Sport- en ontspanningslocaties

Financiële Bijlage (GEHEIM)

Gemeente Albrandswaard

Gemeente Albrandswaard

Sport- en ontspanningslocaties

Financiële Bijlage (GEHEIM)

GEHEIM

Datum:	8-7-2014
Versie:	1.0 Definitief
Afdeling:	Regieteam, team Ontwikkeling
Verantwoordelijk regisseur:	P. Rijken
Auteur:	J. Blom

Gemeente Albrandswaard

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
1 Inleiding 3
2 Algemene uitgangspunten 4
2.1 Definitiefase 4
2.2 Berekeningsmethodiek 5
2.2.1 Aansluiting met gebruikte begrippen in het raadsvoorstel 6
2.3 Aan te vragen kredieten 6
3 Julianadriehoek/Klepperwei 7
3.1 Onderzochte varianten 7
3.2 Programma 7
3.2.1 Clusterlocaties 7
3.2.2 Vrijkomende locaties 8
3.3 Ruimtegebruik 8
3.3.1 Clusterlocatie (Julianadriehoek of Wegwijzer) 8
3.3.2 Vrijkomende locatie (Julianadriehoek of Wegwijzer) 9
3.4 Financiële uitgangspunten 10
4 Brinkhoeve 15
4.1 Programma 15
4.2 Ruimtegebruik 15
4.3 Financiële uitgangspunten 15
5 Deltaterrein/Sportpark Albrandswaard 20
5.1 Onderzochte varianten 20
5.2 Programma 20
5.3 Ruimtegebruik 21
5.4 Financiële uitgangspunten 24
Verschillenanalyse initiatieffase - definitiefase 33
5.4.1 Clusterlocatie Julianadriehoek/Klepperwei 0
5.4.2 Clusterlocatie Brinkhoeve 0
5.4.3 Clusterlocatie Deltaterrein/Sportpark Albrandswaard 1
Bijlagen 2
Vastgoedexploitatie Brinkhoeve concertzaal/gymzaal 2
Vastgoedexploitatie Deltaterrein sporthal 0

GEHEIM

1 Inleiding

In de voorgaande fase (initiatieffase) is onderzoek verricht naar de ontwikkelmogelijkheden voor de sport- en ontspanningsaccommodaties afzonderlijk (clusterlocaties) en in samenhang (de ontwikkelscenario's). Het gaat hier om de volgende clusterlocaties:

- RWA – terrein
- Julianadriehoek / Klepperwei
- Brinkhoeve
- Delta/Sportpark Albrandswaard
- Johannapolder

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek is besloten om de haalbaarheid van het voorkeurscenario verder te gaan onderzoeken.
Dit document zal kort ingaan op de financiële uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de berekeningen die zijn uitgevoerd in de definitiefase voor de volgende clusterlocaties:

- Julianadriehoek/Klepperwei
- Brinkhoeve
- Delta/Sportpark Albrandswaard

Daarnaast zal dit document ingaan op de onderbouwing van de kredieten die benodigd zijn om de ontwerpfase te doorlopen.

GEHEIM

2 Algemene uitgangspunten

2.1 Definitiefase

De doorrekeningen die zijn gedaan in de definitiefase hadden de volgende doelen:

1. Locatiekeuze;
2. Verkenning ruimtegebruik;
3. Raming van benodigde investeringskosten op basis van nader onderzoek;
4. Raming van dekkingsmogelijkheden op basis van nader onderzoek.

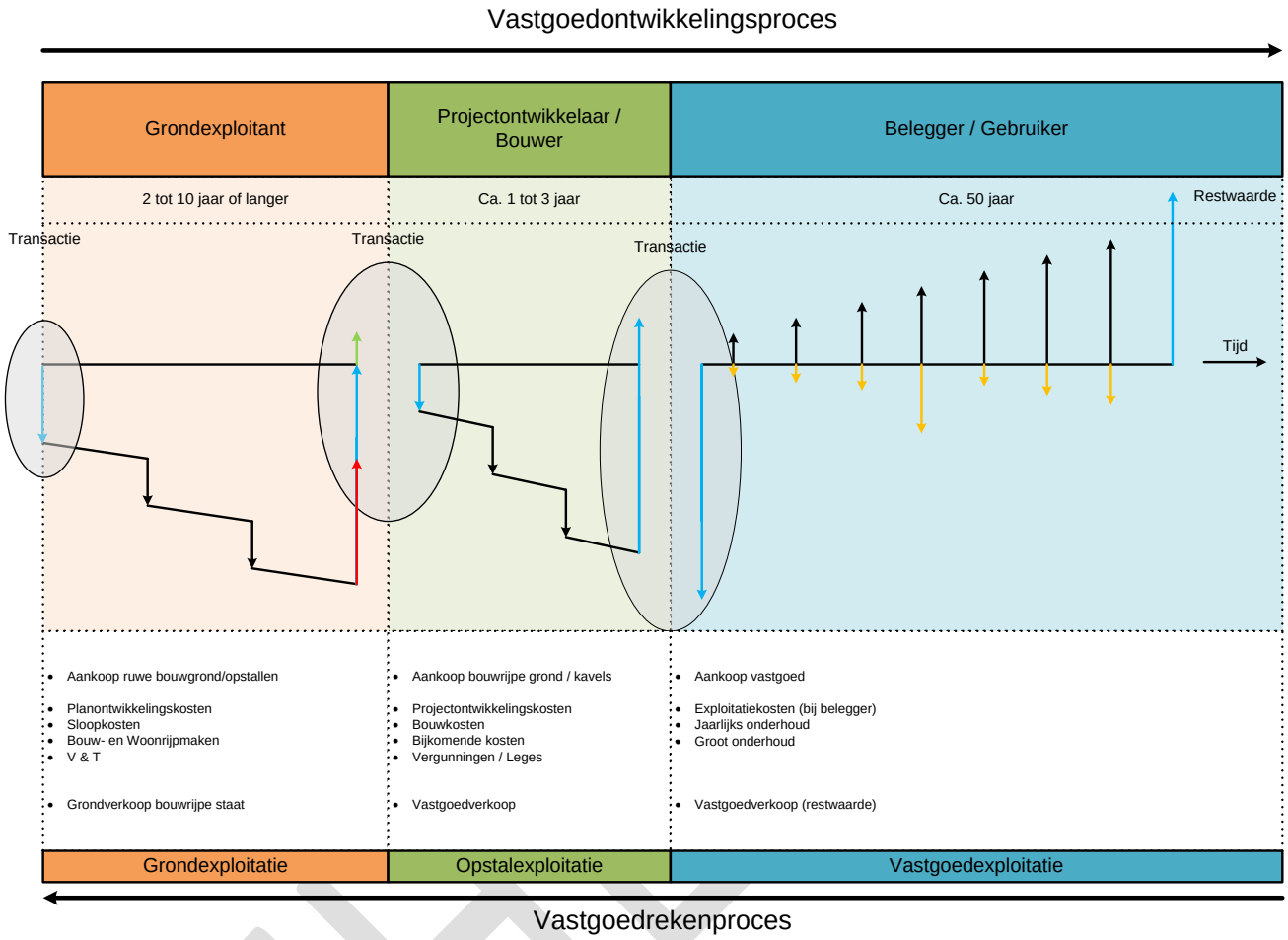
De doorrekeningen zijn uitgevoerd op basis van normatieve kengetallen. Dit houdt concreet in dat op basis van beschikbare kengetallen aan de hand van een globaal programma van eisen de berekeningen zijn gedaan. De volgende bronnen zijn hiervoor gebruikt:

- Civieltechnisch prijzenboek Urban Reality 2014;
- Bouwkostenkompas uitgave 2013 en 2014;
- www.bremenbouwadviseurs.nl (bouwkostenkengetallen)
- Standaardkostenraming gymzaal Arcadis;
- Haalbaarheidsstudie sport- en ontspanning definitief 13 mei 2013;

GEHEIM

2.2 Berekeningsmethodiek

Figuur 1 geeft schematisch het vastgoedontwikkelingsproces weer:



Figuur 1: Vastgoedontwikkelingsproces en vastgoedrekenproces

Aan de hand van deze figuur zullen we de verschillende typen berekeningen eerst toelichten. Figuur 1 geeft de drie verschillende rollen gescheiden weer waar we normaliter in het vastgoedproces mee te maken hebben: de grondexploitant, de ontwikkelaar/bouwer en tot slot de belegger/gebruiker. Voor dit project vertegenwoordigt de gemeente vooralsnog alle rollen. De rol van belegger/gebruiker zal in de ontwerpfase nader worden onderzocht hoe deze precies ingevuld gaat worden, dit heeft immers te maken met de exploitatievorm die men gaat kiezen. Voor de berekening maakt dit echter niet uit.

		Transacties	
Berekening	**Rol**	**Input**	**Output**
Grondexploitatie	Grondexploitant	Boekwaarde	Grondkosten/ grondwaarde
Opstalexploitatie	Ontwikkelaar/bouwer	Grondkosten/grondwaarde	Vervaardigingskosten
Vastgoedexploitatie	Belegger/gebruiker	Vervaardigingsprijs	*Restwaarde*

Grondexploitatie: het proces, en de daarmee gemoeide investeringen en uitgaven, dat leidt tot de productie van bouw- en woonrijpe grond.

Opstalexploitatie (vastgoedontwikkeling): het proces, en de daarmee gemoeide investeringen en uitgaven, dat leidt tot de productie van vastgoed.

Vastgoedexploitatie: het exploiteren van vastgoed teneinde een rendement te behalen (belegger), het gebruiken van het vastgoed ten einde hier nut van te ondervinden.

2.2.1 Aansluiting met gebruikte begrippen in het raadsvoorstel

Per clusterlocatie zijn de startomstandigheden verschillend en te splitsen in twee categorieën:

1. Nieuwbouw;
2. Vervanging/herbouw op bestaande locatie.

Dit is van belang omdat uiteindelijk toegerekend wordt naar de zogenaamde vervaardigingsprijs. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, welke rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Op basis van deze prijs wordt het activum op de balans gezet. De vervaardigingsprijs vindt u vervolgens terug in de begroting en jaarrekening in de vorm van kapitaallasten (rente en afschrijving) en exploitatiekosten en –opbrengsten. Dit worden ook wel structurele lasten genoemd. In het traject hiervoor heeft men te maken met incidentele lasten/baten. In raadsvoorstel gaan wij apart in op de incidentele lasten per locatie. Een voorbeeld hiervan beteft bijvoorbeeld de versnelde afschrijving van de Brinkhoeve (hetgeen dat gesloopt wordt) plus de sloopkosten die hiermee samen hangen.

Vertaald naar Figuur 1:

Type berekening	Soort lasten/baten	Lasten	Baten
Grondexploitatie	Incidenteel	Grondkosten	Grondopbrengsten
Opstalexploitatie	Incidenteel	Stichtingskosten	Vastgoedopbrengst
Vastgoedexploitatie	Structureel	Exploitatiekosten/Kapitaallasten	Huuropbrengsten

2.3 Aan te vragen kredieten

Verdere uitwerking ontwerp en realisatiekosten

Brinkhoeve: € 1.160.000
Sportpark Albrandswaard: € 5.105.000

Nader onderzoek exploitatievormen

Voor het nader onderzoeken van de gewenste exploitatievorm stellen wij voor het geautoriseerde krediet uit 2013 € 15.000 te handhaven. Dit krediet is nog niet benut.

