GEHEIM

Rapportage grondexploitaties Centrumontwikkeling Poortugaal Gemeente Albrandswaard

BEELD

Rapportage grondexploitaties
Centrumontwikkeling Poortugaal
Gemeente Albrandswaard
21 januari 2010

RAPPORTAGE GRONDEXPLOITATIES

Gemeente Albrandswaard
Project Centrumontwikkeling Poortugaal

VERTROUWELIJK

Projectnummer 0044.01

Datum: 21 januari 2010
Auteur(s): ir. J.T. van Vliet
Status: Definitief

BEELD

Managementsamenvatting

Centrumontwikkeling Poortugaal ligt ten zuiden van de Emmastraat en wordt doorsneden door de Waalstraat. Het exploitatiegebied is opgedeeld in 2 fasen.
In fase 1 vindt de realisatie plaats van een supermarkt, een parkeerterrein, 27 appartementen (2 lagen plus kap)op een onderliggende winkelstrip in 1 laag en 1 blok 2^1 kap woningen. De grootte van het exploitatiegebied van fase 1 bedraagt circa 0,9 ha.
In fase 2 vindt de realisatie plaats van 40 appartementen, 1 blok 3^1 kap woningen, 7 blokken 2^1 kap woningen en wordt grond uitgegeven voor de realisatie van garages. De grootte van het exploitatiegebied van fase 2 bedraagt circa 1,0 ha.
De fasering van de gehele ontwikkeling, fase 1 en fase 2, loopt van de 1e helft van 2010 met de realisatie van het parkeerterrein tot en met de oplevering van de laatste woningen eind 2014.
Zie bijlage 1 voor de functiekaart.

De gronden van fase 1 zijn in eigendom van de gemeente. In fase 1 dient een uitwerkingsplanprocedure gevolgd te worden voordat tot realisatie van de woningbouw en winkels overgegaan kan worden. In Fase 1B en 2B zijn voor het gebruik van gebouwen in het verleden huurovereenkomsten gesloten met Stichting kinderopvang Bon Bon. De verschillende overeenkomsten zijn inmiddels opgezegd per 1 februari 2010 waarbij de huurder in een periode van zes weken na deze datum bij de kantonrechter huurbescherming kan inroepen.
In fase 2 zijn een viertal percelen in eigendom van de Woningbouwvereniging Poortugaal, 1 perceel heeft een recht van opstal (Stichting kinderopvang Bon Bon) en 13 percelen met garages zijn in particulier bezit. In fase 2 dient een bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden voordat tot realisatie van de woningbouw kan worden overgegaan. Zie bijlage 2 voor de eigendommenkaart.
De realisatie van het parkeerterrein in fase 1A wordt in opdracht en onder regie van de gemeente uitgevoerd. De gronduitgifte voor de woningbouw en winkelontwikkeling wordt vooralsnog door de gemeente uitgevoerd. Met marktpartijen vindt overleg plaats om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst waarbij het primaat voor de grondexploitatie bij de gemeente ligt en de opstalrealisatie het primaat van de marktpartij is.

De grondexploitatie van fase 1 heeft een negatieve netto contante waarde per 1-1-2010 van € 887.000. Fase 1 wordt eind 2014 opgeleverd. De totale negatieve boekwaarde inclusief rente bedraagt € 1.705.000, zie bijlage 4 voor het financiële resumé.
De grondexploitatie van fase 2 heeft een positieve netto contante waarde per 1-1-2010 van € 321.000. Fase 2 wordt eind 2014 opgeleverd, zie bijlage 5 voor het financieel resumé. In fase 2 zijn geen boekwaarden opgenomen.
De totale grondexploitatie heeft een negatieve netto contante waarde per 1-1-2010 van € 566.000, zie bijlage 6 voor het financieel resumé.

De risico's en kansen betreffen hogere of lagere rentepercentages, hogere of lagere percentages voor kostenstijging en opbrengstenstijging en een langere of kortere looptijd van het project.
De netto contante waarde per 1-1-2010 van de grondexploitatie beweegt zich, rekening houdend met de gewogen risico's en kansen tussen de € 705.000 negatief en € 448.000 negatief.
Daarnaast zijn de volgende, niet gekwantificeerde, planspecifieke risico's te benoemen:

- Het huidige ontwerp heeft 6 huurwoningen minder berekend voor de Woningbouwvereniging Poortugaal dan er nu staan;
- Hogere verwervingskosten voor de parkeergarages en het gebouw van Stichting kinderopvang Bon Bon;
- Is er markt voor nieuwe winkelruimte;
- Planologisch is een en ander nog niet in vigerende regelgeving opgenomen.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 6

1.1 POSITIE VAN DE GEMEENTE 6
1.2 OPZET VAN DE RAPPORTAGE 6

2 UITGANGSPUNTEN VOOR DE RAPPORTAGE GRONDEXPLOITATIE 7

2.1 GEBRUIKTE DOCUMENTEN 7
2.2 WERKWIJZE 7
2.3 BEREKENINGSMETHODIEK 7
2.4 PARAMETERS 8

3 RUIMTEGEBRUIK 9

3.1 RUIMTEGEBRUIK FASE 1 9
3.2 RUIMTEGEBRUIK FASE 2 9

4 FINANCIËLE RESULTATEN FASE 1 10

4.1 FASERING 10
4.2 KOSTEN 10
4.2.1 Sloop/sanering 10
4.2.2 Bouwrijp maken 10
4.2.3 Woonrijp maken 10
4.2.4 Diversen 11
4.2.5 Plankosten 11
4.2.6 Fondsen 11
4.2.7 Boekwaarde 11
4.3 OPBRENGSTEN 12
4.3.1 Woningbouw 12
4.3.2 Niet woningbouw 12
4.3.3 Bijdragen 12
4.3.4 Boekwaarde 12
4.4 RESULTAAT GRONDEXPLOITATIE 12

5 FINANCIËLE RESULTATEN FASE 2 13

5.1 FASERING 13
5.2 KOSTEN 13
5.2.1 Verwervingen 13
5.2.2 Sloop/sanering 13
5.2.3 Bouwrijp maken 13
5.2.4 Woonrijp maken 14
5.2.5 Diversen 14
5.2.6 Plankosten 14
5.2.7 Fondsen 14
5.3 OPBRENGSTEN 14
5.3.1 Woningbouw 14
5.3.2 Niet woningbouw 14
5.4 RESULTAAT GRONDEXPLOITATIE 15

6 FINANCIËLE RISICO'S 16

7 CONCLUSIE 18

BIJLAGE 1 FUNCTIEKAART 19

BIJLAGE 2 EIGENDOMMENKAART 20

BIJLAGE 3 SLOOPKAART 21

BIJLAGE 4 FINANCIEEL RESUMÉ FASE 1 22

BIJLAGE 5 FINANCIEEL RESUMÉ FASE 2 23

BIJLAGE 6 GECONSOLIDEERDE GRONDEXPLOITATIE PER 1-1-2010 24
BIJLAGE 7 GECONSOLIDEERDE GRONDEXPLOITATIE PER 1-1-2009 25
BIJLAGE 8 VERSCHILLENVERKLARING GRONDEXPLOITATIE 1-1-2010 EN 1-1-2009..... 26
BIJLAGE 9 PLANNING..... 27
BIJLAGE 10 CAPACITEITSRAMING..... 29

1 Inleiding

Centrumontwikkeling Poortugaal ligt ten zuiden van de Emmastraat en wordt doorsneden door de Waalstraat. Het exploitatiegebied is opgedeeld in 2 fasen.
In fase 1 vindt de realisatie plaats van een supermarkt, een parkeerterrein, 27 appartementen (2 lagen plus kap)op een onderliggende winkelstrip in 1 laag en 1 blok 2^1 kap woningen. De grootte van het exploitatiegebied van fase 1 bedraagt circa 0,9 ha.
In fase 2 vindt de realisatie plaats van 40 appartementen, 1 blok 3^1 kap woningen, 7 blokken 2^1 kap woningen en wordt grond uitgegeven voor de realisatie van garages. De grootte van het exploitatiegebied van fase 2 bedraagt circa 1,0 ha.
De fasering van de gehele ontwikkeling, fase 1 en fase 2, loopt van de 1e helft van 2010 met de realisatie van het parkeerterrein tot en met de oplevering van de laatste woningen eind 2014.
Zie bijlage 1 voor de functiekaart.

1.1 Positie van de gemeente

De gronden van fase 1 zijn in eigendom van de gemeente. In fase 1 dient een uitwerkingsplanprocedure gevolgd te worden voordat tot realisatie van de woningbouw en winkels overgegaan kan worden. In Fase 1B en 2B is voor het gebruik van gebouwen in het verleden huurovereenkomsten gesloten met Stichting kinderopvang Bon Bon De verschillende overeenkomsten zijn inmiddels opgezegd per 1 februari 2010 waarbij de huurder in een periode van zes weken na deze datum bij de kantonrechter huurbescherming kan inroepen.
In fase 2 zijn een viertal percelen in eigendom van de Woningbouwvereniging Poortugaal, 1 perceel heeft een recht van opstal (Stichting kinderopvang Bon Bon) en 13 percelen met garages zijn in particulier bezit. In fase 2 dient een bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden voordat tot realisatie van de woningbouw kan worden overgegaan. Zie bijlage 2 voor de eigendommenkaart.
De realisatie van het parkeerterrein in fase 1A wordt in opdracht en onder regie van de gemeente uitgevoerd. De gronduitgifte voor de woningbouw en winkelontwikkeling wordt vooralsnog door de gemeente uitgevoerd. Met marktpartijen vindt overleg plaats om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst waarbij het primaat voor de grondexploitatie bij de gemeente ligt en de opstalrealisatie het primaat van de marktpartij is.

