwerving</i>	11
5.2.2	<i>Sloop/sanering</i>	12
5.2.3	<i>Bouwrijp maken</i>	12
5.2.4	<i>Woonrijp maken</i>	12
5.2.5	<i>Diversen</i>	12
5.2.6	<i>Plankosten</i>	12
5.2.7	<i>Fondsen</i>	13
5.2.8	<i>Boekwaarde</i>	13
5.3	OPBRENGSTEN.....	13
5.3.1	<i>Toelichting opbrengsten</i>	13
5.3.2	<i>Boekwaarde</i>	13
5.4	RESULTAAT GRONDEXPLOITATIE.....	14
6	FINANCIËLE RISICO'S	15
6.1	ALGEMENE RISICO'S.....	15
6.2	PROJECTSPECIFIEKE RISICO'S	15
7	CONCLUSIE	18
BIJLAGE 1	FUNCTIEKAART.....	19
BIJLAGE 2	SLOOPKAART	20
BIJLAGE 3	SAMENVATTING GREX.....	21

1 Inleiding

Het gehele plangebied Centrumontwikkeling Rhoon wordt omsloten door de Julianastraat, de Rijdsdijk en de Viaductweg. Deelgebied B waar deze grondexploitatie betrekking op heeft bestaat uit het Louwerensplein, de ontwikkeling AH en de parkeerplaats aan de voormalige Dorpsdijk 129.

Het project Centrumontwikkeling Rhoon betreft een complexe binnenstedelijke herstructurering. Dit komt doordat het een centrumontwikkeling is waarbij bestaand vastgoed en openbare ruimte gesloopt moet worden om vervolgens nieuw te realiseren, hierbij dient goed rekening te worden gehouden met de huidige huurders, bewoners en het winkelend publiek. Daarnaast is het complex omdat meerdere actoren in het proces een rol spelen met elk hun eigen belang.

De centrumontwikkeling bestaat uit meerdere herontwikkelingsgebieden, waarbij de inrichting van de nieuwe openbare ruimte is gekoppeld aan deze herontwikkelingsgebieden. Aan de ontwikkeling van het deelgebied B AH is de inrichting van de openbare ruimte van het Louwerensplein gekoppeld. Deze inrichting dient goed afgestemd te worden op de uitbreiding van de AH. De heer Mahu, eigenaar van de AH, dient zelf zorg te dragen voor een goede ontsluiting van het parkeerdek en de bevoorrading van de winkel. In bijlage 1 treft u een functiekaart met het plangebied..

1.1 Positie van de gemeente

De gemeente heeft recent de gronden van de gemeente tbv de ontwikkeling van de uitbreiding van de AH geleverd aan de heer Mahu. De heer Mahu heeft zijn gronden en panden geleverd tbv de inrichting van de openbare ruimte op het Louwerensplein. De gemeente moet het pand aan de Dorpsdijk 106 nog kopen.

1.2 Opzet van de rapportage

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten van de grondexploitatieberekeningen. In hoofdstuk 3 komt het ruimtegebruik en parkeren aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de fasering, de kosten, de opbrengsten en het resultaat. Aansluitend worden in hoofdstuk 5 de mogelijke risico's en kansen benoemd en in hoofdstuk 7 zijn alle hoofdstukken samengevat in een conclusie.

Als bijlagen is de functiekaart als de sloopkaart toegevoegd, evenals een samenvatting van de grondexploitatie.

2 Uitgangspunten voor de rapportage grondexploitatie

In dit hoofdstuk komen de gebruikte documenten, de werkwijze, de berekeningsmethodiek en de parameters aan bod.

2.1 Gebruikte documenten

Voor de grondexploitatie van het project Centrumontwikkeling Rhooon zijn de volgende documenten/tekeningen gebruikt:

- Ruilingcontract met de heer Mahu van 30 september 2010;
- Schetsontwerp totale inrichting Centrumontwikkeling Rhooon
- De boekwaarden tot en met 2009 vanuit de jaarrekening en de boekwaarden tot en met 2010 op basis van de financiële administratie;
- Visie Centrum Rhooon 2006;
- Bestemmingsplan Rhooon Dorp 2009;

2.2 Werkwijze

De werkwijze van Buro Beeld BV is gebaseerd op de definitieve invulling van het plangebied op basis van de door de gemeente Albrandswaard verstrekte definitieve tekeningen en aanvullende informatie. Met deze gegevens is een grondgebruiksanalyse opgesteld. Met behulp van kengetallen, en ervaringscijfers is bepaald welk financieel exploitatieresultaat hoort bij de inrichting. De uitkomst van deze benadering geeft inzicht in de financiële situatie van het project.