GEHEIM

3 Julianadriehoek/Klepperwei

3.1 Onderzochte varianten

De volgende 4 varianten zijn onderzocht:

1. Uitbreiding op Julianadriehoek met gymzaal
2. Gehele nieuwe school op de locatie Wegwijzer
3. Uitbreiding op de locatie Wegwijzer met gymzaal
4. Nieuwe gymzaal

Wanneer de locatie Julianadriehoek of Wegwijzer in één van de varianten vrijgespeeld wordt, zijn we ervan uitgegaan dat de vrijkomende locatie wordt ingevuld met woningbouw. De onderzochte varianten worden uiteindelijk vergeleken op basis van de totale kosten en opbrengsten. Daarnaast worden de varianten vergeleken op basis van toekomstige kapitaallasten.

3.2 Programma

3.2.1 Clusterlocaties

Variant 1:

De bestaande Julianaschool heeft een totale omvang van ca. 1.000 m² BVO en omvat 10 lokalen. Om aan de totale toekomstige behoefte[1] te voldoen dienen minimaal 7 extra lokalen gebouwd te worden in combinatie met ondersteunende ruimten, met een totale omvang van ca. 720 m² BVO. Verder maakt een peuterspeelzaal van totaal 90 m² BVO onderdeel uit van het programma. Daarnaast is er de ambitie om ca. 200 m² BVO aan maatschappelijke functies toe te voegen. Tot slot is er de realisatie van een gymzaal van minimaal ca. 450 m² BVO.

Variant 2:

Om aan de totale toekomstige behoefte te voldoen dienen 17 lokalen gebouwd te worden die in combinatie met ondersteunende ruimten een omvang hebben van ca. 2.200 m² BVO. Verder maakt een peuterspeelzaal van totaal 90 m² BVO onderdeel uit van het programma. Daarnaast is er de ambitie om ca. 200 m² BVO aan maatschappelijke functies toe te voegen. Tot slot is er de realisatie van een gymzaal van minimaal ca. 450 m² BVO.

Variant 3:

De bestaande Wegwijzer heeft een totale omvang van ca. 1.000 m² BVO en omvat 6 lokalen. Om aan de totale toekomstige behoefte te voldoen dienen 11 extra lokalen gebouwd te worden die inclusief ondersteunende ruimten een omvang hebben van ca. 1.200 m² BVO. Verder maakt een peuterspeelzaal van totaal 90 m² BVO onderdeel uit van het programma. Daarnaast is er de ambitie om ca. 200 m² BVO aan maatschappelijke functies toe te voegen. Tot slot is er de realisatie van een gymzaal van minimaal ca. 450 m² BVO.

Variant 4:

De herbouw van een gymzaal met een minimale omvang van ca. 450 m² BVO.

[1] Bron: *Leerlingenprognoses Julianaschool en Wegwijzer*, Besturenraad, mei 2014

GEHEIM

3.2.2 Vrijkomende locaties

	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4
Woningbouw goedkoop		4	4	
Woningbouw midden	10	9	9	
Woningbouw midden/duur	7			
Woningbouw duur	2			
	19	13	13	0

Aan de hand van de omgeving en de analyse die is gedaan door Peter Windt[2] is gekozen voor een normatief programma per vrijkomende locatie. Voor de Julianadriehoek is dit meer gericht op de starter/doorstromer (goedkoop-midden) en voor de locatie Wegwijzer is dit meer gericht op de doorstromers (midden-duur).

3.3 Ruimtegebruik

3.3.1 Clusterlocatie (Julianadriehoek of Wegwijzer)

	Variant 1			Variant 2			Variant 3			Variant 4		
Omschrijving	**Oppervlak in m²** per functie	totaal m2	%	**Oppervlak in m²** per functie	totaal m2	%	**Oppervlak in m²** per functie	totaal m2	%	**Oppervlak in m²** per functie	totaal m2	%
Bruto plangrens		**4.729 m²**			**7.300 m²**			**7.300 m²**			**7.300 m²**	
Buiten beschouwing / te handhaven		2.812 m²			2.000 m²			4.810 m²			6.805 m²	
reeds uitgevoerd	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
buiten beschouwing	2.812 m²			2.000 m²			4.810 m²			6.805 m²		
…	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
…	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
Netto plangebied		**1.917 m²**			**5.300 m²**			**2.490 m²**			**495 m²**	
Functies huidig netto plangebied		**1.917 m²**			**5.300 m²**			**2.490 m²**			**495 m²**	
Bebouwd	710 m²			1.495 m²			495 m²			495 m²		
Verharding	315 m²			1.495 m²			0 m²			0 m²		
Groen	892 m²			2.310 m²			1.995 m²			0 m²		
Water	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
Overig	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
Hoofdplanstructuur in exploitatie		**0 m²**			**0 m²**			**0 m²**			**0 m²**	
Verharding		0 m²	0%		0 m²	0%		0 m²	0%		0 m²	0%
rijweg	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
fietspad	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
voetpad	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
Groen		0 m²	0%		0 m²	0%		0 m²	0%		0 m²	0%
park	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
Water		0 m²	0%		0 m²	0%		0 m²	0%		0 m²	0%
water hoofdinfra	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
Overig hoofdplanstructuur		0 m²	0%		0 m²	0%		0 m²	0%		0 m²	0%
overig hoofdplanstructuur	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
Netto exploitatiegebied		**1.917 m²**	**100%**		**5.300 m²**	**100%**		**2.490 m²**	**100%**		**495 m²**	**100%**
Uitgeefbaar		1.260 m²	66%		2.740 m²	52%		1.740 m²	70%		450 m²	91%
woningbouw	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
niet-woningbouw	1.260 m²			2.740 m²			1.740 m²			450 m²		
parkeren uitgeefbaar	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
overig uitgeefbaar	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
Verharding		657 m²	34%		1.995 m²	38%		750 m²	30%		0 m²	0%
rijweg / woonstraat	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
parkeren openbaar	250 m²			500 m²			250 m²			0 m²		
parkeren uitgeefbaar	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
fietspad	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
voetpad	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
overige verharding	407 m²			1.495 m²			500 m²			0 m²		
Groen		0 m²	0%		565 m²	11%		0 m²	0%		45 m²	9%
groenvoorziening	0 m²			565 m²			0 m²			45 m²		
park	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
Water	0 m²	0 m²	0%	0 m²	0 m²	0%	0 m²	0 m²	0%	0 m²	0 m²	0%
water	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
Overige functies		0 m²	0%		0 m²	0%		0 m²	0%		0 m²	0%
overige functies	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		

Parkeren							
Aantal	20	250 m²	40	500 m²	20	250 m²	-	0 m²
Opp.	12,5		12,5		12,5		12,5	

[2] Marktgerichte woningbouw: "Marktonderzoek naar kansrijke doelgroepen Albrandswaard" door Peeter Windt

3.3.2 Vrijkomende locatie (Julianadriehoek of Wegwijzer)

	Variant 1			Variant 2			Variant 3			Variant 4		
Omschrijving	**Oppervlak in m²** per functie	totaal m2	%	**Oppervlak in m²** per functie	totaal m2	%	**Oppervlak in m²** per functie	totaal m2	%	**Oppervlak in m²** per functie	totaal m2	%
Bruto plangrens		**7.300 m²**			**2.972 m²**			**2.972 m²**			**0 m²**	
Buiten beschouwing / te handhaven		0 m²			0 m²			0 m²			0 m²	
reeds uitgevoerd	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
buiten beschouwing	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
...	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
...	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
Netto plangebied		**7.300 m²**			**2.972 m²**			**2.972 m²**			**0 m²**	
Functies huidig netto plangebied		**7.300 m²**			**2.972 m²**			**2.972 m²**			**0 m²**	
Bebouwd	1.495 m²			1.080 m²			1.080 m²			0 m²		
Verharding	1.460 m²			1.200 m²			1.200 m²			0 m²		
Groen	4.345 m²			692 m²			692 m²			0 m²		
Water	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
Overig	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
Netto exploitatiegebied		**7.300 m²**	**100%**		**2.972 m²**	**41%**		**2.972 m²**	**100%**		**0 m²**	**0%**
Uitgeefbaar		3.645 m²	50%		1.684 m²	23%		1.684 m²	57%		0 m²	0%
woningbouw	3.645 m²			1.684 m²			1.684 m²			0 m²		
niet-woningbouw	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
parkeren uitgeefbaar	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
overig uitgeefbaar	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
Verharding		1.084 m²	15%		315 m²	4%		315 m²	11%		0 m²	0%
rijweg / woonstraat	609 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
parkeren openbaar	475 m²			315 m²			315 m²			0 m²		
parkeren uitgeefbaar	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
fietspad	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
voetpad	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
overige verharding	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
Groen		1.122 m²	15%		973 m²	13%		973 m²	33%		0 m²	0%
groenvoorziening	1.122 m²			973 m²			973 m²			0 m²		
park	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
Water	0 m²	1.449 m²	20%	0 m²	0 m²	0%	0 m²	0 m²	0%	0 m²	0 m²	0%
water	1.449 m²			0 m²			0 m²			0 m²		
Overige functies		0 m²	0%		0 m²	0%		0 m²	0%		0 m²	0%
overige functies	0 m²			0 m²			0 m²			0 m²		

De kadastrale percelen (volledig in eigendom bij gemeente) zijn als input gebruikt voor het bruto plangebied. Vervolgens zijn de verschillende onderdelen (verharding, uitgeefbaar, parkeren) hiervan afgehaald om tot een netto plangebied te komen. De schematische kaarten zijn hiervoor als input gebruikt. In alle varianten is de post groen de restpost van het totale grondgebruik en fungeert als saldo. Bestaande verharding (om de percelen heen) zijn niet in de berekeningen meegenomen. Wel is er rekening gehouden met aansluiting op de bestaande verharding. Voor de functie parkeren is voor de clusterlocaties gerekend met een globale stelpost van het aantal parkeerplaatsen. Als uitgangspunt is genomen dat deze aansluiten op de bestaande verharding.
Voor de vrijkomende locatie is het ruimtegebruik normatief berekend aan de hand van het type woning. Op basis van de kavelbreedte zijn de verschillende functies naar de categorieën doorgerekend:

	m² kavel	grondwaarde	p/m²	pp-norm min	pp-norm max	bezoek	pp-norm min	pp-norm max	geh norr	rijb	riolering
Woningbouw goedkoop	117	40.000	341	1,6	2,4	30%	0,5	0,7	1,8	22	4
Woningbouw midden	135	55.000	407	1,8	2,5	30%	0,5	0,8	2,0	23	4
Woningbouw midden/duur	225	75.000	333	1,8	2,5	30%	0,5	0,8	2,0	39	7
Woningbouw duur	360	135.000	375	1,9	2,7	30%	0,6	0,8	2,0	52	10

GEHEIM

3.4 Financiële uitgangspunten

Samenvatting financieel

GRONDEXPLOITATIE - Grondbedrijf	Sportlocatie				Vrijkomende locatie			
	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4
Verwervingen	1.000.000	240.000	10.000	15.000	270.000	120.000	120.000	-
Sloopkosten	30.000	60.000	20.000	10.000	60.000	40.000	40.000	-
Bouwrijpmaken	10.000	40.000	20.000	-	80.000	20.000	20.000	-
Woonrijpmaken	40.000	70.000	30.000	-	90.000	40.000	40.000	-
Plankosten	20.000	50.000	40.000	15.000	130.000	100.000	100.000	-
Overige kosten	-	20.000	20.000	-	20.000	-	-	-
Onvoorzien	10.000	20.000	10.000	5.000	40.000	20.000	20.000	-
Totaal grondkosten	**1.110.000**	**500.000**	**150.000**	**45.000**	**690.000**	**340.000**	**340.000**	**-**
Totaal grondopbrengsten	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.350.000**	**660.000**	**660.000**	**-**
Saldo	-1.110.000	-500.000	-150.000	-45.000	660.000	320.000	320.000	-