1.2 Opzet van de rapportage

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten van de grondexploitatieberekeningen. In hoofdstuk 3 komt het ruimtegebruik per fase aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de fasering, de kosten, de opbrengsten en het resultaat van fase 1. Hoofdstuk 5 gaat in op de fasering, de kosten, de opbrengsten en het resultaat van fase 2. Aansluitend worden in hoofdstuk 6 de mogelijke risico's en kansen benoemd en in hoofdstuk 7 de conclusies.
Als bijlagen zijn de verschillende kaartbeelden toegevoegd, evenals een financieel resumé van fase 1 en 2 en een consolidatie van de twee fasen. Verder is in bijlage 8 de verschillenverklaring gegeven tussen de geconsolideerde grondexploitatie per 1-1-2010 en de geconsolideerde grondexploitatie van 1-1-2009. In Bijlage 7 staat de geconsolideerde grondexploitatie per 1-1-2009. In bijlage 9 is de planning weergegeven en in bijlage 10 de capaciteitsraming.

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 grondexploitaties van het project Centrumontwikkeling Poortugaal zijn de volgende documenten/tekeningen gebruikt:

- Reconstructie Emmastraat van 28 oktober 2009 (tekeningnummer 09AB079) ten behoeve van het ruimtegebruik van fase 1 ;
- Een stedenbouwkundig ontwerp van fase 2, getekend door Kuiper Compagnons van 25-6-2007;
- De boekwaarden tot en met 2008 en de geprognosticeerde boekwaarden van 2009;
- Vastgestelde grondexploitatie per 1-1-2009;
- De planning en de capaciteitsraming van Buro Beeld per 1-1-2010.

2.2 Werkwijze

De basis voor de grondexploitatieberekeningen is het ruimtegebruik binnen de verschillende deelgebieden (fase 1 en 2). Het ruimtegebruik: de wegen, het groen en uitgeefbaar, is verwerkt in een functiekaart (toekomstig ruimtegebruik) en een sloopkaart (actueel ruimtegebruik). Verder is er een eigendommenkaart gemaakt. Het ruimtegebruik is gekoppeld aan een Geografisch Informatiesysteem (GIS) en daarmee is er tevens een koppeling met een kadastrale ondergrond. Het ruimtegebruik wordt gevoed door het geleverde stedenbouwkundig ontwerp en/of andere tekeningen. Het ruimtegebruik binnen de verschillende deelgebieden is financieel doorgerekend met behulp van kengetallen en ervaringscijfers.
Door het ruimtegebruik als uitgangspunt te hanteren voor de grondexploitatieberekeningen is het mogelijk om snel en interactief wijzigingen door te rekenen wat van belang is voor de beheersing en bewaking van het gehele planproces.

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 2010 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 grondexploitaties is het gemeentelijk beleid richtinggevend. Voor de verschillende parameters zijn de volgende percentages in de grondexploitaties 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

In dit hoofdstuk wordt het ruimtegebruik besproken van fase 1 en 2.

3.1 Ruimtegebruik fase 1

Op de functiekaart zijn alle toekomstige functies benoemd en ingemeten, zie bijlage 1. Het totale exploitatiegebied heeft een grootte van circa 0,9 ha en heeft de volgende opdeling in functies (samengevat) en percentages binnen het exploitatiegebied:

Functie	Grootte in m2	Percentage
Groen	557	6%
Verharding	4.911	57%
Uitgeefbaar	3.218	37%
Totaal exploitatiegebied fase 1	**8.686**	**100%**

Tabel 2: Grootte in m2 en percentage per functie

3.2 Ruimtegebruik fase 2

Op de functiekaart zijn alle toekomstige functies benoemd en ingemeten, zie bijlage 1. Het totale exploitatiegebied heeft een grootte van circa 1,0 ha en heeft de volgende opdeling in functies (samengevat)en percentages binnen het exploitatiegebied:

Functie	Grootte in m2	Percentage
Groen	1.211	12%
Verharding	3.495	34%
Uitgeefbaar	5.586	54%
Totaal exploitatiegebied fase 2	**10.292**	**100%**

Tabel 3: Grootte in m2 en percentage per functie

4 Financiële resultaten fase 1

In dit hoofdstuk worden de fasering, de kosten, de opbrengsten en het resultaat van de grondexploitatie van fase 1 besproken. Fase 1 heeft 2 grondexploitaties, fase 1A en fase 1B, die in dit hoofdstuk zijn opgeteld (geconsolideerd). Alle genoemde bedragen zijn op duizendtallen afgerond. Zie bijlage 4 voor het financieel resumé van fase 1.

4.1 Fasering

De realisatie van het parkeerterrein start in de 1e helft van 2009. De realisatie van de eerste 18 appartementen met onderliggende winkelstrip start halverwege 2011 (fase 1A) en wordt in 2012 opgeleverd. De realisatie van de laatste 9 appartementen en het ene blok met 2^1 kap woningen (fase 1B) start eind 2013 en worden eind 2014 opgeleverd
Fase 1B is later gepland, omdat per februari 2010 een huurovereenkomst met Stichting kinderopvang Bon Bon is beëindigd waarbij de huurder in een periode van zes weken na deze datum bij de kantonrechter huurbescherming kan inroepen. De maximale vertraging bedraagt 3 jaar.
In fase 1 dient een uitwerkingsplanprocedure doorlopen te worden voor de realisatie van het te ontwikkelen programma.

4.2 Kosten

Binnen deze fase vindt de realisatie van het parkeerterrein plaats, de herbestrating van de Emmastraat en een gedeelte van de Snip plus de aanleg van groen en voetpaden. De totale nominale kosten bedragen € 4.539.000, waarvan € 3.076.000 is afgeboekt. Het kwaliteitsniveau van de buitenruimte bevindt zich in het midden segment. Hieronder volgt per kostenpost het financiële resultaat.

4.2.1 Sloop/sanering

Binnen deze post zijn de sloopkosten opgenomen voor eenvoudig groen, bestrating en opstallen, zie bijlage 3 voor de sloopkaart. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor eventuele bodemsanering. Voor de post sloop/sanering is totaal een bedrag van € 111.000 opgenomen.

4.2.2 Bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken zijn kosten opgenomen voor brandkranen, bouwstraten, riolering, verplaatsing kabels en leidingen en ontmanteling nutsvoorziening, zie bijlage 1 voor de functiekaart. De totaal opgenomen kosten bedragen € 203.000.

4.2.3 Woonrijp maken

Er zijn kosten opgenomen voor de aanleg van groen, planten van bomen, de aanleg van voetpaden, woonstraten, het parkeerterrein, de verlichting, huisaansluitingen, bebording en CAI aansluitingen. Totaal is er voor het woonrijp maken € 361.000 opgenomen.

4.2.4 Diversen

Onder diversen zijn de onderhoudskosten opgenomen voor de verhardingen en het groen. Verder is 10% onvoorzien over de civiele kosten opgenomen. Tot slot zijn de boekwaarden tot en met 2008 en de geprognosticeerde boekwaarde van 2009 onder deze post opgenomen.
De kostenpost diversen bedraagt totaal € 3.177.000, waarvan € 3.076.000 is afgeboekt.

4.2.5 Plankosten

Voor de planvorming, de planvoorbereiding en toezicht worden plankosten gemaakt. Deze plankosten zijn gecalculeerd middels een capaciteitsraming. Daarnaast zijn voor eventueel aanvullend bodemonderzoek kosten opgenomen Totaal is voor de post plankosten een bedrag van € 597.000 opgenomen. Dit is een aanzienlijk bedrag. Efficiënt gebruik van tijd en mensen binnen het algemene werkproces, de onderhandelingen en het ontwerpproces kan dit bedrag doen verlagen.

4.2.6 Fondsen

Binnen de gemeente Albrandswaard wordt onder de volgende posten aan fondsvorming gedaan:
- Fonds bovenwijkse voorzieningen;
- Fonds kunst;
- Fonds luchtkwaliteit;
- Regionale omslagbijdragen.

Totaal is voor fondsvorming een bedrag van € 90.000 opgenomen.

4.2.7 Boekwaarde

Hieronder staan in tabel 4 de boekwaarde tot en met 2008 en de geprognosticeerde boekwaarde van 2009. De boekwaarden uit 2009 is geprognosticeerd, omdat nog niet alle betalingen uit 2009 zijn meegenomen. Dit is pas mogelijk eind januari 2010. De boekwaarden zijn verwerkt onder de bovengenoemde kostenpost diversen.
Totaal bedragen de boekwaarden van de kosten tot en met 2009 € 3.076.000. Daarnaast is tot en met 2009 een rente negatief saldo opgebouwd ter hoogte van € 343.000. De totale boekwaarde inclusief rente bedraagt € 3.419.000.

Boekwaarde kosten	Bedrag
Boekwaarde tot en met 2008	2.775.000
Boekwaarde 2009 geprognosticeerd	301.000
Subtotaal	**3.076.000**
Rente	343.000
Totaal	**3.419.000**

Tabel 4: Boekwaarde kosten

4.3 Opbrengsten

De totale nominale opbrengst bedraagt € 4.187.000, waarvan € 1.713.000 is afgeboekt. Hieronder volgt per opbrengstenpost het financiële resultaat.

4.3.1 Woningbouw

Voor de realisatie van 27 appartementen plus 1 blok 2^1 kapwoningen is totaal een bedrag van € 1.119.000 aan opbrengsten opgenomen.