2.3 Berekeningsmethodiek

Voor de grondexploitatieberekeningen wordt gebruik gemaakt van de dynamische eindwaarde methode. Naast de rente wordt rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijging. De rentekosten worden jaarlijks berekend over het saldo van het voorafgaande jaar plus de rente over de kasstroom van het lopende jaar gerekend vanaf halverwege het jaar. Het planresultaat van de grondexploitatieberekeningen zijn als Eindwaarden (EW) en als Netto Contante Waarden (NCW) gepresenteerd.

De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 1 januari 2011 en de genoemde bedragen zijn alle exclusief BTW.

2.4 Parameters

In de grondexploitatieberekeningen zijn verschillende parameters gehanteerd. Deze parameters betreffen rekenfactoren die op basis van gemaakte afspraken worden vastgesteld. In de onderliggende grondexploitatie is het gemeentelijk beleid richtinggevend. Voor de verschillende parameters zijn de volgende percentages in de grondexploitatie opgenomen:

Parameter	Percentage
Rente negatief saldo	4,75%
Rente positief saldo	4,75%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,00%

Tabel 1: Hoogte percentages van de gehanteerde parameters

3 Ruimtegebruik en parkeren

3.1 Ruimtegebruik

Op de functiekaart zijn alle toekomstige functies benoemd en ingemeten, zie bijlage 1. Het totale exploitatiegebied heeft een grootte van 6807 m² en heeft de volgende opdeling in functies (samengevat) en percentages binnen het exploitatiegebied:

Functie	Grootte in m ²	Percentage
Te handhaven	2081	31%
Groen	89	1%
Rijweg	278	4%
Parkeren	240	4%
Voetpad	532	8%
Ontwikkelingsvlek	3.587	53%
Totaal exploitatiegebied	6.807	100%

Tabel 1: Grootte in m² en percentage per functie

3.2 Parkeren

De uitgangspunten voor parkeren zijn overeenkomstig de vastgestelde visie. Deze visie geeft de volgende uitgangspunten:

Categorie	Parkeernorm
▪ Winkels	4,5 per 100m ²
▪ Overig	2 per 100m ²
▪ Woningen eengezins	2 pp
▪ Woningen meergezins >150m ²	2 pp
▪ Woningen meergezins <150m ²	1,7 pp
▪ Parkeergarage/parkeerdek	25m ² per parkeerplaats

Tabel 2: Parkeernorm centrum Rhooon

Vanuit deze uitgangspunten en rekening houdend met dubbel gebruik betekent dat voor ontwikkelingsvlek B het volgende:

Categorie	aantal	eenheid	eigen terrein	openbaar
▪ Winkels	2180	m2	15	83
▪ Overig	833	m2	2	14
▪ Woningen meergezins >150m2	6	stuks	9	
▪ Woningen meergezins <150m2 en eengezins (bestaand)	5	stuks	10	
Totaal			36	97

Tabel 3: Parkeernorm uitwerking bouwplan AH

Kijkend naar de huidige ontwikkeling en de voorziene parkeerplaatsen geeft dat het volgende gevolg:

Parkeerbalans situatie AH	beschikbaar	benodigd	verschil
parkeerdek	45	36	9
openbaar terrein	78	97	-19
Verschil			-10

Tabel 4: Parkeernorm uitwerking bouwplan AH in relatie tot werkelijkheid

Voor deze ontwikkeling zijn er te weinig parkeerplaatsen.

4 Programma

De ontwikkeling van ontwikkelingsvlek B AH bestaat uit de uitbreiding van een supermarkt, nieuwe detailhandel en de toevoeging van woningen. Onderstaand treft u een tabel met het programma.