OPSTALEXPLOITATIE - Investeringen in accommodaties	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4
Bouw Uitbreiding School	-1.380.000	-3.890.000	-2.190.000	-
Bouw Gymzaal	-890.000	-890.000	-890.000	-890.000
Bouw Maatschappelijke Ruimte	-340.000	-340.000	-340.000	-
Totaal stichtingskosten	**-2.610.000**	**-5.120.000**	**-3.420.000**	**-890.000**
Saldo incl. resultaat grondexploitatie	**-3.060.000**	**-5.300.000**	**-3.250.000**	**-935.000**

	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4
Eenmalige baten/lasten				
Grondexploitatieresultaat locatie Julianadriehoek	-1.110.000	320.000	320.000	-
Grondexploitatieresultaat locatie Wegwijzer	660.000	-500.000	-150.000	-45.000
Stichtingskosten (investeringen)	-2.610.000	-5.120.000	-3.420.000	-890.000
Saldo subtotaal variant	**-3.060.000**	**-5.300.000**	**-3.250.000**	**-935.000**
Structurele kapitaallasten				
Scholen	-84.795	-239.310	-134.760	-
Gymzaal	-54.787	-54.787	-54.787	-54.787
Maatschappelijke Voorzieningen	-20.910	-20.910	-20.910	-
Subtotaal kapitaallasten jaar 1:	**-160.492**	**-315.007**	**-210.457**	**-54.787**
Uitgangspunten: 40 jaars afschrijvingstermijn en 3,65% rente per jaar				

GEHEIM

Grondexploitatie

Verwervingskosten

In de doorrekening van variant 1 is uitgegaan van € 1 mln. voor de verwerving van 't Centrum, waarbij het gelet op de hogere getaxeerde waarde voor volledige schadeloosstelling (€ 1.255.000 excl. BTW-risico) hoogst onzeker is dat 't Centrum voor dit bedrag verworven kan worden.
Voor de verwervingskosten is uitgegaan van totaal € 500.000 voor 't Centrum. Het centrum bestaat uit de onderliggende percelen Beatrixstraat 2 en Bernhardstraat 3.
Voor de overige varianten geldt dat is gerekend met de boekwaarden per 1-1-2016 inclusief onderliggende grondwaarde.

Saneringskosten

Onder deze kostenpost is de sloop opgenomen van de opstallen, vrijmaken van het terrein van beplanting/groen en onvoorzien. De kosten voor sloop zijn geraamd via inmeting met behulp van Nedbrowser. Om tot de sloopkosten te komen is gerekend met het aantal m² BVO (inclusief

verdiepingen) met gebruik van kengetallen van Bouwkostenkompas. De overige kosten zijn bepaald aan de hand van de kengetallen uit het civieltechnisch prijzenboek en het ruimtegebruik. Voor de verharding is uitgegaan van verwijderen open verharding. Bij groen is uitgegaan van eenvoudig groen.

Bouwrijpmaken

Onder de post bouwrijpmaken zijn werkzaamheden geraamd voor eenvoudig grondwerk en voorbereidende werkzaamheden t.b.v. aanbrengen verharding en groen. Met aanleg van watervoorzieningen is geen rekening gehouden. Van een grote hoeveelheid verharding is nu al sprake. Alleen in variant 1 is voor de vrijkomende locatie rekening gehouden met de aanleg van riolering. Bij alle overige varianten wordt ervan uitgegaan dat aangesloten kan worden op de bestaande riolering via inprikkers.

Woonrijpmaken

Onder de post woonrijpmaken is rekening gehouden met de aanleg van een voetpad/verharding op het terrein, aanleggen van beplanting/groen en onvoorzien. Alleen voor de vrijkomende locatie in variant 1 is rekening gehouden met het aanbrengen van nieuwe lichtmasten. Voor de overige varianten worden de oude lichtmasten gehandhaafd, dit omdat het bestaande profiel ongewijzigd blijft en de hoeveelheid lichtmasten voldoende is. Daarnaast is in elke variant een stelpost opgenomen voor omleg kabels en leidingen van € 5.000 en voor aanbrengen straatmeubilair € 5.000 (alleen vrijkomende locaties).

Plankosten

Er zijn plankosten opgenomen t.b.v. V&T voor sloopkosten (6%) en civiele werken (15%). Voor projectmanagement is een bedrag van € 10.000 geraamd voor de clusterlocaties en € 70.000 voor de vrijkomende locaties. Indien nodig is € 15.000 geraamd voor het uitwerken en doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

Overige kosten

Er is rekening gehouden met planschade in de varianten 2 en 3 (clusterlocatie) en variant 1 (vrijkomende locatie) van € 20.000.

Onvoorzien

Er is gerekend met 10% onvoorzien over de civiele kosten en plankosten.

Grondopbrengsten

Op de vrijkomende locaties is gerekend met grondopbrengsten voor het woningprogramma dat gerealiseerd wordt. De grondopbrengsten zijn globaal geraamd op basis van marktgegevens die verzameld zijn van de website Funda.

Parameters

De varianten zijn nominaal doorgerekend. Dit houdt in dat geen rekening is gehouden met kosten- en opbrengstijging (c.q. daling) en rente. Wel zijn de boekwaarden gebruikt met als prijspeil 1-1-2016. De overige getallen betreffen allemaal per 1-1- 2014.

GEHEIM

Fasering
Fasering is niet toegepast. Wel is er rekening mee gehouden dat de boekwaarde in 2016 ingebracht wordt.

Resultaat
Het resultaat van de grondexploitatie betreft ca. € 20.000 excl. BTW. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de BTW waardoor het resultaat ca. € 22.000 incl. BTW wordt.

Opstalexploitatie
Afmetingen gymzaal
Er is rekening gehouden met de bouw van een gymzaal die de volgende afmetingen kent:

- BVO: 450 m²
- VVO/BVO: 90%
- VVO: 405 m²

Stichtingskosten gymzaal
Voor de bouwkosten en bijkomende kosten is uitgegaan van de volgende kengetallen:

- Bouwkosten: € 1.367 p/m² BVO
- Bijkomende kosten: 22,2% gem. over de bouwkosten
- AK projectontwikkeling: 3,0% over de bouwkosten
- Winst/risico: 3,0% over de bouwkosten
- Onvoorzien: 2,3% over de bouwkosten
- *Totale stichtingskosten p/m² BVO: € 1.982 p/m² BVO incl. BTW*

De totale stichtingskosten voor de gymzaal komen hierbij uit op ca. € 810.000 excl. BTW. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met niet verrekenbare BTW, nu wordt uitgegaan van 50% niet verrekenbare BTW. De stichtingskosten in variant 1 betreffen ca. € 890.000 incl. BTW.

GEHEIM

Bijkomende kosten Bouwkostenkompas 2014 (uitgesplitst)

Naam plan:	Gymzaal Wegwijzer	Opbrengsten VON					
Opsteller:	Jelmer Blom	BTW	21%	-	-	-	-
Datum:	22-5-2014						
Selecteer soort plan:	Bijzondere bouwwerken	Opbrengsten excl. Btw		-	-	-	-
Kale bouwkosten							

		Percentages					Bedragen			
Bouwkosten							laag	hoog	gem	keuze
BVO							550	550	550	450
Bouwkosten p/m² BVO							1.367	1.638	1.428	1.367
							751.850	900.900	785.400	615.150
Honoraria (% bouwsom)	ja/nee	laag	hoog	gem	keuze	verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Totaal honoraria		**11,8%**	**21,6%**	**16,7%**	**16,3%**	**-3,5%**	**88.718**	**194.594**	**131.162**	**100.269**
Heffingen, aansluitkosten, verzekeringen		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Totaal heffingen, aansluitkosten, verzekeringen		**3,5%**	**6,2%**	**4,9%**	**3,1%**	**-0,1%**	**26.315**	**55.856**	**38.092**	**19.070**
Aanloop- en afzetkosten		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Totaal aanloop- en afzetkosten		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**		**0,0%**	**-**	**-**	**-**	**-**
Financiering en peildatumverschuiving		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Totaal financiering en peildatumverschuiving		**2,2%**	**5,0%**	**3,6%**	**2,8%**	**2,5%**	**16.541**	**45.045**	**28.274**	**17.224**
Subtotaal							**883.424**	**1.196.395**	**982.928**	**751.713**
Projectontwikkeling		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Algemene kosten (over bouwk)	ja	3,5%	8,0%	5,8%	3,0%	-2,7%	26.315	72.072	45.161	18.455
Winst en risico (over bouwk)	ja	2,0%	10,0%	6,0%	3,0%	-3,0%	15.563	97.297	49.834	19.008
Totaal projectontwikkeling		**5,5%**	**18,0%**	**11,8%**	**6,0%**	**-5,7%**	**41.878**	**169.369**	**94.994**	**37.463**
Onvoorzien		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Onvoorzien	ja	0,0%	4,0%	2,0%	2,3%	0,3%	-	54.631	21.558	18.151
Totalen										
Totaal bouwkosten							751.850	900.900	785.400	615.150
Totaal bijkomende kosten		17,5%	32,8%	25,2%	22,2%	-1,2%	131.574	295.495	213.534	136.563
Totaal AK		3,5%	8,0%	5,8%	3,0%	-2,7%	26.315	72.072	49.193	18.455
Totaal W/R		2,0%	10,0%	6,0%	3,0%	-3,0%	15.563	97.297	56.430	19.008
Totaal Onvoorzien		0,0%	4,0%	2,0%	2,3%	0,3%	-	54.631	22.091	18.151
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN EXCL. BTW		**23,0%**	**54,8%**	**38,9%**	**30,5%**		**925.302**	**1.420.395**	**1.126.649**	**807.327**
per/m² BVO							*1.682*	*2.583*	*2.048*	*1.794*
Residuele grondwaarde							**-925.302**	**-1.420.395**	**-1.126.649**	**-807.327**
BTW (50% in vooraftrek)							97.157	149.141	118.298	84.769
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN INCL. BTW							**1.022.458**	**1.569.536**	**1.244.947**	**892.096**
							1.859	*2.854*	*2.264*	*1.982*

Bouwkostenkompas referenties zijn excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien

Afmetingen basisschool

In de verschillende varianten is rekening gehouden met de volgende afmetingen voor een school:

Variant 1: 810 m² BVO

Variant 2: 2.290 m² BVO

Variant 3: 1.290 m² BVO

Stichtingskosten basisschool

Voor de bouwkosten en bijkomende kosten is uitgegaan van de volgende kengetallen:

- Bouwkosten (incl. prijsstijgingen): € 1.036 p/m² BVO
- Bijkomende kosten: 26,5% gem. over de bouwkosten
- AK projectontwikkeling: 3,0% over de bouwkosten
- Winst/risico: 3,0% over de bouwkosten
- Onvoorzien: 2,3% over de bouwkosten
- *Totale stichtingskosten p/m² BVO: € 1.700 p/m² BVO incl. BTW*

BTW is voor deze categorie niet verrekenbaar en betreft dus een kostenpost.

Afmetingen maatschappelijke voorzieningen
In de verschillende varianten is rekening gehouden met de volgende afmetingen voor een school:
Variant 1: 810 m² BVO
Variant 2: 2.290 m² BVO
Variant 3: 1.290 m² BVO

Stichtingskosten maatschappelijke voorzieningen
Dezelfde stichtingskosten zijn gehanteerd voor de maatschappelijke voorzieningen als voor de school. In een later stadium dient gedetailleerd gekeken worden in hoeverre BTW een volledige kostenpost vormt. In de varianten 1 t/m 3 is rekening gehouden met 200 m² BVO.

Vastgoedexploitatie
Alleen voor de geadviseerde variant (variant 4) is een vastgoedexploitatie opgesteld. Deze gaat alleen uit van een gymzaal.