4.3.2 Niet woningbouw

Voor de realisatie van de winkelplint onder de appartementen plus de realisatie van de supermarkt is totaal een bedrag van € 1.354.000 aan opbrengsten opgenomen.

4.3.3 Bijdragen

Onder deze post is de boekwaarde tot en met 2008 opgenomen met een bedrag van € 1.713.000.

4.3.4 Boekwaarde

Ten laste van fase 1A is de boekwaarde tot en met 2009 opgenomen onder de opbrengstenpost Bijdragen.

Boekwaarde opbrengsten	Bedrag
Boekwaarde tot en met 2009	1.713.000
Totaal	**1.713.000**

Tabel 5: Boekwaarde opbrengsten

4.4 Resultaat grondexploitatie

De geconsolideerde grondexploitatie van fase 1, fase 1A plus fase 1B, sluit met een negatieve netto contante waarde per 1 januari 2010 van € 887.000 en met een negatieve eindwaarde van € 1.119.000 per 31 december 2014. Zie bijlage 4 voor het financiële resumé van de grondexploitatie.
Fase 1A heeft een negatieve netto contante waarde per 1 januari 2010 van € 1.469.000.
Fase 1B heeft een positieve netto contante waarde per 1 januari 2010 van € 583.000.

5 Financiële resultaten fase 2

In dit hoofdstuk worden de fasering, de kosten, de opbrengsten en het resultaat van de grondexploitatie van fase 2 besproken. Fase 2 heeft 2 grondexploitaties, fase 2A en fase 2B, die in dit hoofdstuk zijn opgeteld (geconsolideerd). Alle genoemde bedragen zijn op duizendtallen afgerond. Zie bijlage 5 voor het financieel resumé van fase 2.

5.1 Fasering

De realisatie van de 40 appartementen, 1 blok 3^1 kapwoningen, 7 blokken 2^1 kapwoningen en de parkeergarages start eind 2013 en worden eind 2014 opgeleverd. In fase 2B wordt de huur van Stichting kinderopvang Bon Bon in februari 2010 opgezegd. In fase 2 dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden voor de realisatie van het te ontwikkelen programma

5.2 Kosten

Binnen deze fase vindt de realisatie plaats van openbaar groen, parkeerplaatsen en woonstraten. De totale nominale kosten bedragen € 2.121.000. Het kwaliteitsniveau van de buitenruimte bevindt zich in het midden segment. Hieronder volgt per kostenpost het financiële resultaat

5.2.1 Verwervingen

Binnen deze post zijn de verwervingen van de parkeergarages en de opstal van de kinderopvang opgenomen plus eventuele planschade. Totaal is een bedrag van € 520.000 opgenomen. Zie bijlage 2 voor de eigendommenkaart.

5.2.2 Sloop/sanering

Binnen deze post zijn de sloopkosten opgenomen voor groen, bestaande verharding en opstallen. Voor de post sloop/sanering is totaal een bedrag van € 298.000 opgenomen. Zie bijlage 3 voor de sloopkaart.

5.2.3 Bouwrijp maken

Er zijn kosten opgenomen voor de aanleg van bouwstraten, brandkranen, een riolering en eventueel verplaatsen van kabels en leidingen. De totaal opgenomen kosten voor bouwrijp maken bedragen € 131.000.

5.2.4 Woonrijp maken

Er zijn kosten opgenomen voor de aanleg van groen, planten van bomen, de aanleg van voetpaden, woonstraten, het parkeerterrein, de verlichting, huisaansluitingen, bebording en CAI aansluitingen. Totaal is er voor het woonrijp maken € 305.000 opgenomen.

5.2.5 Diversen

Onder diversen zijn de onderhoudskosten opgenomen voor de verhardingen en groen. Verder is er 10% onvoorzien over de civiele kosten opgenomen.
De kostenpost diversen bedraagt totaal € 98.000.

5.2.6 Plankosten

Voor de planvorming, de planvoorbereiding en toezicht worden plankosten gemaakt. Deze plankosten zijn gecalculeerd middels een capaciteitsraming. Daarnaast zijn voor eventueel aanvullend bodemonderzoek kosten opgenomen Totaal is voor de post plankosten een bedrag van € 648.000 opgenomen. Dit is een aanzienlijk bedrag. Efficiënt gebruik van tijd en mensen binnen het algemene werkproces, de onderhandelingen en het ontwerpproces kan dit bedrag doen verlagen.

5.2.7 Fondsen

Binnen de gemeente Albrandswaard wordt onder de volgende posten aan fondsvorming gedaan:
- Fonds bovenwijkse voorzieningen;
- Fonds kunst;
- Fonds luchtkwaliteit;
- Regionale omslagbijdragen.

Totaal is voor fondsvorming een bedrag van € 122.000 opgenomen.

5.3 Opbrengsten

De totale nominale opbrengst bedraagt € 2.643.000. Hieronder volgt per opbrengstenpost het financiële resultaat.

5.3.1 Woningbouw

Voor de realisatie van 40 appartementen, 7 blokken 2^1 kap woningen en 1 blok 3^1 kapwoningen is totaal een bedrag van € 2.549.000 opgenomen.

5.3.2 Niet woningbouw

Voor de realisatie van de parkeergarages is totaal een bedrag van € 95.000 opgenomen.

5.4 Resultaat grondexploitatie

De geconsolideerde grondexploitatie van fase 2, fase 2A plus fase 2B, sluit met een positieve netto contante waarde per 1 januari 2010 van € 321.000 en met een positieve eindwaarde van € 404.000 per 31 december 2014. Zie bijlage 5 voor het financiële resumé van de grondexploitatie.
Fase 2A heeft een positieve netto contante waarde per 1 januari 2010 van € 219.000.
Fase 2B heeft een positieve netto contante waarde per 1 januari 2010 van € 102.000.

6 Financiële risico's

Binnen het project Centrumontwikkeling Poortugaal zijn risico's en kansen te benoemen. Deze risico's en kansen zijn gewaardeerd en voorzien van een wegingsfactor. De wegingsfactoren geven aan wat de kans is dat een risico en kans zich voordoen. Wanneer de gewogen risico's en kansen zijn opgeteld ontstaat een bandbreedte waarbinnen de geraamde netto contante waarde per 1-1-2010 zich bevindt. Hieronder volgt een benoeming en waardering van de mogelijke kansen en risico's
Risico's hebben een negatief effect op de netto contante waarde en Kansen hebben een positief effect op de netto contante waarde.

- Percentage kostenstijging en rente negatief saldo

Effect op resultaat grondexploitatie Netto contante waarde in euro's per 1-1-2010					
Kosten-stijging	Rente negatief saldo				
	3,75%	4,25%	4,75%	5,25%	5,75%
1,0%	156.184	**116.745**	78.320	40.879	4.391
1,5%	115.980	77.183	39.386	2.558	-33.330
2,0%	75.308	37.161	0	-36.206	-71.486
2,5%	34.163	-3.324	-39.841	-75.417	-110.080
3,0%	-7.459	-44.278	-80.142	**-115.079**	-149.118

Tabel 6: effect kostenstijging en rente negatief saldo

- Percentage opbrengstenstijging en rente positief saldo

Effect op resultaat grondexploitatie Netto contante waarde in euro's per 1-1-2010					
Opbrengsten-stijging	Rente positief saldo				
	3,75%	4,25%	4,75%	5,25%	5,75%
0,0%	-84.431	**-119.619**	-153.894	-187.283	-219.813
0,5%	-5.135	-41.791	-77.498	-112.285	-146.179
1,0%	75.308	37.161	0	-36.206	-71.486
1,5%	156.911	117.251	78.612	40.965	4.278
2,0%	239.688	198.490	158.351	**119.240**	81.125

Tabel 7: effect opbrengstenstijging en rente positief saldo

- Looptijd grondexploitatie

Effect op resultaat grondexploitatie Netto contante waarde in euro's per 1-1-2010	
Looptijd grondexploitatie	Effect Netto contante waarde
min 1 jaar	60.357
0 jaar	0
plus 1 jaar	-100.513

Tabel 8: effect looptijd grondexploitatie

Hierboven zijn de risico's en kansen benoemd en gewaardeerd. Hieronder volgt een opsomming van de gekozen risico's en kansen met een wegingsfactor en de berekende bandbreedte waarbinnen de geraamde netto contante waarde per 1-1-2010 zich bevind.

Risico's/kansen	Variabele	Risico	Wegingsf.	Totaal	Kans	Wegingsf.	Totaal
Kostenstijging/rente negatief	3%/5,25%	-115.079	25%	-28.770			
Kostenstijging/rente negatief	1%/4,25%				116.745	50%	58.372
Opbrengstenstijging/rente positief	0%/4,25%	-119.619	50%	-59.810			
Opbrengstenstijging/rente positief	2%/5,25%				119.240	25%	29.810
Looptijd	min/plus 1 jaar	-100.513	50%	-50.256	60.357	50%	30.179
Totaal (bandbreedte)				**-138.836**			**118.361**

Tabel 9: risico's en kansen gekwantificeerd

De geconsolideerde grondexploitatie heeft per 1-1-2010 een geraamde netto contante waarde van min € 566.000. Wanneer de risico's en kansen zich voordoen ontstaat een bandbreedte van min € 139.000 en plus € 118.000. De netto contante waarde per 1-1-2010 van de grondexploitatie beweegt zich, rekening houdend met de gewogen risico's en kansen tussen de € 705.000 negatief en € 448.000 negatief.
Naast deze algemene risico's zijn planspecifieke risico's te benoemen, deze zijn echter niet gekwantificeerd:

- In het ontwerp van fase 2A zijn 40 huurappartementen berekent voor de Woningbouwvereniging Poortugaal, terwijl in de huidige situatie 46 huurappartementen aanwezig zijn. In de grondexploitatie is alleen gerekend met de opbrengst uit 40 huurappartementen.