Programma	aantal	eenheid
uitbreiding winkels	1309	bvo
woningen (appartementen)	8	stuks
herontwikkeling winkels	127	m2

Tabel 5: Programma ontwikkelingsvlek B AH

5 Financiële resultaten

In dit hoofdstuk worden de fasering, de kosten, de opbrengsten en het resultaat van de grondexploitatie besproken. In bijlage 3 treft u ter onderbouwing een samenvatting van de grondexploitatie.

5.1 Fasering

De ontwikkelingsvlek B AH is gestart met zijn bouw aan het begin van oktober '10. De verwachting is dat de bouw gereed is eind 2011 en het streven is om dan ook het openbare terrein gereed te hebben. Een belangrijke factor hierbij is de aankoop van het pand aan de Dorpsdijk 106. Op dit moment lijkt een minnelijke verwerving niet mogelijk en om die reden is er rekening gehouden met een onteigeningsprocedure. Een onteigeningsprocedure duurt inclusief de minnelijke verwervingsproces circa twee jaar. Het openbaar terrein wordt zodoende pas opgeleverd in 2015. Ondanks dat definitieve inrichting afhankelijk is van de aankoop van Dorpsdijk 106 dienen de rioleringswerkzaamheden gereed te zijn bij oplevering van de bouw van de AH. Hiervoor is het belangrijk dat de ontwikkelaar van de AH tijdig een accurate bouwplanning aanlevert. Daarnaast zal overleg plaatsvinden met de aannemer van de heer Mahu voor een goede afstemming. Verder heeft de gemeente de helft van de DA drogist in bezit en als deze op dat moment niet leeg is kan er niet begonnen worden met de sloop en de inrichting van het openbare terrein. Bij de start van de inrichting van de openbare inrichting dient de heer Mahu de vergoeding, zoals contractueel vastgelegd in de ruilingakte, betalen.

5.2 Kosten

De totale nominale kosten voor deze grondexploitatie bedraagt € 2.748.598,-. In de onderstaande subparagrafen is per onderdeel een korte toelichting gegeven van de kostenposten.

5.2.1 Verwerving

De post verwervingen bestaat uit meerdere onroerende zaken, welke in het verleden zijn aangekocht of nog aangekocht moeten worden.

Voor de nog te kopen onroerende zaken is een waarde van € 650.000,- opgenomen en geldt voor:

- Dorpsdijk 106 inclusief alle schadeloosstellingen.

Daarnaast is rekening gehouden met het verwervingsproces en de gehele onteigeningsprocedure voor een bedrag van € 100.000,-.

De in het verleden aangeschafte onroerende zaken vertegenwoordigen een bedrag van € 1.093.817,- inclusief rente tot en met 31-12-2009 en betreft de volgende percelen:

- Dorpsdijk 100
- Dorpsdijk 129

Dorpsdijk 129 is daarbij gesloopt en ingericht als tijdelijk parkeerterrein. Het pand aan de dorpsdijk 100 is recent gesloopt en geleverd aan de heer Mahu.

5.2.2 Sloop/sanering

Binnen deze post zijn de sloopkosten opgenomen voor de sloop van het gehele pand aan de Dorpsdijk 106 en de sloop van het pand aan de Julianastraat 51. In bijlage 2 treft u de sloopkaart. In de post sloop/sanering is een totaal bedrag van € 85.000,- opgenomen.

5.2.3 Bouwrijp maken

Het bouwrijpmaken bestaat uit het aanleggen van de riolering, kabels en leidingen, bouwstraat, het nemen van tijdelijke maatregelen en het aanbrennen van de voorzieningen voor de brandkranen. Doordat er een uitgebreide raming voor de bouw en woonrijpmaak werkzaamheden is gemaakt is deze raming als een post opgenomen onder de post woonrijpmaken.

5.2.4 Woonrijp maken

Voor het woonrijpmaken is rekening gehouden met de aanleg van de woonstraat, parkeren, voetpad, bomen, verlichting de aanleg van groen, planten van bomen, de aanleg van voetpaden, woonstraten, het parkeerterrein, de verlichting, huisaansluitingen, bebording en straatmeubilair. Totaal is er voor het bouw en woonrijp maken een bedrag ad € 306.031,- opgenomen.