Afschrijving
De vervaardigingskosten die meegenomen worden in de vastgoedexploitatie betreffen:

- Grondkosten (resultaat grondexploitatie): ca. € 22.000
- Stichtingskosten (resultaat opstalexploitatie): ca. € 890.000

De volgende componenten zijn opgenomen inclusief de uitgangspunten voor afschrijving (omgezet naar prijspeil 1-1-2016):

- Grondwaarde: € 23.677, geen afschrijving
- Grondkosten: € 21.821, lineaire afschrijving over 40 jaar (terreinvoorzieningen)
- Vastgoed: € 928.137, lineaire afschrijving over 40 jaar (opstal)

Exploitatiekosten
De exploitatiekosten zijn zoveel mogelijk gebaseerd op de meerjarenbegroting van de huidige gymzaal. Daarnaast zijn deze globaal vergeleken met de gerealiseerde kosten van de afgelopen jaren. Totaal is rekening gehouden met ca. € 26.000 incl. BTW, op basis van 50% niet verrekenbare BTW.

Huurinkomsten
Er is uitgegaan van totaal € 5.740 aan huurinkomsten op basis van de meerjarenbegroting.

Parameters
Kostenstijging: 2,00%
Opbrengstenstijging: 1,50%
Rente: 3,65%

Fasering

- De exploitatie is opgezet met prijspeil 1-1-2016
- Investeringen worden gedaan in 2016
- Start vastgoedexploitatie 1-1-2017 (kosten en opbrengsten zijn geïndexeerd)

GEHEIM

4 Brinkhoeve

4.1 Programma

Het programma gaat uit van sloop van de grote zaal en nieuwbouw van een multifunctionele gymzaal met een totale oppervlakte (inclusief kleedruimte, wasruimte etc.) van circa 550 m². Dit is ca. 100 m² BVO ruimer dan een standaard gymzaal. Dit heeft te maken met de ruimtelijke inpasbaarheid aan het bestaande gebouw en met de benodigde vrije ruimte om de zaal multifunctioneel in te kunnen zetten.

4.2 Ruimtegebruik

Voor toetsing van het ruimtegebruik is gebruikgemaakt van het SO dat is opgesteld door architect Jan Dirk Schouten. Vooralsnog is geen rekening gehouden met werkzaamheden buiten het bestaande bouwvlak.

4.3 Financiële uitgangspunten

Samenvatting financieel

LASTEN - direct te nemen ten laste van resultaat		
	Brinkhoeve	*Maximaal fiscaal voordeel*
	Variant 1	***Variant 1***
Boekwaarde	234.000	*234.000*
Sloopkosten	33.000	*29.000*
Totaal	**267.000**	***263.000***
Bouwrijpmaken	7.000	*7.000*
Woonrijpmaken	4.000	*4.000*
Plankosten	21.000	*19.000*
Overige kosten	11.000	*10.000*
Onvoorzien	-	-
Indexering en rentekosten	5.000	*4.000*
Totaal grondkosten	**49.000**	***44.000***
OPSTALEXPLOITATIE - Investeringen in accommodaties		
		Maximaal fiscaal voordeel
	Variant 1	***Variant 1***
Bouw gymzaal/concertzaal	1.070.000	*970.000*
Totaal stichtingskosten	**1.070.000**	***970.000***
Stichtingskosten incl. grondkosten	**1.119.000**	**1.014.000**

Grondexploitatie

Verwervingskosten

Er is geen rekening gehouden met verwervingskosten. Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente. Wel dient de openstaande boekwaarde direct afgeboekt te worden. De boekwaarde is

GEHEIM

bepaald door het te slopen gedeelte op basis van m² BVO af te schrijven. Totaal wordt ca. 1/3 gesloopt en dus afgeboekt. Deze mogen geen onderdeel vormen van de vervaardigingskosten.

Saneringskosten
Onder deze kostenpost is de sloop opgenomen van de opstallen, vrijmaken van het terrein van beplanting/groen en onvoorzien. Totale kosten ca. € 33.000, de kosten dienen ineens genomen te worden omdat deze betrekking hebben op de oude opstal. De kosten die vervolgens gemaakt worden kunnen opgevoerd worden als vervaardigingskosten.

Bouwrijpmaken
Onder de post bouwrijpmaken is een verkennend milieuonderzoek opgenomen, opschonen terrein, ophogen van het uit te geven terrein en onvoorzien. Totale kosten ca. € 7.000

Woonrijpmaken
Onder de post woonrijpmaken is alleen een stelpost opgenomen voor het aanhelen met het bestaand openbaar gebied. Er is geen rekening gehouden met de aanleg van extra parkeerplaatsen. Totale kosten ca. € 4.000

Plankosten
Er zijn plankosten opgenomen tbv sloopkosten € 6.500 en 15% over civiele werken (15%). Voor projectmanagement is € 8.000 opgenomen. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat er geen planologische procedures doorlopen hoeven te worden om de nieuwe zaal te realiseren. (Het doorlopen van de omgevingsvergunning is opgenomen in de opstalexploitatie).

Overige kosten:
Verplaatsingskosten ten behoeve van tijdelijke sluiting stelpost van € 10.000.

Grondopbrengsten
Er is geen rekening gehouden met grondopbrengsten.

Parameters
De volgende parameters zijn gehanteerd:

Kostenstijging:	2,5%
Opbrengstijging:	0,0%
Rentekosten:	4,75%
Renteopbrengsten:	4,75%

Fasering
De fasering ziet er grofweg als volgt uit:

Verwerving:	2014
Sloop:	2015
Bouwrijp:	2015
Woonrijp:	2016

GEHEIM

Resultaat

De grondexploitatie kent een eindresultaat van ca. € 38.000 Netto Contant per 1-1-2014. De eindwaarde per 31-12-2016 bedraagt ca. € 44.000. Dit laatste bedrag is ook gehanteerd voor de grondkosten, c.q. inbrengwaarde van de vastgoedexploitatie. De verwervingskosten en sloopkosten die ineens genomen moeten worden maken geen onderdeel uit van dit resultaat.

Opstalexploitatie

Afmetingen gymzaal

Er is rekening gehouden met de bouw van een gymzaal die de volgende afmetingen kent:

- BVO: 550 m²
- VVO/BVO: 90%
- VVO: 495 m²

Stichtingskosten gymzaal

Voor de bouwkosten en bijkomende kosten is uitgegaan van de volgende kengetallen:

- Bouwkosten (incl. prijsstijgingen): € 1.356 p/m² BVO
- Bijkomende kosten: 23,7% gem. over de bouwkosten
- AK projectontwikkeling: 0,0% over de bouwkosten
- Winst/risico: 3,0% over de bouwkosten
- Onvoorzien: 2,3% over de bouwkosten
- *Totale stichtingskosten p/m² BVO: € 1.700 p/m² BVO incl. BTW*

De totale stichtingskosten voor de gymzaal komen hierbij uit op ca. € 965.000 excl. BTW (€ 1.070.000 incl. BTW). Op basis van 50% verrekenbare BTW.

GEHEIM

Bijkomende kosten Bouwkostenkompas 2014 (uitgesplitst)

Naam plan:	Brinkhoeve		Opbrengsten VON				
Opsteller:	Jelmer Blom		BTW 21%	-	-	-	-
Datum:	5-5-2014						
Selecteer soort plan:	Bijzondere bouwwerken		Opbrengsten excl. Btw	-	-	-	-
Kale bouwkosten							

		Percentages					Bedragen			
Bouwkosten							laag	hoog	gem	keuze
BVO							550	550	550	550
Bouwkosten p/m² BVO							1.356	1.625	1.413	1.356
							745.668	893.899	777.398	745.800
Honoraria (% bouwsom)	ja/nee	laag	hoog	gem	keuze	verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Totaal honoraria		**11,8%**	**21,6%**	**16,7%**	**17,8%**	**-3,5%**	**87.989**	**193.082**	**129.825**	**132.752**
Heffingen, aansluitkosten, verzekeringen		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Totaal heffingen, aansluitkosten, verzekeringen		**3,5%**	**6,2%**	**4,9%**	**3,1%**	**-0,1%**	**26.098**	**55.422**	**37.704**	**23.120**
Aanloop- en afzetkosten		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Totaal aanloop- en afzetkosten		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**		**0,0%**	**-**	**-**	**-**	**-**
Financiering en peildatumverschuiving		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Totaal financiering en peildatumverschuiving		**2,2%**	**5,0%**	**3,6%**	**2,8%**	**2,5%**	**16.405**	**44.695**	**27.986**	**20.882**
Subtotaal							**876.160**	**1.187.097**	**972.913**	**922.555**
Projectontwikkeling		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Algemene kosten (over bouwk)	ja	3,5%	8,0%	5,8%	0,0%	-2,7%	26.098	71.512	44.700	-
Winst en risico (over bouwk)	ja	2,0%	10,0%	6,0%	3,0%	-3,0%	15.435	96.541	49.326	22.374
Totaal projectontwikkeling		**5,5%**	**18,0%**	**11,8%**	**3,0%**	**-5,7%**	**41.534**	**168.053**	**94.026**	**22.374**
Onvoorzien		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Onvoorzien	ja	0,0%	4,0%	2,0%	2,3%	0,3%	-	54.206	21.339	21.733
Totalen										
Totaal bouwkosten							745.668	893.899	777.398	745.800
Totaal bijkomende kosten		17,5%	32,8%	25,2%	23,7%	-1,2%	130.492	293.199	211.845	176.755
Totaal AK		3,5%	8,0%	5,8%	0,0%	-2,7%	26.098	71.512	48.805	-
Totaal W/R		2,0%	10,0%	6,0%	3,0%	-3,0%	15.435	96.541	55.988	22.374
Totaal Onvoorzien		0,0%	4,0%	2,0%	2,3%	0,3%	-	54.206	21.881	21.733
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN EXCL. BTW		**23,0%**	**54,8%**	**38,9%**	**29,0%**		**917.694**	**1.409.356**	**1.115.917**	**966.662**
per/m² BVO							*1.669*	*2.562*	*2.029*	*1.758*
Residuele grondwaarde							**-917.694**	**-1.409.356**	**-1.115.917**	**-966.662**
BTW (50% in vooraftrek)							96.358	147.982	117.171	101.500
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN INCL. BTW							**1.014.051**	**1.557.339**	**1.233.088**	**1.068.161**
							1.844	*2.832*	*2.242*	*1.942*

Bouwkostenkompas referenties zijn excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien

Vastgoedexploitatie

Afschrijving

De vervaardigingskosten die meegenomen worden in de vastgoedexploitatie betreffen:

- Grondkosten (resultaat grondexploitatie): ca. € 46.000
- Stichtingskosten (resultaat opstalexploitatie): ca. € 1.070.000

De volgende componenten zijn opgenomen inclusief de uitgangspunten voor afschrijving (omgezet naar prijspeil 1-1-2016):

- Grondkosten: € 48.598, lineaire afschrijving over 40 jaar (terreinvoorzieningen)
- Vastgoed: € 1.111.315, lineaire afschrijving over 40 jaar (opstal)

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn zoveel mogelijk gebaseerd op de meerjarenbegroting van de huidige gymzaal. Daarnaast zijn deze globaal vergeleken met de gerealiseerde kosten van de afgelopen jaren. Totaal is rekening gehouden met ca. € 32.000 incl. BTW, op basis van 50% niet verrekenbare BTW.

Huurinkomsten

Er is uitgegaan van totaal € 8.260 aan huurinkomsten op basis van de meerjarenbegroting.