Onderhandelingen met de Woningbouwvereniging Poortugaal moeten uitwijzen wat de eventuele financiële consequenties kunnen zijn voor de grondexploitatie.

- Hogere verwervingskosten voor de parkeergarages en het gebouw van Stichting kinderopvang Bon Bon;
- Is er markt voor nieuwe winkelruimte;
- Planologisch is een en ander nog niet in vigerende regelgeving opgenomen.

7 Conclusie

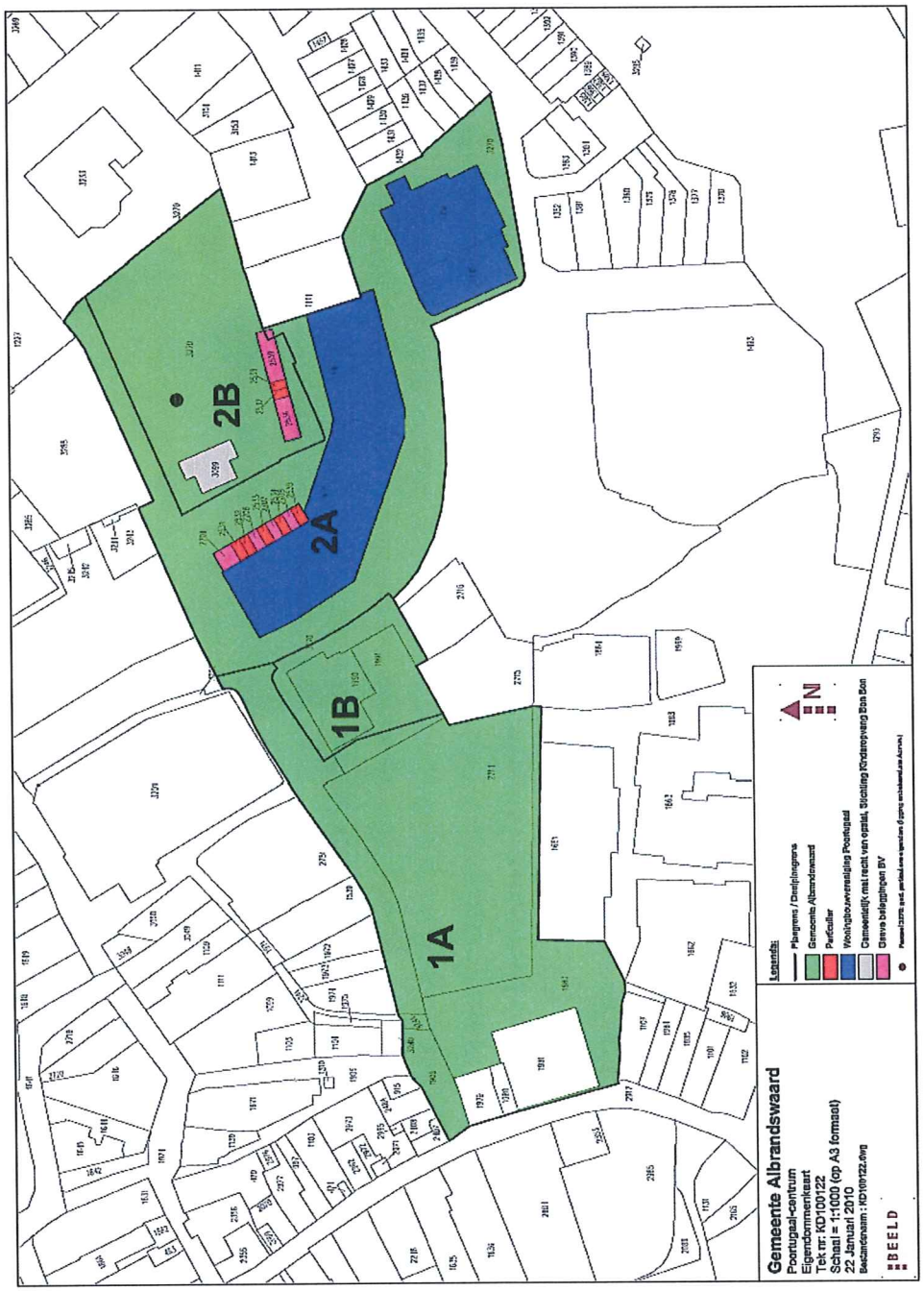
De grondexploitatie van fase 1 heeft een negatieve netto contante waarde per 1-1-2010 van € 887.000. Fase 1 wordt eind 2014 opgeleverd. De totale negatieve boekwaarde inclusief rente bedraagt € 1.705.000, zie bijlage 4 voor het financiële resumé.
De grondexploitatie van fase 2 heeft een positieve netto contante waarde per 1-1-2010 van € 321.000. Fase 2 wordt eind 2014 opgeleverd, zie bijlage 5 voor het financieel resumé. In fase 2 zijn geen boekwaarden opgenomen.

De totale grondexploitatie heeft een negatieve netto contante waarde per 1-1-2010 van € 566.000, zie bijlage 6 voor het financieel resumé.
De risico's en kansen betreffen hogere of lagere rentepercentages, hogere of lagere percentages voor kostenstijging en opbrengstenstijging en een langere looptijd van het project.
De netto contante waarde per 1-1-2010 van de grondexploitatie beweegt zich, rekening houdend met de gewogen risico's en kansen tussen de € 705.000 negatief en € 448.000 negatief.
Daarnaast zijn de volgende, niet gekwantificeerde, planspecifieke risico's te benoemen:

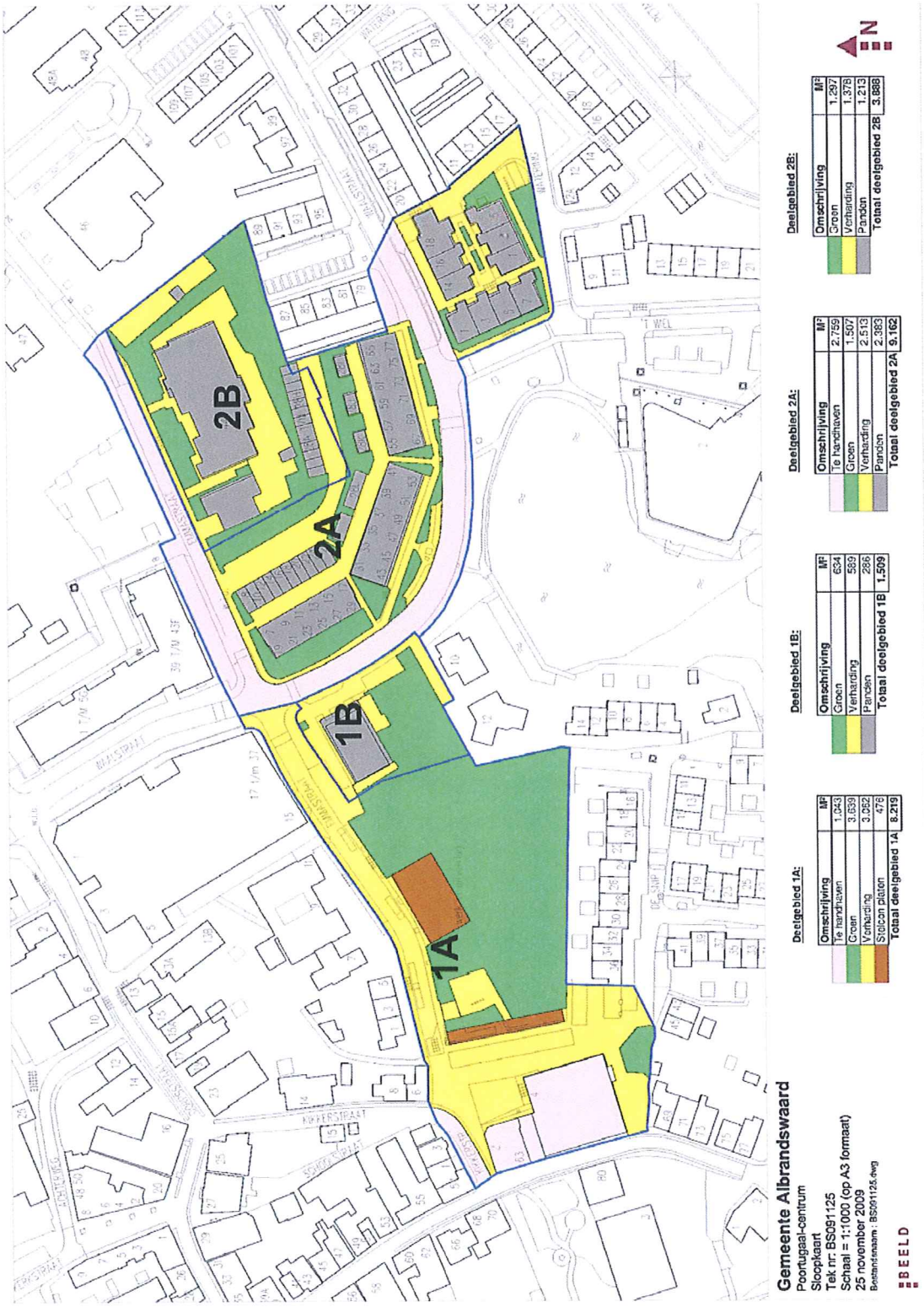
- Het huidige ontwerp heeft 6 huurwoningen minder berekend voor de Woningbouwvereniging Poortugaal dan er nu staan;
- Hogere verwervingskosten voor de parkeergarages en het gebouw van Stichting kinderopvang Bon Bon;
- Is er markt voor nieuwe winkelruimte;
- Planologisch is een en ander nog niet in vigerende regelgeving opgenomen.