5.2.5 Diversen

Onder diversen zijn de onderhoudskosten opgenomen voor de verhardingen. Verder is 10% onvoorzien over de civiele kosten opgenomen. De kostenpost diversen bedraagt totaal € 45.323.

5.2.6 Plankosten

Voor de planvorming, de planvoorbereiding en toezicht worden plankosten gemaakt. Deze plankosten zijn gebaseerd op 26% over de civieltechnische kosten en is daarmee een afwijking tov van de normale raming voor de plankosten middels een capaciteitsraming. Doordat het plan in de realisatie fase zit verwachten we weinig plankosten, echter aan de andere kant dient het pand Greveling te worden aangekocht en dient er nog afstemming plaats te vinden met de heer Mahu over parkeren en de bevoorrading van zijn winkel. De plankosten zullen scherp in de gaten worden gehouden, maar er is geen rekening gehouden met extra activiteiten gebruikelijk in deze fase. Voor de plankosten is nu een budget opgenomen van afgerond € 100.000,- inclusief de ambtelijke uren.

Voor planschade is een bedrag opgenomen van € 25.000,-, conform het rapport van Overwater.

De boekwaarde voor de plankosten tot en met 2009 is € 251.000. Voor 2010 zijn tbv van dit deelgebied € 91.078,- aan externe kosten gemaakt en komt voornamelijk door de uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst met de heer Mahu.

De totale waarde van de post plankosten is € 468.426,-

5.2.7 Fondsen

Doordat het plan een binnenstedelijke herstructurering is en een negatief resultaat kent is geen rekening gehouden met fondsvorming.

5.2.8 Boekwaarde

De boekwaarde is opgenomen aan de hand van de gemaakte kosten vanuit de financiële administratie. Hierbij zijn de gemaakte kosten nog niet vastgesteld en kunnen er kleine verschillen zijn met de uiteindelijke jaarrekening. In dit geval zal dat direct in de jaarrekening gemeld worden. De totale boekwaarde tot en met 2010 voor de kosten bedraagt € 1.435.575,-.

Aan rente is in het jaar 2010 € 47.982 aan dit plan bijgeschreven.

5.3 Opbrengsten

5.3.1 Toelichting opbrengsten

De totale nominale opbrengst bedraagt € 244.478,- en bestaat uit de overeenkomst met de heer Mahu, de verkoop van de grond tbv een nieuw winkelpand tpv het pand aan de dorpsdijk 106 en de bijdrage en afdracht van de verkregen subsidie van VROM tbv stimulering woningbouw.

De overeenkomst met de heer Mahu bestaat uit een bijdrage aan de aangelegde parkeerplaatsen aan de Julianastraat ad € 24.494,- en een bijdragen aan de inrichting van het Louwerensplein bij aanvang van deze werkzaamheden ad € 143.000 met prijspeil 1-1-2008.

Van het voormalig ministerie VROM heeft de gemeente Albrandswaard tbv van stimulering voor de woningbouw van de ontwikkeling van de AH een subsidie gekregen van 10.000,- per woning. Dit betekent een totale subsidie van € 80.000,-. Voor alsnog is uitgegaan van een totale subsidieafdracht aan de toekomstige bewoners. En is rekening gehouden met een afdracht van deze subsidie in 2012.

5.3.2 Boekwaarde

De boekwaarde voor de opbrengsten is € 104.494,-, en bestaat uit de bijdrage voor de parkeerplaatsen aan de Julianastraat en de subsidie van VROM tbv de stimulatie van de woningbouw.

5.4 Resultaat grondexploitatie

De grondexploitatie kent een netto contant resultaat per 1-1-2011 van € 2.503.287,- negatief. De volgende tabel geeft hier verder inzicht in het resultaat:

Resultaat	Bedrag
Kosten	€ 2.748.598
Opbrengsten	€ 244.478
Resultaat nominaal (negatief)	€ 2.993.077
Resultaat netto contant per 1-1-2011 (negatief)	€ 2.503.287
Resultaat op eindwaarde 31-12-2015 (negatief)	€ 3.157.447

Tabel 6: overzicht resultaat grondexploitatie deelgebied B

6 Financiële risico's

De financiële risico's zijn verdeeld in een algemene risico's en projectspecifieke risico's

6.1 Algemene risico's

Algemene risico's bestaan uit risico's veroorzaakt door externe factoren. Een recent voorbeeld hiervan is de economische crisis en het gevolg hiervan op de rentestand en de afzetmogelijkheden. Om de risico's hiervan te beoordelen kunnen de kansen op een vertraging danwel een versnelling worden gesimuleerd. Daarnaast kan de kans op rentestijging danwel verlaging worden opgenomen.