GEHL

Parameters

Kostenstijging:	2,00%
Opbrengstenstijging:	1,50%
Rente:	3,65%

Fasering

- De exploitatie is opgezet met prijspeil 1-1-2016
- Investeringen worden gedaan in 2016
- Start vastgoedexploitatie 1-1-2017 (kosten en opbrengsten zijn geïndexeerd)

GEHEIM

5 Deltaterrein/Sportpark Albrandswaard

5.1 Onderzochte varianten

De volgende 2 varianten zijn doorgerekend:

1. Nieuwbouw sporthal + 3 kunstgras korfbalvelden
2. Nieuwbouw sporthal + zwembad + commercieel programma + 3 kunstgras korfbalvelden

De onderzochte varianten worden vergeleken op basis van de totale kosten en opbrengsten. Daarnaast worden de varianten vergeleken op basis van toekomstige kapitaallasten.

5.2 Programma

Variant 1:

Het programma bestaat uit een sporthal van 2.200 m² BVO en 3 kunstgras korfbalvelden met een totale afmeting van 3.800 m² BVO (inclusief paden en uitloopstroken). Voor parkeren is ca. 2.870 m² BVO benodigd.

Variant 2:

Het minimale programma bestaat uit een sporthal van 2.200 m² BVO en 3 kunstgras korfbalvelden met een totale afmeting van 3.800 m² BVO (inclusief paden en uitloopstroken). Aangevuld met een zwembad bestaande uit een wedstrijdbassin van 25 x 12,5 meter aangevuld met peuterbadje, met een totale afmeting van (aanname) 1.500 m² BVO. Tot slot is nog een nader te definiëren commercieel programma te realiseren van maximaal 900 m² BVO. Voor parkeren is ca. 4.230 m² BVO benodigd. De ruimte op deze locatie is beperkt waardoor het commerciële programma maximaal circa 900 m² BVO kan bedragen. Wel is er eventueel dubbel ruimtegebruik mogelijk voor het parkeren met de naastgelegen kinderopvang.

GEHEIM

5.3 Ruimtegebruik

Variant 1:

Omschrijving	Oppervlak in m² per functie	totaal m2	%
Bruto plangrens		**12.350 m²**	
Buiten beschouwing / te handhaven		4.123 m²	
Handhaving groen	4.123 m²		
…	0 m²		
…	0 m²		
…	0 m²		
Netto plangebied		**8.227 m²**	
Functies huidig netto plangebied		**8.227 m²**	
Bebouwd	0 m²		
Verharding	0 m²		
Groen	8.227 m²		
Water	0 m²		
Overig	0 m²		
Hoofdplanstructuur in exploitatie		**0 m²**	
Verharding		0 m²	0%
rijweg	0 m²		
fietspad	0 m²		
voetpad	0 m²		
Groen		0 m²	0%
park	0 m²		
Water		0 m²	0%
water hoofdinfra	0 m²		
Overig hoofdplanstructuur		0 m²	0%
overig hoofdplanstructuur	0 m²		
Netto exploitatiegebied		**8.227 m²**	**100%**
Uitgeefbaar		5.368 m²	65%
woningbouw	0 m²		
niet-woningbouw	0 m²		
parkeren uitgeefbaar	0 m²		
overig uitgeefbaar	5.368 m²		
Verharding		2.859 m²	35%
rijweg / woonstraat	0 m²		
parkeren openbaar	1.859 m²		
parkeren uitgeefbaar	0 m²		
fietspad	0 m²		
voetpad	1.000 m²		
overige verharding	0 m²		
Groen		0 m²	0%
groenvoorziening	0 m²		
park	0 m²		
Water		0 m²	0%
water	0 m²		
Overige functies		0 m²	0%
overige functies	0 m²		

GEHEIM

Variant 2:

Omschrijving	Oppervlak in m² per functie	totaal m2	%
Bruto plangrens		**12.350 m²**	
Buiten beschouwing / te handhaven		0 m²	
Handhaving groen	0 m²		
…	0 m²		
…	0 m²		
…	0 m²		
Netto plangebied		**12.350 m²**	
Functies huidig netto plangebied		**12.350 m²**	
Bebouwd	0 m²		
Verharding	0 m²		
Groen	12.350 m²		
Water	0 m²		
Overig	0 m²		
Hoofdplanstructuur in exploitatie		**0 m²**	
Verharding		0 m²	0%
rijweg	0 m²		
fietspad	0 m²		
voetpad	0 m²		
Groen		0 m²	0%
park	0 m²		
Water		0 m²	0%
water hoofdinfra	0 m²		
Overig hoofdplanstructuur		0 m²	0%
overig hoofdplanstructuur	0 m²		
Netto exploitatiegebied		**12.350 m²**	**100%**
Uitgeefbaar		7.768 m²	63%
woningbouw	0 m²		
niet-woningbouw	900 m²		
parkeren uitgeefbaar	0 m²		
overig uitgeefbaar	6.868 m²		
Verharding		4.582 m²	37%
rijweg / woonstraat	0 m²		
parkeren openbaar	4.227 m²		
parkeren uitgeefbaar	0 m²		
fietspad	0 m²		
voetpad	355 m²		
overige verharding	0 m²		
Groen		0 m²	0%
groenvoorziening	0 m²		
park	0 m²		
Water		0 m²	0%
water	0 m²		
Overige functies		0 m²	0%
overige functies	0 m²		

GEHEIM

De schematische kaarten zijn als input gebruikt voor het ruimtegebruik. Vervolgens zijn de verschillende functies afgepeld met de post groen als restpost van het totale grondgebruik, deze is dus gebruikt als saldopost.

Om tot de gevraagde parkeercapaciteit te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Variant 1:

Functie	BVO	Aantal pp	Geh. Norm	Per	
Sporthal	2.200	62	2,8	100	m² BVO
Korfbal	3.168	16	50	10.000	m² BVO
Fitness/Dojo	0	-	6,3	100	m² BVO
Zwembad	0	-	11,5	100	m² bassin
		77	24	1.859	m² BVO totaal
Opp beschikbaar tbv pp:		*4.500*		*41%*	*bezetting*

Variant 2:

Functie	BVO	Aantal pp	Geh. Norm	Per	
Sporthal	2.200	62	2,8	100	m² BVO
Korfbal	3.168	16	50	10.000	m² BVO
Fitness/Dojo	900	57	6,3	100	m² BVO
Zwembad	1.500	42	11,5	100	m² bassin
		176	24	4.227	m² BVO totaal
Opp beschikbaar tbv pp:		*4.500*		*94%*	*bezetting*

In beide varianten is rekening gehouden met een norm oppervlakte van 24 m² per p.p. (all-in). De totale beschikbare oppervlakte is gebaseerd op de schematische kaarten. Daarnaast is voor de verharding (voetpaden, pleinen etc.) een stelpost opgenomen van 1.000 m² (variant 1) en 355 m² (variant 2), de voetpaden tb.v. korfbalvelden maken hier geen onderdeel van uit.

GEHEIM

5.4 Financiële uitgangspunten

Samenvatting financieel				
GRONDEXPLOITATIE - Grondbedrijf				
	Sportlocatie		*Maximaal fiscaal voordeel*	
	Variant 1	**Variant 2**	***Variant 1***	***Variant 2***
Verwervingen	-	-	-	-
Sloopkosten	30.000	40.000	*20.000*	*35.000*
Bouwrijpmaken	120.000	130.000	*100.000*	*110.000*
Woonrijpmaken	260.000	500.000	*210.000*	*415.000*
Plankosten	160.000	230.000	*130.000*	*190.000*
Overige kosten	10.000	10.000	*10.000*	*10.000*
Onvoorzien	-	-	-	-
Indexering en rentekosten	60.000	70.000	*50.000*	*60.000*
Totaal grondkosten	**640.000**	**980.000**	***520.000***	***820.000***
Totaal grondopbrengsten	**-**	**180.000**	**-**	***180.000***
Saldo	-640.000	-800.000	*-520.000*	*-640.000*
OPSTALEXPLOITATIE - Investeringen in accommodaties				
			Maximaal fiscaal voordeel	
	Variant 1	**Variant 2**	***Variant 1***	***Variant 2***
Bouw Sporthal	4.270.000	4.270.000	*3.860.000*	*3.860.000*
Aanleg Korfbalvelden	200.000	200.000	*160.000*	*160.000*
Bouw Zwembad	-	4.730.000	-	*4.730.000*
Totaal stichtingskosten	**4.470.000**	**9.200.000**	***4.020.000***	***8.750.000***
Saldo incl. resultaat grondexploitatie	**5.110.000**	**10.000.000**	***4.540.000***	***9.390.000***

			Maximaal fiscaal voordeel		
	Variant 1	**Variant 2**	***Variant 1***	***Variant 2***	
Eenmalige baten/lasten					
Grondexploitatieresultaat sportpark	640.000	800.000	*520.000*	*640.000*	
Stichtingskosten (investeringen)	4.470.000	9.200.000	*4.020.000*	*8.750.000*	
Saldo subtotaal variant	**5.110.000**	**10.000.000**	***4.540.000***	***9.390.000***	
Structurele kapitaalslasten					***Afschr jr***
Bouw Sporthal	262.567	262.567	*237.462*	*237.462*	*40*
Aanleg Korfbalvelden	22.097	22.097	*18.069*	*18.069*	*10/20*
Bouw Zwembad	-	360.064	-	*360.064*	*40*
Subtotaal kapitaallasten jaar 1:	**284.664**	**644.728**	***255.531***	***615.595***	
Uitgangspunten: 3,65% rente per jaar en bijbehorende afschrijvingstermijn					

GEHEIM

Grondexploitatie

Verwervingskosten

In beide varianten is geen geld opgenomen voor verwervingen. Alle gronden zijn reeds in eigendom bij de gemeente. De gronden kennen geen boekwaarde.

Saneringskosten

Onder deze kostenpost is het vrijmaken van het terrein van beplanting/groen opgenomen. Daarnaast is 10% onvoorzien opgenomen. De kosten zijn bepaald aan de hand van de kengetallen uit het civieltechnisch prijzenboek en het ruimtegebruik.

Bouwrijpmaken

Onder de post bouwrijpmaken zijn werkzaamheden geraamd voor eenvoudig grondwerk en voorbereidende werkzaamheden t.b.v. aanbrengen verharding. Daarnaast is rekening gehouden met de aanleg van riolering over een lengte van 195 m1 deze lengte is ingemeten via Nedbrowser en gemeten door eenmaal de lengte van noord naar zuid op te nemen van het plangebied. Uitgangspunt is dat aangesloten wordt op de zuidelijk gelegen Albrandswaardsedijk. Er is nog geen gedetailleerd onderzoek verricht naar de ligging van de rioolstrengen. Om die reden is uitgegaan van eenmaal de lengte, terwijl de bebouwing slechts gerealiseerd wordt op ca. de helft van het perceel. In beide varianten is een stelpost opgenomen voor verleggen van kabels en leidingen van € 5.000. In variant 1 is uitgegaan van 1.000 m2 voetpad en in variant 2 is uitgegaan van 355 m². Er is rekening gehouden met 10% onvoorzien.

Woonrijpmaken

Onder de post woonrijpmaken is rekening gehouden met de aanleg van een voetpad/verharding op het terrein, parkeren en onvoorzien. Voor de functie parkeren zijn alle kosten (bouwrijp en woonrijp) als all-in prijs opgenomen onder de kostenpost woonrijpmaken incl. lichtmasten. Daarnaast is rekening gehouden met een aantal aparte lichtmasten voor de route vanaf de parkeerplaats naar de bebouwing langs het voetpad. Voor het aanbrengen straatmeubilair is een stelpost opgenomen van € 2.500. Tot slot is rekening gehouden 10% onvoorzien. Er is geen rekening gehouden met de aanleg van groen. De gedeeltes van het terrein die ingericht worden betreft allemaal bebouwing of verharding. Alles daarbuiten is bestaand groen en blijft in stand. In de praktijk zullen wellicht voorzieningen getroffen moeten worden om de overgang tussen nieuwe voorzieningen en bestaand groen goed te laten verlopen.