Bijlage 1 Functiekaart

Bijlage 2 Eigendommenkaart



Bijlage 3 Sloopkaart



Bijlage 4 Financieel resumé fase 1

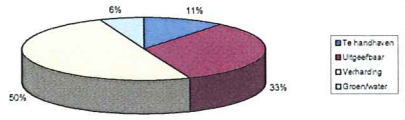
BEELD

FRIS® Financieel Ruimtelijk InformatieSysteem **Versie 2009.01**

Datum laatst opgeslagen	15-jan-2010
Bestand	D:\data\PROJECTEN\Albrandswaard\Centrumontwikkeling Poortugaal\Berekeningen\1-1-2010\[Consolidatie (fase 1 (1-1-2010)).xls]consolidatie
Locatie	Albrandswaard
Project	Grondexploitaties 1-1-2010
Projectnummer	0044.01
Plan	Centrumontwikkeling Poortugaal fase 1
Status	Consolidatie 0
Scenario	...
Startjaar	01-01-2010

			m2		procentueel
Plangebied			9.728		100,0%
	Te handhaven		1.043		10,7%
Exploitatiegebied			8.685		89,3%
	Hoofdstructuur				
		Verharding	1.777	76,2%	18,3%
		Groen	556	23,8%	5,7%
		Water	-	0,0%	0,0%
	Subtotaal Hoofdstructuur		2.333		
	Woningbouw				
		Uitgeefbaar	2.822	47,4%	29,0%
		Verharding	3.134	52,6%	32,2%
		Groen/water	0	0,0%	0,0%
	Subtotaal Woningbouw		5.956		
	Niet-woningbouw				
		Uitgeefbaar	396	100,0%	4,1%
		Verharding	-	0,0%	0,0%
		Groen/water	-	0,0%	0,0%
	Subtotaal niet-woningbouw		396		
Verschil Exploitatiegebied Functies			-		0,0%

Verdeling plangebied



FINANCIEEL		% van subtotaal investering	Bedrag
Investeringen			
	Verwervingen	0,0%	-
	Sloop/sanering	2,4%	111.189
	Grondwerk/ophoging	0,0%	-
	Bouwrijpmaken	4,5%	202.746
	Woonrijpmaken	7,9%	360.752
	Civiele constructies	0,0%	-
	Diversen	70,0%	3.177.161
	Plankosten	13,2%	597.416
	Fondsen	2,0%	90.126
Subtotaal investering		100,0%	4.539.391
	Kostenstijging	2,0%	37.418
	Rentekosten	4,8%	798.772
Totaal investeringen			5.375.581
Eindwaarde		31-dec-2014 Tekort	1.118.642-
Contante waarde		01-jan-2010 Tekort	886.882-
Contante waarde incl. niet-verrekenbare BTW		01-jan-2010 Tekort	886.882-

	% van subtotaal opbrengst	Hoeveelheid	Bedrag
Opbrengsten			
Woningbouw			
0,0% egw huur	0,0%	-	-
0,0% egw goedkoop	0,0%	-	-
0,0% egw midden	0,0%	-	-
6,9% egw duur	6,7%	2	280.000
0,0% mgw huur	0,0%	-	-
0,0% mgw goedkoop	0,0%	-	-
93,1% mgw midden	20,1%	27	839.496
0,0% mgw duur	0,0%	-	-
subtotaal woningbouw		29	1.119.496
Niet-woningbouw			
Bedrijven	0,0%	-	-
Kantoren	0,0%	-	-
Winkels / horeca	32,3%	2.508	1.353.660
Commercieel	0,0%	-	-
Niet -commercieel	0,0%	-	-
subtotaal niet-woningbouw			1.353.660
Overige opbrengsten	40,9%		1.713.492
Subtotaal opbrengst	100,0%		4.186.648
Opbrengstenstijging	1,0%		70.291
Renteopbrengsten	4,8%		-
Totaal opbrengsten			4.256.939

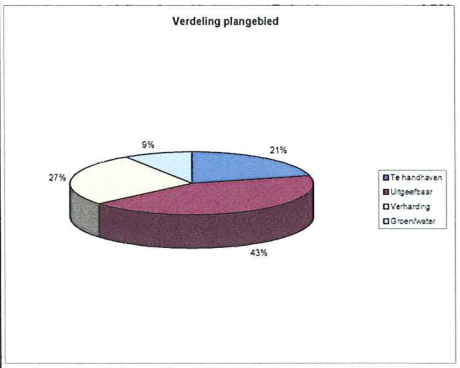
Bijlage 5 Financieel resumé fase 2

BEELD

FRIS® Financieel Ruimtelijk InformatieSysteem **Versie 2009.01**

Datum laatst opgeslagen	15-jan-2010
Bestand	D:\data\PROJECTEN\Albrandswaard\Centrumontwikkeling Poortugaal\Berekeningen\1-1-2010\[Consolidatie (fase 2 (1-1-2010)).xls]A4
Locatie	Albrandswaard
Project	Grondexploitaties 1-1-2010
Projectnummer	0044.01
Plan	Centrumontwikkeling Poortugaal fase 2
Status	Consolidatie 0
Scenario	
Startjaar	01-01-2010

			m2		procentueel
Plangebied			13.051		100,0%
	Te handhaven		2.758		21,1%
Exploitatiegebied			10.293		78,9%
	Hoofdstructuur				
		Verharding	-	0,0%	0,0%
		Groen	1.211	100,0%	9,3%
		Water	-	0,0%	0,0%
	Subtotaal Hoofdstructuur		1.211		
	Woningbouw				
		Uitgeefbaar	5.317	60,3%	40,7%
		Verharding	3.495	39,7%	26,8%
		Groen/water	0	0,0%	0,0%
	Subtotaal Woningbouw		8.812		
	Niet-woningbouw				
		Uitgeefbaar	270	100,0%	2,1%
		Verharding	-	0,0%	0,0%
		Groen/water	-	0,0%	0,0%
	Subtotaal niet-woningbouw		270		
Verschil Exploitatiegebied Functies			-		0,0%



FINANCIEEL		% van subtotaal investering	Bedrag
Investeringen			
	Verwervingen	24,5%	520.374
	Sloop/sanering	14,0%	297.613
	Grondwerk/ophoging	0,0%	-
	Bouwrijpmaken	6,2%	130.754
	Woonrijpmaken	14,4%	304.516
	Civiele constructies	0,0%	-
	Diversen	4,6%	98.302
	Plankosten	30,6%	648.089
	Fondsen	5,7%	121.565
Subtotaal investering		100,0%	2.121.212
	Kostenstijging	2,0%	143.608
	Rentekosten	4,8%	88.451
Totaal investeringen			2.353.271
Eindwaarde		31-dec-2014 Overschot	404.348
Contante waarde		01-jan-2010 Overschot	320.575
Contante waarde incl. niet-verrekenbare BTW		01-jan-2010 Overschot	320.575

	% van subtotaal opbrengst	Hoeveelheid	Bedrag
Opbrengsten			
Woningbouw			
0,0% egw huur	0,0%	-	-
0,0% egw goedkoop	0,0%	-	-
0,0% egw midden	0,0%	-	-
29,8% egw duur	67,7%	17	1.788.908
70,2% mgw huur	28,8%	40	760.017
0,0% mgw goedkoop	0,0%	-	-
0,0% mgw midden	0,0%	-	-
0,0% mgw duur	0,0%	-	-
subtotaal woningbouw		57	2.548.925
Niet-woningbouw			
Bedrijven	0,0%	-	-
Kantoren	0,0%	-	-
Winkels / horeca	0,0%	-	-
Commercieel	3,6%	270	94.538
Niet -commercieel	0,0%	-	-
subtotaal niet-woningbouw			94.538
Overige opbrengsten	0,0%		-
Subtotaal opbrengst	100,0%		2.643.463
Opbrengstenstijging	1,0%		114.156
Renteopbrengsten	4,8%		-
Totaal opbrengsten			2.757.619

Bijlage 6 Geconsolideerde grondexploitatie per 1-1-2010

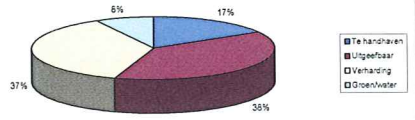
BEELD

FRIS® Financieel Ruimtelijk InformatieSysteem **Versie 2009.01**

Datum laatst opgeslagen	15-jan-2010
Bestand	D:\data\PROJECTEN\Albrandswaard\Centrumontwikkeling Poortugaal\Berekeningen\1-1-2010\[Consolidatie (1-1-2010).xls]consolidatie
Locatie	Albrandswaard
Project	Grondexploitaties 1-1-2010
Projectnummer	0044.01
Plan	Centrumontwikkeling Poortugaal
Status	Consolidatie 0
Scenario	...
Startjaar	01-01-2010

			m2		procentueel
Plangebied			22.779		100,0%
	Te handhaven		3.801		16,7%
Exploitatiegebied			18.978		83,3%
	Hoofdstructuur				
		Verharding	1.777	50,1%	7,8%
		Groen	1.767	49,9%	7,8%
		Water	-	0,0%	0,0%
	Subtotaal Hoofdstructuur		3.544		
	Woningbouw				
		Uitgeefbaar	8.139	55,1%	35,7%
		Verharding	6.629	44,9%	29,1%
		Groen/water	0	0,0%	0,0%
	Subtotaal Woningbouw		14.768		
	Niet-woningbouw				
		Uitgeefbaar	666	100,0%	2,9%
		Verharding	-	0,0%	0,0%
		Groen/water	-	0,0%	0,0%
	Subtotaal niet-woningbouw		666		
Verschil Exploitatiegebied Functies			0-		0,0%