Voor deze exploitatie zijn de algemene risico's echter niet verder uitgewerkt. Dit heeft te maken met het feit dat de externe risico's een minimaal effect hebben op de fasering en de financiële consequenties.

6.2 Projectspecifieke risico's

Binnen deze grondexploitatie spelen nog een aantal risico's welke niet zijn opgenomen in de grondexploitatie. In onderstaand schema treft u, conform de risman methode, een opsomming van deze risico's. Voor elk risico is aangegeven wat de impact is als dit risico optreedt, de kans dat het risico optreedt en de beheersmaatregelen om het risico te beperken.

Omschrijving risico	toelichting risico	Impact	Kans	Percentage	Kans x Impact	Maatregelen
- Grotere ontwikkelingsmogelijkheid tpv herontwikkeling Dorpsdijk 106	Inrichtingstekeningen zijn nog in concept status, in de verdere uitwerking kunnen nog optimalisaties plaatsvinden	€ 40.150	gemiddeld	50%	€ 20.075	In het verdere planvormingsproces wordt getracht het uitgeefbaar gebied maximaal te maken om de opbrengsten te maximaliseren
- Geen onteigeningsprocedure	Het pand aan de Dorpsdijk 106 wordt minnelijk verwerft	€ 100.000	gemiddeld	25%	€ 25.000	Er wordt getracht om het pand minnelijk te verwerven
- Geen mogelijke herontwikkeling tpv Dorpsdijk 106	Door andere besluitvorming geen herontwikkeling wenselijk tpv Dorpsdijk 106	€ 69.850	laag	10%	€ 6.985	Door de raad goed te informeren wordt getracht te voorkomen dat er geen herontwikkeling plaatsvindt
- De voorbouw van Dorpsdijk 106 blijft staan	Het pand aan de Dorpsdijk 106 wordt gedeeltelijk gesloopt en de voorbouw blijft behouden en wordt weer verkocht	€ 265.000	laag	10%	€ 26.500	Er ontstaat alsnog draagvlak
- Extra begeleidingskosten voor uitvoering overeenkomst Mahu	'De heer Mahu heeft vanuit de samenwerkingsovereenkomst meerdere verplichtingen, waarbij de verwachting is dat hier extra begeleiding uit kan komen. Denkend aan inrichting laden en lossen, extra parkeerplaatsen, lege oplevering pand DA en overige zaken.	€ 75.000	hoog	75%	€ 56.250	Door een streng plankostenbudget dient elke extra begeleiding gemeld te worden aan de raad en extra budget aangevraagd te worden.
Totale risico		€ 260.300			€ 8.340	

Tabel 7: Risicoanalyse grondexploitatie Centrumontwikkeling Rhoon deelgebied B

Vanuit de risicoanalyse valt op te maken dat het bedrag bij optreding van alle risico's een impact geeft van 260.000,- positief, echter rekening houdend met de kans van optreden geeft dit een mogelijke positieve bijstelling van € 8.000,-. Door het uiteindelijk lage risico bedrag zijn hier verder geen conclusies aan verbonden.

7 Conclusie

De grondexploitatie voor Centrumontwikkeling Rhoon gebied B AH geeft een netto contant resultaat van 2,5 miljoen negatief per 1-1-2011 en op eindwaarde 2015 een negatief resultaat van 3,2 miljoen. Het negatieve resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de hoge verwervingskosten en door de minimale opbrengsten. De post verwervingen is meer dan 60% van de begroting.