Plankosten

Er zijn plankosten opgenomen t.b.v. V&T voor civiele werken (15%). Voor projectmanagement is een bedrag van € 40.000 geraamd in variant 1 en € 65.000 in variant 2. In beide varianten is € 20.000 geraamd om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Ten behoeve van onderzoeken is € 10.000 opgenomen. Tot slot is 10% onvoorzien opgenomen.

Overige kosten

Om de parkeerplaats(en) aan te sluiten op de Albrandswaardsedijk is een stelpost opgenomen van € 10.000.

GEHEIM

Fondsen

Er is geen rekening gehouden met de afdracht aan fondsen. De grondexploitatie kent in beide varianten een negatief saldo waardoor macro aftopping van toepassing is en geen afdracht gedaan hoeft te worden.

Grondopbrengsten

Alleen in variant 2 is rekening gehouden met grondopbrengsten. Hierbij is uitgegaan van 900 m² commercieel programma tegen een waarde van € 200 p/m² BVO, omdat nog niet bekend is wat het programma precies wordt, is gekozen voor dit bedrag. Voor deze prijs kunnen ook maatschappelijke functies zich vestigen.

Parameters

De varianten zijn nominaal doorgerekend. Dit houdt in dat geen rekening is gehouden met kosten- en opbrengstijging (c.q. daling) en rente. Wel zijn de boekwaarden gebruikt met als prijspeil 1-1-2016. De overige getallen betreffen allemaal per 1-1- 2014.

Fasering

De fasering ziet er grofweg als volgt uit:

Verwerving:	2014
Sloop:	2014
Bouwrijp:	2014
Grondopbrengst:	2015
Woonrijp:	2016

GEHEIM

Resultaat

Variant 1:

SAMENVATTING

Naam exploitatie: Sportpark Albrandswaard
Deelexploitatie:
Variant: Variant 1 | dd. :6 juni 2014

Resultaat grondexploitatie

Omschrijving		Totaal	%		Restant raming	%		Boekwaarde	%
Kosten									
Verwerving	€	-	0%	€	-	0%	€	-	0%
Sanering	€	24.433	5%	€	24.433	5%	€	-	0%
Bouwrijpmaken	€	99.410	21%	€	99.410	21%	€	-	0%
Woonrijpmaken	€	213.815	45%	€	213.815	45%	€	-	0%
Plankosten	€	128.682	27%	€	128.682	27%	€	-	0%
Overige kosten	€	10.000	2%	€	10.000	2%	€	-	0%
Fondsen	€	-	0%	€	-	0%	€	-	0%
Subtotaal kosten (pp 1-1-2014)	€	476.341	100%	€	476.341	100%	€	-	0%
Opbrengsten									
Sociale woningbouw	€	-		€	-		€	-	
Vrije sector woningbouw	€	-		€	-		€	-	
Vrije kavels woningbouw	€	-		€	-		€	-	
Kantoren	€	-		€	-		€	-	
Bedrijven	€	-		€	-		€		
Commerciële voorzieningen	€	-		€	-		€		
Niet-commerciële voorzieningen	€	-		€	-		€	-	
Parkeren	€	-		€	-		€	-	
Overige grondopbrengsten	€	-		€	-		€	-	
Subsidies en bijdragen	€	-		€	-		€	-	
Subtotaal opbrengsten (pp 1-1-2014)	€	-		€	-		€	-	
Saldo kosten en opbrengsten (pp 1-1-2014)	€	476.341-	N	€	476.341-		€		
Indexatie en rente									
Kostenstijging	€	15.199		€	15.199				
Opbrengststijging	€	-		€	-				
Rente	€	33.636	N	€	33.636		€	-	
Resultaat grondexploitatie									
Saldo startwaarde inclusief boekwaarde rente	€	-476.341		p.p. 1-1-2014			€	-	
Saldo eindwaarde	€	525.176-	N	per 31-12-2016					
Saldo netto contante waarde 4,75%	**€**	**456.922-**	N	per 01-01-2014					

Het resultaat van de grondexploitatie betreft ca. € 520.000 excl. BTW op eindwaarde per 31-12-2016. Afhankelijk van de toekomstige functies dient rekening gehouden te worden met BTW als kostenpost deze betreft maximaal 21% waardoor het resultaat op ca. € 640.000 uitkomt incl. BTW op eindwaarde per 31-12-2016.

GEHEIM

Variant 2:

SAMENVATTING

Naam exploitatie: Sportpark Albrandswaard
Deelexploitatie:
Variant: concept | dd. :6 juni 2014

Resultaat grondexploitatie

Omschrijving		Totaal	%		Restant raming	%		Boekwaarde	%
Kosten									
Verwerving	€	-	0%	€	-	0%	€	-	0%
Sanering	€	36.681	5%	€	36.681	5%	€	-	0%
Bouwrijpmaken	€	109.732	14%	€	109.732	14%	€	-	0%
Woonrijpmaken	€	416.675	55%	€	416.675	55%	€	-	0%
Plankosten	€	191.357	25%	€	191.357	25%	€	-	0%
Overige kosten	€	10.000	1%	€	10.000	1%	€	-	0%
Fondsen	€		0%	€		0%	€		0%
Subtotaal kosten (pp 1-1-2014)	€	764.444	100%	€	764.444	100%	€	-	0%
Opbrengsten									
Sociale woningbouw	€	-	0%	€		0%	€	-	0%
Vrije sector woningbouw	€	-	0%	€		0%	€	-	0%
Vrije kavels woningbouw	€	-	0%	€		0%	€	-	0%
Kantoren	€	-	0%	€	-	0%	€	-	0%
Bedrijven	€	-	0%	€	-	0%	€	-	0%
Commerciële voorzieningen	€	180.000	100%	€	180.000	100%	€	-	0%
Niet-commerciële voorzieningen	€	-	0%	€	-	0%	€	-	0%
Parkeren	€	-	0%	€	-	0%	€	-	0%
Overige grondopbrengsten	€	-	0%	€		0%	€	-	0%
Subsidies en bijdragen	€	-	0%	€		0%	€	-	0%
Subtotaal opbrengsten (pp 1-1-2014)	€	180.000	100%	€	180.000	100%	€	-	0%
Saldo kosten en opbrengsten (pp 1-1-2014)	€	584.444- N		€	584.444-		€	-	
Indexatie en rente									
Kostenstijging	€	27.483		€	27.483				
Opbrengststijging	€	-		€					
Rente	€	33.459 N		€	33.459		€	-	
Resultaat grondexploitatie									
Saldo startwaarde inclusief boekwaarde rente	€	-584.444		p.p. 1-1-2014			€	-	
Saldo eindwaarde	€	645.385- N		per 31-12-2016					
Saldo netto contante waarde 4,75%	**€**	**561.509-** N		per 01-01-2014					

Het resultaat van de grondexploitatie betreft ca. € 640.000 excl. BTW op eindwaarde per 31-12-2016. Afhankelijk van de toekomstige functies dient rekening gehouden te worden met BTW als kostenpost deze betreft maximaal 21% waardoor het resultaat op ca. € 800.000 uitkomt incl. BTW op eindwaarde per 31-12-2016.

Opstalexploitatie

Afmetingen sporthal

Er is rekening gehouden met de bouw van een gymzaal die de volgende afmetingen kent:

- BVO: 2.200 m²
- VVO/BVO: 90%
- VVO: 1.980 m²

Stichtingskosten sporthal

Voor de bouwkosten en bijkomende kosten is uitgegaan van de volgende kengetallen:

- Bouwkosten: € 1.360 p/m² BVO
- Bijkomende kosten: 22,2% gem. over de bouwkosten
- AK projectontwikkeling: 0,0% over de bouwkosten
- Winst/risico: 3,0% over de bouwkosten
- Onvoorzien: 2,3% over de bouwkosten
- *Totale stichtingskosten p/m² BVO: € 1.865 p/m² BVO incl. BTW*

GEHEIM

De totale stichtingskosten voor de sporthal komen hierbij uit op ca. € 3,7 mln. excl. BTW. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met niet verrekenbare BTW, nu wordt uitgegaan van 50% niet verrekenbare BTW. De stichtingskosten betreffen totaal ca. € 4,1 mln. incl. BTW.

Bijkomende kosten Bouwkostenkompas 2014 (uitgesplitst)

Naam plan:	Sporthal		Opbrengsten VON				
Opsteller:	Jelmer Blom		BTW	21%	-	-	-	-
Datum:	14-5-2014						
Selecteer soort plan:	Bijzondere bouwwerken		Opbrengsten excl. Btw		-	-	-	-
Kale bouwkosten							

		Percentages					Bedragen			
Bouwkosten							laag	hoog	gem	keuze
BVO							2.000	2.000	2.000	2.200
Bouwkosten p/m² BVO							1.343	1.590	1.429	1.360
							2.686.000	3.180.000	2.858.000	2.992.000
Honoraria (% bouwsom)	ja/nee	laag	hoog	gem	keuze	verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Totaal honoraria		**11,8%**	**21,6%**	**16,7%**	**13,3%**	**-3,5%**	**316.948**	**686.880**	**477.286**	**397.936**
Heffingen, aansluitkosten, verzekeringen		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Totaal heffingen, aansluitkosten, verzekeringen		**3,5%**	**6,2%**	**4,9%**	**2,2%**	**-0,1%**	**94.010**	**197.160**	**138.613**	**65.928**
Aanloop- en afzetkosten		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Totaal aanloop- en afzetkosten		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**		**0,0%**	**-**	**-**	**-**	**-**
Financiering en peildatumverschuiving		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Totaal financiering en peildatumverschuiving		**2,2%**	**5,0%**	**3,6%**	**2,8%**	**2,5%**	**59.092**	**159.000**	**102.888**	**83.776**
Subtotaal							**3.156.050**	**4.223.040**	**3.576.787**	**3.539.640**
Projectontwikkeling		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Algemene kosten (over bouwk)	ja	3,5%	8,0%	5,8%	0,0%	-2,7%	94.010	254.400	164.335	-
Winst en risico (over bouwk)	ja	2,0%	10,0%	6,0%	3,0%	-3,0%	55.600	343.440	181.340	89.760
Totaal projectontwikkeling		**5,5%**	**18,0%**	**11,8%**	**3,0%**	**-5,7%**	**149.610**	**597.840**	**345.675**	**89.760**
Onvoorzien		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Onvoorzien	ja	0,0%	4,0%	2,0%	2,3%	0,3%	-	192.835	78.449	83.476
Totalen										
Totaal bouwkosten							2.686.000	3.180.000	2.858.000	2.992.000
Totaal bijkomende kosten		17,5%	32,8%	25,2%	18,3%	-1,2%	470.050	1.043.040	756.545	547.640
Totaal AK		3,5%	8,0%	5,8%	0,0%	-2,7%	94.010	254.400	174.205	-
Totaal W/R		2,0%	10,0%	6,0%	3,0%	-3,0%	55.600	343.440	199.520	89.760
Totaal Onvoorzien		0,0%	4,0%	2,0%	2,3%	0,3%	-	192.835	79.765	83.476
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN EXCL. BTW		**23,0%**	**54,8%**	**38,9%**	**23,6%**		**3.305.660**	**5.013.715**	**4.068.036**	**3.712.876**
per/m² BVO							*1.653*	*2.507*	*2.034*	*1.688*
Residuele grondwaarde							**-3.305.660**	**-5.013.715**	**-4.068.036**	**-3.712.876**
BTW (50% in vooraftrek)							347.094	526.440	427.144	389.852
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN INCL. BTW							**3.652.755**	**5.540.155**	**4.495.179**	**4.102.728**
							1.826	*2.770*	*2.248*	*1.865*

Bouwkostenkompas referenties zijn excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien

Afmetingen korfbalvelden

Op basis van de behoefteanalyse die is uitgevoerd is in de berekeningen uitgegaan van 3 korfbalvelden.