Verdeling plangebied



FINANCIEEL		% van subtotaal investering	Bedrag
Investeringen			
	Verwervingen	7,8%	520.374
	Sloop/sanering	6,1%	408.801
	Grondwerk/ophoging	0,0%	-
	Bouwrijpmaken	5,0%	333.500
	Woonrijpmaken	10,0%	665.269
	Civiele constructies	0,0%	-
	Diversen	49,2%	3.275.463
	Plankosten	18,7%	1.245.505
	Fondsen	3,2%	211.691
Subtotaal investering		100,0%	6.660.603
	Kostenstijging	2,0%	181.026
	Rentekosten	4,8%	887.223
Totaal investeringen			7.728.851
Eindwaarde		31-dec-2014 Tekort	714.294-
Contante waarde		01-jan-2010 Tekort	566.306-
Contante waarde incl. niet-verrekenbare BTW		01-jan-2010 Tekort	566.306-

	% van subtotaal opbrengst	Hoeveelheid	Bedrag
Opbrengsten			
Woningbouw			
0,0% egw huur	0,0%	-	-
0,0% egw goedkoop	0,0%	-	-
0,0% egw midden	0,0%	-	-
22,1% egw duur	30,3%	19	2.068.908
46,5% mgw huur	11,1%	40	760.017
0,0% mgw goedkoop	0,0%	-	-
31,4% mgw midden	12,3%	27	839.496
0,0% mgw duur	0,0%	-	-
subtotaal woningbouw		86	3.668.421
Niet-woningbouw			
Bedrijven	0,0%	-	-
Kantoren	0,0%	-	-
Winkels / horeca	19,8%	2.508	1.353.660
Commercieel	1,4%	270	94.538
Niet -commercieel	0,0%	-	-
subtotaal niet-woningbouw			1.448.198
Overige opbrengsten	25,1%		1.713.492
Subtotaal opbrengst	100,0%		6.830.111
Opbrengstenstijging	1,0%		184.447
Renteopbrengsten	4,8%		-
Totaal opbrengsten			7.014.557

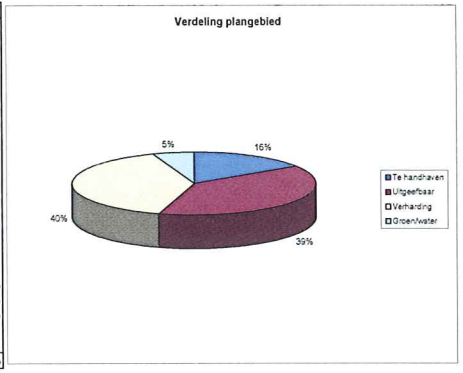
Bijlage 7 Geconsolideerde grondexploitatie per 1-1-2009

BEELD

FRIS® Financieel Ruimtelijk InformatieSysteem **Versie 2009.01**

Datum laatst opgeslagen	18-jan-2010
Bestand	D:\data\PROJECTEN\Albrandswaard\Centrumontwikkeling Poortugaal\Verslagen\20090617 grondexploitatie bij rapportage\[consolidatie.xls]A4
Locatie	0
Project	0
Projectnummer	0
Plan	0
Status	Consolidatie 0
Scenario	
Startjaar	01-01-2009

			m2		procentueel
Plangebied			22.778		100,0%
	Te handhaven		3.637		16,0%
Exploitatiegebied			19.141		84,0%
	Hoofdstructuur				
		Verharding	902	42,0%	4,0%
		Groen	1.245	58,0%	5,5%
		Water	-	0,0%	0,0%
	Subtotaal Hoofdstructuur		2.147		
	Woningbouw				
		Uitgeefbaar	8.209	50,1%	36,0%
		Verharding	8.183	49,9%	35,9%
		Groen/water	0-	0,0%	0,0%
	Subtotaal Woningbouw		16.392		
	Niet-woningbouw				
		Uitgeefbaar	602	100,0%	2,6%
		Verharding	-	0,0%	0,0%
		Groen/water	-	0,0%	0,0%
	Subtotaal niet-woningbouw		602		
Verschil Exploitatiegebied Functies			-		0,0%



FINANCIEEL		% van subtotaal investering	Bedrag
Investeringen			
	Verwervingen	13,5%	793.311
	Sloop/sanering	9,3%	545.530
	Grondwerk/ophoging	0,0%	-
	Bouwrijpmaken	4,4%	257.091
	Woonrijpmaken	12,1%	709.621
	Civiele constructies	0,0%	-
	Diversen	50,9%	2.989.206
	Plankosten	6,7%	393.183
	Fondsen	3,1%	182.611
Subtotaal investering		100,0%	5.870.554
	Kostenstijging	2,5%	187.365
	Rentekosten	4,8%	616.771
Totaal investeringen			6.674.690
Eindwaarde		31-dec-2013 Tekort	488.427-
Contante waarde		01-jan-2009 Tekort	387.235-
Contante waarde incl. niet-verrekenbare BTW		01-jan-2009 Tekort	387.235-

	% van subtotaal opbrengst	Hoeveelheid	Bedrag
Opbrengsten			
Woningbouw			
0,0% egw huur	0,0%	-	-
0,0% egw goedkoop	0,0%	-	-
0,0% egw midden	0,0%	-	-
39,7% egw duur	45,8%	29	2.748.571
0,0% mgw huur	0,0%	-	-
0,0% mgw goedkoop	0,0%	-	-
54,8% mgw midden	12,7%	40	760.017
5,5% mgw duur	4,8%	4	288.403
subtotaal woningbouw		73	3.796.992
Niet-woningbouw			
Bedrijven	0,0%	-	-
Kantoren	0,0%	-	-
Winkels / horeca	2,7%	332	161.020
Commercieel	5,4%	846	324.938
Niet -commercieel	0,0%	-	-
subtotaal niet-woningbouw			485.958
Overige opbrengsten	28,6%		1.713.492
Subtotaal opbrengst	100,0%		5.996.442
Opbrengstenstijging	1,5%		189.821
Renteopbrengsten	4,8%		-
Totaal opbrengsten			6.186.263

Bijlage 8 Verschillenverklaring grondexploitatie 1-1-2010 en 1-1-2009

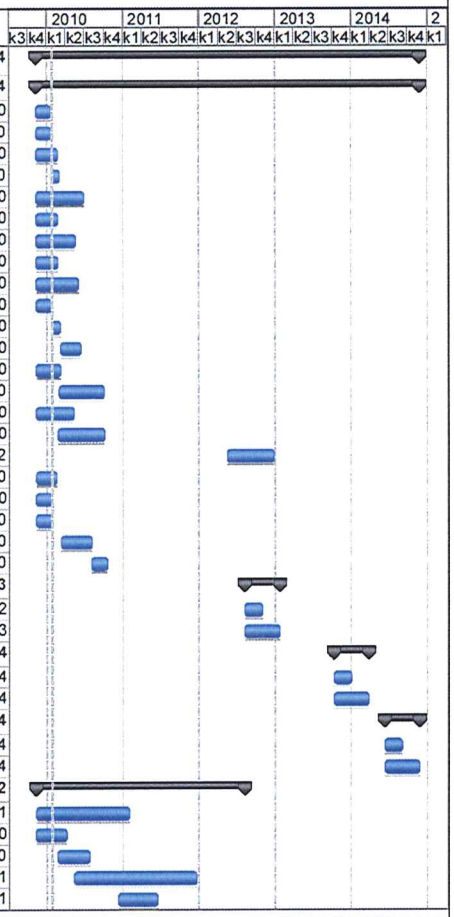
Hieronder is een verschillenverklaring gegeven voor de nominale kosten en nominale opbrengsten, zie bijlage 6 en 7. De nominale kosten en nominale opbrengsten zijn inclusief de boekwaarden.