Bijlage 1 Functiekaart

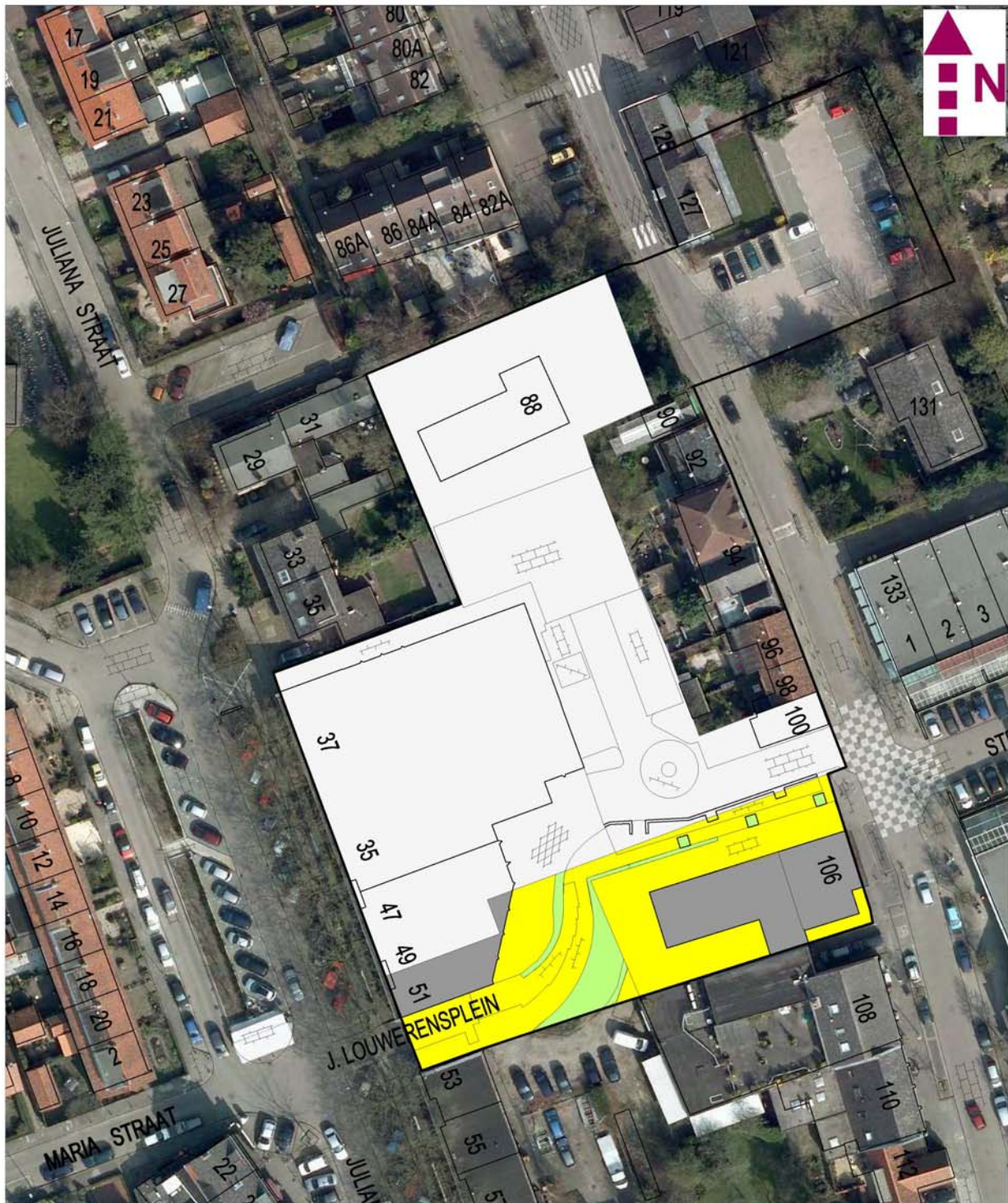


Gemeente Albrandswaard

Rhooon Centrum
Exploitatie-tekening ontwikkelingsgebied Albert Heijn
Tek nr: o1110224 Exploitatie-tekening ontwikkelingsgebied Albert Heijn.pdf
Schaal = 1:500 (op A3 formaat)
24 Februari 2011
Bestandsnaam : o1110224 Exploitatie-tekening ontwikkelingsgebied Albert Heijn.dwg