Stichtingskosten korfbalvelden

Aan de hand van de kostenraming die is opgenomen in deze behoefteanalyse en een aantal referentieprojecten, is gekomen tot de raming van de kosten voor aanleg van totaal ca. € 160.000 excl. BTW. Afhankelijk van de exploitatievorm en voorwaarden die de gemeente hanteert voor verhuur vormt BTW een kostenpost, dit nadeel is maximaal 21% waardoor de aanlegkosten maximaal € 200.000 bedragen. Genoemde investeringsbedragen betreffen allemaal prijspeil 1-1-2016.

	m²	Eenheidsprijs	
Aanleg veld	3.168	35	€ 110.880
Verlichting	1	20.000	€ 20.000
Hekwerk/tegelpaden	1	10.000	€ 10.000
Onvoorzien / risicomarge	3.168	5	€ 15.840
Totaal			€ 156.720
BTW	21%		€ 32.911
Incl. btw			€ 189.631

Afmetingen zwembad

Voor het zwembad is uitgegaan van 1.500 m² BVO. Hierbij is uitgegaan van een wedstrijdbad in de afmetingen 25x12,5 meter. Deze afmetingen komen overeen met de haalbaarheidsanalyse die eerder is gedaan door Synarchis/Avec da Vinci.

Stichtingskosten zwembad

Voor de bouwkosten en bijkomende kosten is uitgegaan van de volgende kengetallen:

- Bouwkosten (incl. prijsstijgingen): € 2.265 p/m² BVO
- Bijkomende kosten: 22,1% gem. over de bouwkosten
- AK projectontwikkeling: 0,0% over de bouwkosten
- Winst/risico: 3,0% over de bouwkosten
- Onvoorzien: 4,0% over de bouwkosten
- *Totale stichtingskosten p/m² BVO: € 3.034 p/m² BVO excl. BTW*

BTW is voor deze categorie verrekenbaar en betreft dus geen kostenpost. De totale stichtingskosten voor de zwembad komen hierbij uit op ca. € 4,55 mln. excl. BTW. De investeringskosten zijn opgesteld aan de hand van kengetallen zoals opgenomen in de bouwkostenkompas. De stichtingskosten zijn tevens getoetst aan de eerdere haalbaarheidsanalyse die uitgevoerd en getoetst aan de bandbreedtes die zijn opgegeven door de vier partijen waarmee gesproken is.

GEHEIM

Bijkomende kosten Bouwkostenkompas 2014 (uitgesplitst)

Naam plan:	Zwembad		Opbrengsten VON				
Opsteller:	Jelmer Blom		BTW	21%	-	-	-	-
Datum:	6-6-2014						
Selecteer soort plan:	Bijzondere bouwwerken		Opbrengsten excl. Btw		-	-	-	-
Kale bouwkosten							

		Percentages					Bedragen			
Bouwkosten							laag	hoog	gem	keuze
BVO							1.500	1.500	1.500	1.500
Bouwkosten p/m² BVO							2.008	2.601	2.305	2.265
Losse inrichting							100.000	100.000	100.000	100.000
							3.112.000	4.001.500	3.556.750	3.497.500
Honoraria (% bouwsom)	ja/nee	laag	hoog	gem	keuze	verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Totaal honoraria		**11,8%**	**21,6%**	**16,7%**	**16,9%**	**-5,8%**	**367.216**	**864.324**	**593.977**	**591.078**
Heffingen, aansluitkosten, verzekeringen		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Totaal heffingen, aansluitkosten, verzekeringen		**3,5%**	**6,2%**	**4,9%**	**2,4%**	**-0,9%**	**108.920**	**248.093**	**172.502**	**84.468**
Aanloop- en afzetkosten		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Totaal aanloop- en afzetkosten		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**		**0,0%**	**-**	**-**	**-**	**-**
Financiering en peildatumverschuiving		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Totaal financiering en peildatumverschuiving		**2,2%**	**5,0%**	**3,6%**	**2,8%**	**1,5%**	**68.464**	**200.075**	**128.043**	**97.930**
Subtotaal							**3.656.600**	**5.313.992**	**4.451.273**	**4.270.975**
Projectontwikkeling		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Algemene kosten (over bouwk)	ja	3,5%	8,0%	5,8%	0,0%	-3,3%	108.920	320.120	204.513	-
Winst en risico (over bouwk)	ja	2,0%	10,0%	6,0%	3,0%	-3,5%	64.418	432.162	225.676	104.925
Totaal projectontwikkeling		**5,5%**	**18,0%**	**11,8%**	**3,0%**	**-6,8%**	**173.338**	**752.282**	**430.189**	**104.925**
Onvoorzien		laag	hoog	gem		verschil (obv gem)	laag	hoog	gem	keuze
Onvoorzien	ja	0,0%	4,0%	2,0%	4,0%	0,3%	-	242.651	97.629	175.036
Totalen										
Totaal bouwkosten							3.112.000	4.001.500	3.556.750	3.497.500
Totaal bijkomende kosten		17,5%	32,8%	25,2%	22,1%	-5,2%	544.600	1.312.492	928.546	773.475
Totaal AK		3,5%	8,0%	5,8%	0,0%	-3,3%	108.920	320.120	214.520	-
Totaal W/R		2,0%	10,0%	6,0%	3,0%	-3,5%	64.418	432.162	248.290	104.925
Totaal Onvoorzien		0,0%	4,0%	2,0%	4,0%	0,3%	-	242.651	98.962	175.036
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN EXCL. BTW		**23,0%**	**54,8%**	**38,9%**	**29,1%**		**3.829.938**	**6.308.925**	**5.047.068**	**4.550.936**
per/m² BVO							*2.553*	*4.206*	*3.365*	*3.034*
Residuele grondwaarde							**-3.829.938**	**-6.308.925**	**-5.047.068**	**-4.550.936**
BTW							804.287	1.324.874	1.059.884	955.697
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN INCL. BTW							**4.634.225**	**7.633.799**	**6.106.953**	**5.506.633**
							3.089	*5.089*	*4.071*	*3.671*

Bouwkostenkompas referenties zijn excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien

Vastgoedexploitatie

Alleen voor de geadviseerde variant is een vastgoedexploitatie opgesteld. Deze gaat uit van een sporthal en 3 korfbalvelden.

Afschrijving

De vervaardigingskosten die meegenomen worden in de vastgoedexploitatie betreffen:

- Grondkosten (resultaat grondexploitatie): ca. € 635.000
- Stichtingskosten (resultaat opstalexploitatie): ca. € 4.270.000

De volgende componenten zijn opgenomen inclusief de uitgangspunten voor afschrijving:

- Grondkosten: € 635.462, lineaire afschrijving over 40 jaar (terreinvoorzieningen)
- Vastgoed: € 4.268.478, lineaire afschrijving over 40 jaar (opstal)

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn zoveel mogelijk gebaseerd op de meerjarenbegroting van de huidige gymzaal. Daarnaast zijn deze globaal vergeleken met de gerealiseerde kosten van de afgelopen jaren. Totaal is rekening gehouden met ca. € 119.000 incl. BTW, op basis van 50% niet verrekenbare BTW.

Huurinkomsten

Er is uitgegaan van totaal ca. € 65.000 aan huurinkomsten op basis van de meerjarenbegroting sporthal Rhoon.

Parameters

Kostenstijging:	2,00%
Opbrengstenstijging:	1,50%
Rente:	3,65%

Fasering

- De exploitatie is opgezet met prijspeil 1-1-2016
- Investeringen worden gedaan in 2016
- Start vastgoedexploitatie 1-1-2017 (kosten en opbrengsten zijn geïndexeerd)

GEHEIM

Verschillenanalyse initiatieffase - definitiefase

Dit hoofdstuk zal kort ingaan op de verschillen tussen de berekening die zijn uitgevoerd in de initiatieffase en de berekeningen die zijn gedaan in de definitiefase.

GEHEIM

VASTGOEDEXPLOITATIE OVERZICHT PER DEELEXPLOITATIE INITIATIEFFASE

	vex1	vex5	vex6			
Programma	**RWA-sporthal**	**BRK1-gym**	**DLT1-sphl**	***Voorkeur***	***Minimum***	***Tussen***
m2 plangebied	27.726	3.795	16.800	*25.323*	*27.726*	
m2 exploitatiegebied	5.799	554	16.800	*19.263*	*5.799*	***119.161***
m2 bvo sportaccommodatie	2.220	454	2.220	*3.128*	*2.220*	***23.612***
aantal parkeerplaatsen nieuw	70			-	*70*	***280***
Investeringen	**RWA-sporthal**	**BRK1-gym**	**DLT1-sphl**	***Voorkeur***		
boekwaarde en sloopkosten						
boekwaarde (te slopen)						
sloopkosten bebouwing		€ 29.059				
grondkosten						
verwerving	€ 18.000	€ 25.000	€ 400.000	*675.000*	*18.000*	*2.861.000*
sloop/milieu	€ 31.153		€ 368.078	*433.583*	*31.153*	
hoofdinfra	€ 324.751			-	*324.751*	*649.502*
bouw- en woonrijp maken	€ 185.061	€ 11.518	€ 82.200	*118.516*	*185.061*	*1.422.519*
korfbalvelden	€ 175.000		€ 400.000	*400.000*	*175.000*	*3.150.000*
plankosten	€ 152.330	€ 7.541	€ 134.392	*153.878*	*152.330*	
overige kosten						
opbrengsten/desinvesteringen				-	-	-
prijsstijgingen en rente	€ 57.264	€ 5.510	€ 100.666	€ 132.589	*57.264*	
totaal nominaal	**€ 943.558**	**€ 49.570**	**€ 1.485.335**	***1.913.567***	*943.558*	
					-	
vastgoed investeringen	€ 500.000				*500.000*	
bouwkosten nominaal	€ 2.660.418	€ 572.824	€ 2.660.418	*3.806.066*	*2.660.418*	*28.526.354*
bijkomende kosten nominaal	€ 646.927	€ 139.292	€ 646.927	*925.512*	*646.927*	*6.936.682*
financiering en btw	€ 504.543	€ 108.635	€ 504.543	*721.813*	*504.543*	
totaal nominaal	**€ 4.311.888**	**€ 820.751**	**€ 3.811.888**	**€ 5.453.390**	*4.311.888*	
Totaal investeringen	**€ 5.255.446**	**€ 899.380**	**€ 5.297.223**	**€ 7.366.957**	**€ 5.255.446**	
Exploitatie	**RWA-sporthal**	**BRK1-gym**	**DLT1-sphl**	***Voorkeur***		
jaar 1						
Exploitatiekosten	€ 121.495	€ 25.910	€ 121.495	*173.316*	*121.495*	*1.300.739*
Exploitatie opbrengsten	€ -61.814	€ -8.242	€ -61.814	*78.297-*	*61.814-*	*622.256-*
Afschrijving	€ 46.231	€ 7.912	€ 46.598	*62.606*	*46.231*	*471.979*
Rente	€ 249.634	€ 42.721	€ 251.618	*349.930*	*249.634*	*2.572.307*
Totaal kosten jaar 1	**€ 355.546**	**€ 68.301**	**€ 357.898**	***507.555***	***355.546***	***3.722.769***
NCW exploitatie	**€ 6.478.577**	**€ 1.274.255**	**€ 6.518.460**	***9.288.363***	***6.478.577***	***68.101.852***