Omschrijving	Bedrag	Bedrag	Verschil	Toelichting
Investeringen	*(1-1-2009)*	*(1-1-2010)*		
Verwervingen	793.311	520.374	-272.938	De verwervingsbedragen zijn verhoogd en er zijn geen verhuiskosten opgenomen
Sloop / sanering	545.530	408.801	-136.729	Er zijn minder kosten opgenomen voor het verwijderen van opstallen
Bouwrijp maken	257.091	333.500	76.409	Er zijn extra kosten opgenomen voor het verplaatsen van kabels en leidingen
Woonrijp maken	709.621	665.269	-44.352	Er zijn minder bomen en huisaansluitingen opgenomen
Diversen	2.989.206	3.275.463	286.256	De geprognosticeerde boekwaarde van 2009 is opgenomen
Plankosten	393.183	1.245.505	852.322	Er is een capaciteitsraming aan de hand van een planning gemaakt
Fondsen	182.611	211.691	29.080	Er is meer uitgeefbare ruimte voor winkels bijgekomen
Totaal	5.870.554	6.660.603	790.048	
Opbrengsten	*(1-1-2009)*	*(1-1-2010)*		
Woningbouw	3.796.992	3.668.421	-128.571	Er zijn meer woningen met een lagere uitgifteprijs (83 won ipv 73 won)
Niet woningbouw	485.958	1.448.198	962.240	Er is meer uitgeefbare m2 winkels bijgekomen (2778 m2 ipv 1178 m2)
Bijdragen	1.713.492	1.713.492	0	De boekwaarde is gelijk gebleven
Totaal	5.996.442	6.830.111	833.669	

Bijlage 9 Planning

Centrumontwikkeling Poortugaal

Id	Taaknaam	Voorafgaand	Start	Duur	Einde
1172	**SAMENVATTING**		**woe 11-11-09**	**263,23 wkn**	**don 27-11-14**
1173	ALGEMEEN		**woe 11-11-09**	**263,23 wkn**	**don 27-11-14**
1174	projectplan (inclusief ontwikkelingsstrategie)	17GE	woe 11-11-09	10 wkn	din 19-1-10
1175	bereikbaarheidsplan	22GE	don 12-11-09	10 wkn	don 21-1-10
1176	planvoorbereidingskrediet	31GE	woe 11-11-09	15 wkn	din 23-2-10
1177	communicatieplan	112GE	don 21-1-10	6 wkn	don 4-3-10
1178	plan gebiedspromotie	156GE	woe 11-11-09	33 wkn	woe 30-6-10
1179	grondexploitatie	177GE	woe 11-11-09	15 wkn	din 23-2-10
1180	gebiedsonderzoeken (alle ontwikkelingsgebieden)	254GE	woe 11-11-09	27 wkn	woe 19-5-10
1181	Definitief Ontwerp Stedenbouw (DOS)	471GE	woe 11-11-09	15 wkn	din 23-2-10
1182	Beeldkwaliteitsplan	483GE	woe 11-11-09	29 wkn	din 1-6-10
1183	Voorlopig Ontwerp Buitenruimte (VOB)	494GE	woe 11-11-09	11 wkn	din 26-1-10
1184	Definitief Ontwerp Buitenruimte (DOB)	504GE	din 26-1-10	6 wkn	din 9-3-10
1185	beheerplan openbare ruimte	516GE	din 9-3-10	14 wkn	din 15-6-10
1186	Selectie- en gunningsprotocol marktpartijen	525GE	woe 11-11-09	17 wkn	din 9-3-10
1187	Samenwerkingsovereenkomst	540GE	maa 1-3-10	31 wkn	maa 4-10-10
1188	taxaties grond	550GE	woe 11-11-09	26 wkn	woe 12-5-10
1189	aanvullend archeologisch onderzoek gebied 1A en 1B	581GE	woe 24-2-10	32 wkn	woe 6-10-10
1190	aanvullend archeologisch onderzoek gebied 2A en 2B	610GE	don 17-5-12	32 wkn	don 27-12-12
1191	landmeetkunde	624GE	don 12-11-09	14 wkn	don 18-2-10
1192	geotechnisch onderzoek	635GE	woe 11-11-09	11 wkn	din 26-1-10
1193	geohydrologisch- en rioleringsplan	643GE	don 12-11-09	11 wkn	don 28-1-10
1194	bestek woonrijp maken, groen, speelvoorzieningen, parkeren OR	656GE	don 11-3-10	21 wkn	don 5-8-10
1195	aanbesteding meervoudig onderhands	667GE	din 3-8-10	11 wkn	din 19-10-10
1196	**Fase 1 (OR ontwikkelingsgebied 1A)**		**don 9-8-12**	**24 wkn**	**woe 23-1-13**
1197	woonrijpmaken	675GE	don 9-8-12	12 wkn	woe 31-10-12
1198	groen, speelvoorzieningen, parkeren	684GE	don 9-8-12	24 wkn	woe 23-1-13
1199	**Fase 2 (OR ontwikkelingsgebied 1B)**		**vri 11-10-13**	**24 wkn**	**vri 28-3-14**
1200	woonrijpmaken	690GE	vri 11-10-13	12 wkn	vri 3-1-14
1201	groen, speelvoorzieningen, parkeren	699GE	vri 11-10-13	24 wkn	vri 28-3-14
1202	**Fase 3 (OR ontwikkelingsgebieden 2Aen 2B)**		**don 12-6-14**	**24 wkn**	**don 27-11-14**
1203	woonrijpmaken	705GE	don 12-6-14	12 wkn	don 4-9-14
1204	groen, speelvoorzieningen, parkeren	714GE	don 12-6-14	24 wkn	don 27-11-14
1205	ONTWIKKELINGSGEBIED 1A		**woe 11-11-09**	**143,2 wkn**	**woe 8-8-12**
1206	bouwplanontwikkeling	728GE	don 12-11-09	64 wkn	woe 2-2-11
1207	samenwerkingsovereenkomst	743GE	woe 11-11-09	21 wkn	din 6-4-10
1208	realisatieovereenkomst	758GE	maa 22-2-10	22 wkn	maa 26-7-10
1209	uitwerkingsplan	797GE	woe 12-5-10	84 wkn	woe 21-12-11
1210	bouwvergunning	817GE	vri 10-12-10	27 wkn	vri 17-6-11



Project: Centrumontwikkeling Poortugaal
Bijgewerkt: vri 22-1-10
Status: definitief

Taak — Splitsing — Voortgang — Mijlpaal — Samenvatting — Projectsamenvatting — Externe taken — Externe mijlpaal — Deadline

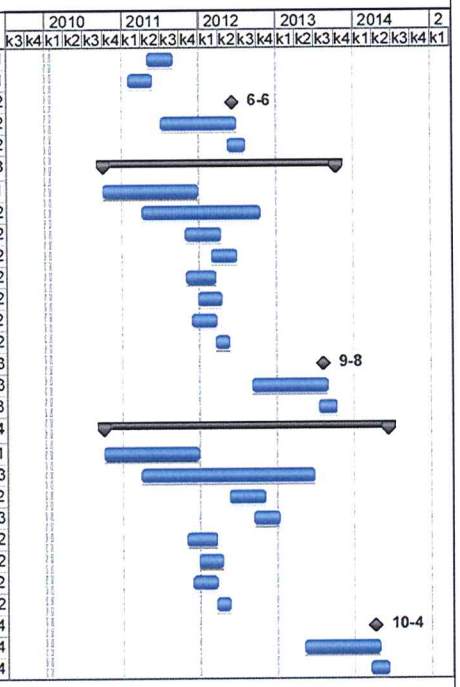
20091221_d_planning Centrumontwikkeling Poortugaal
drs. E. Tangerman

Pagina 1 van 2

BEELD
Oude Utrechtseweg 40, 3743 KN Baarn,
www.beeld.nl, tel: (035) 5480100, fax: 084-7301697

Centrumontwikkeling Poortugaal

Id	Taaknaam	Voorafgaand	Start	Duur	Einde
1211	planschade	828GE	woe 4-5-11	17 wkn	woe 31-8-11
1212	bestek opstal en buitenruimte	839GE	don 3-2-11	16 wkn	woe 25-5-11
1213	start bouw op basis van bouwvergunning en definitief bestek	845GE	woe 6-6-12	0 wkn	woe 6-6-12
1214	oplevering supermarkt	846GE	don 7-7-11	51 wkn	woe 27-6-12
1215	woonrijpmaken, speelvoorzieningen, groen	847GE	don 17-5-12	12 wkn	woe 8-8-12
1216	ONTWIKKELINGSGEBIED 1B		**din 5-10-10**	**157,6 wkn**	**vri 11-10-13**
1217	bouwplanontwikkeling	862GE	din 5-10-10	64 wkn	din 27-12-11
1218	uitwerkingsplan	901GE	woe 6-4-11	80 wkn	woe 17-10-12
1219	bouwvergunning	921GE	vri 28-10-11	24 wkn	vri 13-4-12
1220	planschade	932GE	woe 29-2-12	17 wkn	woe 27-6-12
1221	sloopvergunning	948GE	din 1-11-11	20 wkn	din 20-3-12
1222	bestek opstal en buitenruimte	957GE	din 27-12-11	16 wkn	din 17-4-12
1223	asbestinventarisatie	974GE	din 29-11-11	16,38 wkn	don 22-3-12
1224	sloop	976GE	din 20-3-12	9 wkn	din 22-5-12
1225	start bouw op basis van bouwvergunning en definitief bestek	982GE	vri 9-8-13	0 wkn	vri 9-8-13
1226	oplevering	983GE	vri 7-9-12	51 wkn	vri 30-8-13
1227	woonrijpmaken, speelvoorzieningen, groen	984GE	vri 19-7-13	12 wkn	vri 11-10-13
1228	ONTWIKKELINGSGEBIEDEN 2A en B		**din 5-10-10**	**192,38 wkn**	**don 12-6-14**
1229	bouwplanontwikkeling	1000GE	din 5-10-10	64 wkn	din 27-12-11
1230	projectbestemmingsplan	1085GE	woe 30-3-11	117 wkn	woe 26-6-13
1231	bouwvergunning	1105GE	maa 21-5-12	24 wkn	maa 5-11-12
1232	planschade	1116GE	vri 14-9-12	17 wkn	vri 11-1-13
1233	sloopvergunning	1132GE	din 1-11-11	20 wkn	din 20-3-12
1234	bestek opstal en buitenruimte	1141GE	din 27-12-11	16 wkn	din 17-4-12
1235	asbestinventarisatie	1158GE	din 29-11-11	16,38 wkn	don 22-3-12
1236	sloop	1161GE	din 20-3-12	9 wkn	din 22-5-12
1237	start bouw op basis van bouwvergunning en definitief bestek	1167GE	don 10-4-14	0 wkn	don 10-4-14
1238	oplevering	1168GE	don 9-5-13	51 wkn	don 1-5-14
1239	woonrijpmaken, speelvoorzieningen, groen	1169GE	don 20-3-14	12 wkn	don 12-6-14