Bijlage 2 Sloopkaart



Gemeente Albrandswaard

Rhooon Centrum
 Exploitatiekening ontwikkelingsgebied Albert Heijn - Te slopen gronden op openbaar gebied
 Tek nr: o1110225 Exploitatiekening ontwikkelingsgebied Albert Heijn - Te slopen gronden.pdf
 Schaal = 1:500 (op A3 formaat)
 25 Februari 2011
 Bestandsnaam : o1110225 Exploitatiekening ontwikkelingsgebied Albert Heijn - sloop.dwg

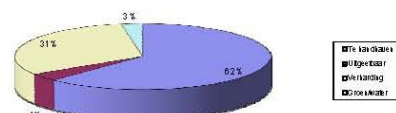


Omschrijving	M²
Buiten beschouwing (ontwikkelingsgebied AH)	3.460
Te handhaven (niet te slopen)	2.081
Groen	113
Verharding	758
Panden	396
Totaal	6.807

Bijlage 3 Samenvatting grex

A4
 Datum laatst opgeslagen 25-feb-2011 **BEELD** FRIS® Financieel Ruimtelijk InformatieSysteem Versie 2010.01
 Locatie Albrandswaard
 Project Centrumontwikkeling Rhoon
 Projectnummer 68300113
 Plan Deelgebied AH
 Status Variant 7 (Deelgebied AH t.b.v. grex ter vaststelling variant gehele sloop en herontwikkeling A3)
 Scenario
 Startjaar 01-01-2011

		m2	procentueel	
Plangebied		6.808		100,0%
Exploitatiegebied	Niet in exploitatie	2.081		62,2%
	Hoofdstructuur	4.727		37,8%
	Verharding	-	0,0%	0,0%
	Groen	-	0,0%	0,0%
	Water	-	0,0%	0,0%
	Subtotaal Hoofdstructuur	-		0,0%
	Woningbouw			
	Uitgeefbaar	-	0,0%	0,0%
	Verharding	1.050	92,2%	31,4%
	Groen/water	89	7,8%	2,7%
	Subtotaal Woningbouw	1.139		16,6%
	Niet-woningbouw			
	Uitgeefbaar	127	100,0%	3,8%
	Verharding	-	0,0%	0,0%
	Groen/water	-	0,0%	0,0%
	Subtotaal niet-woningbouw	127		1,8%
Verschil Exploitatiegebied Functies		3.461		0,0%



FINANCIEEL			% van subtotaal opbrengsten		
	% van subtotaal investering	Bedrag		Hoeveelheid	Bedrag
Investeringen			Opbrengsten		
Verervingen	67,1%	1.843.817	Woningbouw		
Sloop/sanering	3,1%	85.000	0,0% egw huur	0,0%	-
Grondwerk	0,0%	-	0,0% egw goedkoop	0,0%	-
Ophooging	0,0%	-	0,0% egw midden	0,0%	-
Bouwwijzmaken	11,1%	306.031	0,0% egw duur	0,0%	-
Woonrijpmaken	0,0%	-	0,0% mgw huur	0,0%	-
Civiele constructies	0,0%	-	0,0% mgw goedkoop	0,0%	-
Diversen	1,6%	45.323	0,0% mgw midden	0,0%	-
Plankosten	17,0%	468.426	0,0% mgw duur	0,0%	-
Fondsen	0,0%	-	subtotaal woningbouw		-
			Niet-woningbouw		
			Bedrijven	0,0%	-
			Kantoren	0,0%	-
			Winkels / horeca	0,0%	-
			Commercieel	28,6%	69.850
			Niet-commercieel	0,0%	-
			subtotaal niet-woningbouw		69.850
			Overige opbrengsten en bijdragen	71,4%	174.628
Subtotaal investeringen	100,0%	2.748.598	Subtotaal opbrengsten	100,0%	244.478
Kostenstijging	2,00%	58.971	Opbrengstenstijging	1,00%	7.832
Rentekosten	4,75%	535.811	Rentelopbrengsten	4,75%	66.377
Totaal investeringen		3.343.380	Totaal opbrengsten		185.933
Eindwaarde	31-dec-2015 Tekort	3.157.447,-			
Contante waarde	01-jan-2011 Tekort	2.503.287,-			
Contante waarde incl. niet verrekenbare BTW	01-jan-2011 Tekort	2.503.287,-			

Colofon:



Oude Utrechtseweg 40
3743 KN Baarn
Tel: 035-5480100
Fax: 084-7301697