Project: Centrumontwikkeling Poortugaal
Bijgewerkt: vri 22-1-10
Status: definitief

Taak		Mijlpaal		Externe taken	
Splitsing		Samenvatting		Externe mijlpaal	
Voortgang		Projectsamenvatting		Deadline	

20091221_d_planning Centrumontwikkeling Poortugaal
drs. E. Tangerman

Pagina 2 van 2

BEELD
Oude Utrechtseweg 40, 3743 KN Baarn,
www.beeld.nl, tel: (035) 5480100, fax: 084-7301697

Bijlage 10 Capaciteitsraming

Functiecategorieen	2010							2011						
		70% INTERN			30% EXTERN				70% INTERN			30% EXTERN		
	uren totaal	uren week	uren jaar	kosten € 80	uren week	uren jaar	kosten € 114	uren totaal	uren week	uren jaar	kosten € 80	uren week	uren jaar	kosten € 100
PMA - Projectmanagement	601	10	504	€ 40.354	3	180	€ 20.447	244	4	205	€ 16.363	1	73	€ 8.291
PLE - Planeconomie	491	8	412	€ 32.995	3	147	€ 16.719	223	4	187	€ 14.986	1	67	€ 7.593
PLA - Planner	114	2	95	€ 7.627	1	34	€ 3.865	103	2	87	€ 6.922	1	31	€ 3.507
ROJ - RO-juridische zaken en planologie	407	7	342	€ 27.350	2	122	€ 13.858	438	7	368	€ 29.434	3	131	€ 14.914
Gza - grondzaken en contracten	603	10	506	€ 40.488	3	181	€ 20.515	86	1	72	€ 5.779	0	26	€ 2.928
Geo - geoinformatieverwerking	255	4	214	€ 17.136	1	77	€ 8.683	60	1	50	€ 4.032	0	18	€ 2.043
Com - communicatie	181	3	152	€ 12.180	1	54	€ 6.172	165	3	138	€ 11.054	1	49	€ 5.601
AO - administratieve ondersteuning	468	8	393	€ 31.416	3	140	€ 15.918	334	5	281	€ 22.445	2	100	€ 11.373
Won - wonen	202	3	169	€ 13.558	1	61	€ 6.870	19	0	16	€ 1.277	0	6	€ 647
Welz - Welzijn	47	1	39	€ 3.142	0	14	€ 1.592	16	0	13	€ 1.075	0	5	€ 545
EZ - Economische zaken	47	1	39	€ 3.142	0	14	€ 1.592	16	0	13	€ 1.075	0	5	€ 545
Ond - Onderwijs	53	1	44	€ 3.545	0	16	€ 1.796	18	0	15	€ 1.210	0	5	€ 613
N&L - Natuur & Landschap	55	1	46	€ 3.679	0	16	€ 1.864	31	1	26	€ 2.083	0	9	€ 1.056
Arch - archeologie	111	2	93	€ 7.442	1	33	€ 3.771	31	1	26	€ 2.083	0	9	€ 1.056
Verk - verkeer	131	2	110	€ 8.786	1	39	€ 4.452	40	1	34	€ 2.688	0	12	€ 1.362
Mil - milieu	309	5	260	€ 20.782	2	93	€ 10.530	58	1	49	€ 3.898	0	17	€ 1.975
Sted - stedenbouw	551	9	463	€ 37.044	3	165	€ 18.770	141	2	118	€ 9.442	1	42	€ 4.784
CT - Civiele Techniek	1.034	17	869	€ 69.502	6	310	€ 35.216	24	0	20	€ 1.579	0	7	€ 800
	0	0		€ -	0			0	0		€ -	0		
TOTAAL:	5.657		4.752	380.167		1.697	192.629	2.045		1.718	137.424		614	69.632

Functiecategorieen	2012							2013						
		70% INTERN			30% EXTERN				70% INTERN			30% EXTERN		
	uren totaal	uren week	uren jaar	kosten € 80	uren week	uren jaar	kosten € 0	uren totaal	uren week	uren jaar	kosten € 80	uren week	uren jaar	kosten € 0
PMA - Projectmanagement	186	3	156	€ 12.466	1	56	€ 6.316	119	2	100	€ 7.963	1	36	€ 4.035
PLE - Planeconomie	211	3	177	€ 14.179	1	63	€ 7.185	173	3	145	€ 11.626	1	52	€ 5.891
PLA - Planner	103	2	87	€ 6.922	1	31	€ 3.507	49	1	41	€ 3.293	0	15	€ 1.668
ROJ - RO-juridische zaken en planologie	72	1	60	€ 4.805	0	21	€ 2.435	40	1	33	€ 2.654	0	12	€ 1.345
Gza - grondzaken en contracten	73	1	61	€ 4.906	0	22	€ 2.486	41	1	34	€ 2.755	0	12	€ 1.396
Geo - geoinformatieverwerking	34	1	29	€ 2.285	0	10	€ 1.158	34	1	29	€ 2.285	0	10	€ 1.158
Com - communicatie	126	2	105	€ 8.434	1	38	€ 4.273	94	2	79	€ 6.283	1	28	€ 3.184
AO - administratieve ondersteuning	327	5	275	€ 21.974	2	98	€ 11.134	204	3	171	€ 13.709	1	61	€ 6.946
Won - wonen	10	0	8	€ 672	0	3	€ 341	10	0	8	€ 672	0	3	€ 341
Welz - Welzijn	9	0	8	€ 605	0	3	€ 306	9	0	8	€ 605	0	3	€ 306
EZ - Economische zaken	9	0	8	€ 605	0	3	€ 306	9	0	8	€ 605	0	3	€ 306
Ond - Onderwijs	9	0	8	€ 605	0	3	€ 306	9	0	8	€ 605	0	3	€ 306
N&L - Natuur & Landschap	10	0	8	€ 672	0	3	€ 341	10	0	8	€ 672	0	3	€ 341
Arch - archeologie	30	0	25	€ 2.016	0	9	€ 1.022	10	0	8	€ 672	0	3	€ 341
Verk - verkeer	10	0	8	€ 672	0	3	€ 341	10	0	8	€ 672	0	3	€ 341
Mil - milieu	14	0	12	€ 941	0	4	€ 477	12	0	10	€ 806	0	4	€ 409
Sted - stedenbouw	78	1	65	€ 5.208	0	23	€ 2.639	76	1	63	€ 5.074	0	23	€ 2.571
CT - Civiele Techniek	228	4	191	€ 15.288	1	68	€ 7.746	438	7	368	€ 29.400	3	131	€ 14.897
	0	0		€ -	0			0	0		€ -	0		
TOTAAL:	1.537		1.291	103.253		461	52.318	1.345		1.129	90.350		403	45.780

Functiecategorieen	2014							TOTAAL				
		70% INTERN			30% EXTERN				intern		extern	
	uren totaal	uren week	uren jaar	kosten € 80	uren week	uren jaar	kosten € 0	uren totaal	uren	kosten	uren	kosten
PMA - Projectmanagement	193	3	162	€ 12.936	1	58	€ 6.555	22	1.126	90.082	402	45.644
PLE - Planeconomie	279	5	234	€ 18.749	2	84	€ 9.500	22	1.157	92.534	413	46.887
PLA - Planner	67	1	56	€ 4.502	0	20	€ 2.281	7	366	29.266	131	14.829
ROJ - RO-juridische zaken en planologie	58	1	48	€ 3.864	0	17	€ 1.958	16	851	68.107	304	34.510
Gza - grondzaken en contracten	59	1	50	€ 3.965	0	18	€ 2.009	14	724	57.893	258	29.334
Geo - geoinformatieverwerking	51	1	43	€ 3.427	0	15	€ 1.737	7	365	29.165	130	14.778
Com - communicatie	103	2	86	€ 6.888	1	31	€ 3.490	11	560	44.839	200	22.720
AO - administratieve ondersteuning	213	3	179	€ 14.314	1	64	€ 7.253	25	1.298	103.858	464	52.624
Won - wonen	18	0	15	€ 1.210	0	5	€ 613	4	217	17.388	78	8.810
Welz - Welzijn	17	0	14	€ 1.142	0	5	€ 579	2	82	6.569	29	3.328
EZ - Economische zaken	17	0	14	€ 1.142	0	5	€ 579	2	82	6.569	29	3.328
Ond - Onderwijs	17	0	14	€ 1.142	0	5	€ 579	2	89	7.106	32	3.601
N&L - Natuur & Landschap	18	0	15	€ 1.210	0	5	€ 613	2	104	8.316	37	4.214
Arch - archeologie	18	0	15	€ 1.210	0	5	€ 613	3	168	13.423	60	6.801
Verk - verkeer	18	0	15	€ 1.210	0	5	€ 613	3	175	14.028	63	7.108
Mil - milieu	20	0	17	€ 1.344	0	6	€ 681	7	347	27.770	124	14.071
Sted - stedenbouw	31	0	26	€ 2.050	0	9	€ 1.039	14	735	58.817	263	29.802
CT - Civiele Techniek	326	5	273	€ 21.874	2	98	€ 11.083	33	1.721	137.642	614	69.743
	0	0		€ -	0			0	0	0	0	0
TOTAAL:	1.521		1.277	102.178		456	51.773	196	10.167	€ 813.372	€ 3.631	€ 412.133

Colofon:

BEELD

Oude Utrechtseweg 40
3743 KN Baarn
Tel: 035-5480100
Fax: 084-7301697
www.beeld.nl