VASTGOEDEXPLOITATIE OVERZICHT PER DEELEXPLOITATIE DEFINITIEFASE

Programma	**Gymzaal / Concertzaal Brinkhoeve**	**Sporthal Variant 1**
m2 plangebied	3.795	12.350
m2 exploitatiegebied	550	12.095
m2 bvo sportaccommodatie	550	2.220
aantal parkeerplaatsen nieuw		176
Investeringen	**Gymzaal / Concertzaal Brinkhoeve**	**Sporthal Variant 1**
boekwaarde en sloopkosten		
boekwaarde (te slopen)	€ 234.000	
sloopkosten bebouwing	€ 33.000	
grondkosten		
verwerving		
sloop/milieu		€ 30.000
hoofdinfra		
bouw- en woonrijp maken	€ 11.000	€ 379.000
korfbalvelden		
plankosten	€ 21.000	€ 156.000
overige kosten	€ 11.000	€ 12.000
opbrengsten/desinvesteringen		
prijsstijgingen en rente	€ 5.000	€ 59.000
totaal nominaal	**€ 48.000**	**€ 636.000**
vastgoed investeringen		
bouwkosten nominaal	€ 725.000	€ 2.908.000
bijkomende kosten nominaal	€ 221.000	€ 721.000
financiering en btw	€ 122.000	€ 474.000
totaal nominaal	**€ 1.068.000**	**€ 4.103.000**
Totaal investeringen	**€ 1.116.000**	**€ 4.739.000**
Exploitatie	**Gymzaal / Concertzaal Brinkhoeve**	**Sporthal Variant 1**
jaar 1		
Exploitatiekosten	€ 32.635	€ 120.995
Exploitatie opbrengsten	€ -8.383	€ -66.054
Afschrijving	€ 28.998	€ 126.442
Rente	€ 42.337	€ 184.605
Totaal kosten jaar 1	**€ 95.587**	**€ 365.988**
NCW exploitatie	**€ 1.875.519**	**€ 6.787.444**

CONCEPT

5.4.1 Clusterlocatie Julianadriehoek/Klepperwei

Grondexploitatie

De uitgangspunten voor de grondexploitatie zijn wezenlijk veranderd aangezien nu wordt voorgesteld om de gymzaal te bouwen op de locatie Wegwijzer waar de huidige gymzaal gesitueerd is. In de initiatieffase is nog uitgegaan van de Julianadriehoek. Dit houdt concreet in dat beide uitgangspunten wat betreft de grondexploitatie niet te vergelijken zijn. In algemene zin is het wel dat doordat de opgave aanzienlijk kleiner is de kosten ook vele malen lager uitvallen. Zo is onder andere verwerving niet aan de orde en behoeven er minder werkzaamheden verricht te worden in het openbaar gebied.

Opstalexploitatie

In de raming voor de vastgoedinvesteringen zit een verschil van totaal ca. € 70.000. Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de kengetallen op de bouwkosten zijn geactualiseerd die onderbouwd zijn met meerdere referenties en geactualiseerd zijn aan huidig prijspeil. Dit werkt vervolgens door in de bijkomende kosten en btw omdat deze op basis van percentages zijn bepaald aan de hand van de bouwkosten.

Vastgoedexploitatie

De grote verschillen in de vastgoedexploitatie doen zich voornamelijk voor op de posten afschrijving en rente. Dit verschil wordt enerzijds veroorzaakt doordat de input hoger is (vastgoedinvesteringen zijn hoger) en anderzijds door de afschrijvingsmethode die is gehanteerd. In de huidige berekeningen is uitgegaan van de lineaire afschrijvingsmethode wat voor het eerste jaar een hogere kapitaallast geeft. In de voorgaande fase is de annuïtaire methode gehanteerd waarbij de kapitaallast voor het eerste jaar lager uitvalt. Het verschil op Netto Contante Waarde is echter zeer klein te noemen ten opzichte van de voorgaande fase.

5.4.2 Clusterlocatie Brinkhoeve

Grondexploitatie

De uitgangspunten voor de Brinkhoeve zijn voornamelijk op het ruimtegebruik vergaand aangepast. In de voorgaande fase werd uitgegaan van een gymzaal in de standaard afmetingen van ca. 450 m² BVO. In de huidige fase is nader onderzoek verricht naar ruimtelijke eisen die nodig zijn om de zaal multifunctioneel in te kunnen zetten als gymzaal en concertzaal. Om dit te kunnen doen is meer ruimte nodig, te weten ca. 550 m² BVO. Op totaalniveau zijn de kosten in de grondexploitatie vrijwel gelijk gebleven, echter hebben er wel verschuivingen plaatsgevonden op kostensoort niveau.

Opstalexploitatie

In de raming voor de vastgoedinvesteringen zit een verschil van totaal ca. € 250.000. Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het gebouw groter is geworden. Daarnaast zijn de kengetallen op de bouwkosten geactualiseerd die onderbouwd zijn met meerdere referenties en geactualiseerd zijn aan huidig prijspeil. Dit werkt vervolgens door in de bijkomende kosten en btw omdat deze op basis van percentages zijn bepaald aan de hand van de bouwkosten.

Vastgoedexploitatie

Zie de opmerkingen die zijn geplaatst onder de Brinkhoeve onder dit kopje.

GEHEIM

5.4.3 Clusterlocatie Deltaterrein/Sportpark Albrandswaard

Grondexploitatie

De uitgangspunten voor de grondexploitatie zijn wezenlijk veranderd aangezien nu wordt voorgesteld om de voorzieningen te bouwen op de locatie Sportpark Albrandswaard. In de initiatieffase is nog uitgegaan van het Deltaterrein (Voorkeurscenario) of de locatie RWA (Minimumscenario). Dit houdt concreet in dat beide uitgangspunten wat betreft de grondexploitatie niet te vergelijken zijn. In algemene zin is het wel dat doordat de opgave aanzienlijk kleiner is de kosten ook vele malen lager uitvallen. Zo is onder andere verwerving niet aan de orde en behoeven er minder werkzaamheden verricht te worden in het openbaar gebied.

Opstalexploitatie

In de raming voor de vastgoedinvesteringen zit een verschil van totaal ca. € 300.000. Zie voor een verklaring de opmerkingen die staan onder de Brinkhoeve onder dit kopje.

Vastgoedexploitatie

Zie de opmerkingen die zijn geplaatst onder de Brinkhoeve onder dit kopje.

GEHEIM

Bijlagen

Vastgoedexploitatie Brinkhoeve concertzaal/gymzaal

Projectgegevens

Naam exploitatie	**Sport- en ontspanningsaccommodaties**
Deelexploitatie	Brinkhoeve
Variant	…
Administratief nummer	…
Datum berekening	17 juni 2014
Steller berekening	Jelmer Blom
Opdrachtgever	Gemeente Albrandswaard

Prijspeil en projectdata

Prijspeildatum: 01-01-	2016
Startjaar exploitatie: 01-01-	2017
Looptijd:	40 jaar
Eindjaar exploitatie: 31-12-	2056

Programma	m² BVO	VVO/BVO	m² VVO	m² Kavel	FSI
Verwerving		100%	-	554	-
Grondkosten		100%	-		-
Vastgoed 1	550	90%	495		-
			-		-
			-		-
			-		-
			-		-
	550		**495**	**554**	

Parameters

Rekenrente	3,65%	**Indexering**		**BTW-mengpercentage**	
Discontovoet	3,65%	Investeringen	0,00%	Percentage huur vrijgesteld	50,00%
BTW laag	6,00%	Exploitatiekosten	2,00%	Percentage BCF	0,00%
BTW hoog	21,00%	Opbrengsten	1,50%	Percentage huur niet verrekenbaar	50,00%
Kosten koper	3,00%			BTW-mengpercentage	10,50%
Vennootschapsbelasting	25,00%	Indexatie moment	begin	Verrekenfactor	1,11
		Verrekenfactor	0		

Investeringen

Onderdeel		Verwerving	Grondkosten	Vastgoed 1				
m² BVO		-	-	550				
Stichtingskosten		€ -	€ 48.598	€ 1.111.315				
Investeren in jaar		2016	2016	2016				
Indexering		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Overzicht investeringen								
	2016	€ -	€ 48.598	€ 1.111.315				
	2017							
	2018							
	2019							
	2020							
	2021							
	2022							
	2023							
	2024							
	2025							
	2026							
	2027							
	2028							

Afschrijvingen

Categorie							
Startjaar investering	2016	2016	2016	0	0	0	0
Afschrijving in jaren	40	40	40				
Eindjaar investering	2055	2055	2055	0	0	0	0
Afschrijvingsmethode	geen afschrijving	lineair	lineair				
Afschrijving in startjaar investering	-	1.215	27.783				

Exploitatiekosten

Vaste kosten	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid	Bedrag	BTW	€/m²BVO	Kengetal/m² BVO	Kengetal/%/chuur
OZB	m² BVO	550	€ 0,90	€ 495,00	excl. BTW		€ 3,50	
Overige belastingen	m² BVO	550	€ 0,60	€ 330,00	excl. BTW		€ 0,75	
Verzekeringen	m² BVO	550	€ 3,10	€ 1.705,00	excl. BTW		€ 0,50	
		1.650	**€ 4,60**	**€ 2.530,00**	***2.530,00***	**€ 4,60**	**€ 4,75**	
Kengetal p/m² BVO	*2,00%*	*index*		***2.795,65***	***incl. BTW***	***€ 5,08***	*€ 5,25*	
Verhuurkosten						**€/m²BVO**	*Kengetal/m² BVO*	*Kengetal/%/chuur*
Beheer en administratie	m² BVO	550	€ 3,00	€ 1.650,00	excl. BTW		€ 3,13	
Onderhoudskosten	m² BVO	550		€ -	excl. BTW			
Mutatiekosten	m² BVO	550		€ -	excl. BTW			
Verhuur courtage en makelaarskosten	m² BVO	550		€ -	excl. BTW			
		2.200	**€ 3,00**	**€ 1.650,00**	***€ 1.650,00***	**€ 3,00**		
Kengetal p/m² BVO	*2,00%*	*index*		***1.823,25***	***incl. BTW***	***€ 3,32***	*€ -*	
Onderhoudskosten						**€/m²BVO**	*Kengetal/m² BVO*	*Kengetal/%/chuur*
Dagelijks onderhoud	m² BVO	550	€ 31,00	€ 17.050,00	excl. BTW		€ 14,28	
Groot onderhoud	m² BVO	550	€ 4,00	€ 2.200,00	excl. BTW		€ 16,69	
		1.100	**€ 35,00**	**€ 19.250,00**	***€ 19.250,00***	**€ 35,00**	**€ 30,97**	
Kengetal p/m² BVO	*2,00%*	*index*		***21.271,25***	***incl. BTW***	***€ 38,68***	*€ 34,22*	
Energiekosten						**€/m²BVO**	*Kengetal/m² BVO*	*Kengetal/%/chuur*
Gas	m² BVO	550	€ 4,00	€ 2.200,00	incl. BTW		€ 4,00	
Elektriciteit	m² BVO	550	€ 7,00	€ 3.850,00	incl. BTW		€ 7,00	
Water	m² BVO	550	€ 0,10	€ 55,00	incl. BTW		€ 0,10	
Stadsverwarming	m² BVO	550		€ -	incl. BTW			
		2.200	**€ 11,10**	**€ 5.524,89**	***€ 6.105,00***	**€ 10,05**	**€ 11,10**	
Kengetal p/m² BVO	*2,00%*	*index*		***6.105,00***	***incl. BTW***	***€ 11,10***	*€ 12,27*	
Overige kosten						**€/m²BVO**	*Kengetal/m² BVO*	*Kengetal/%/chuur*
Niet verhaalbare service kosten	m² BVO	550		€ -	excl. BTW			
Oninbare huren	m² BVO	550		€ -	excl. BTW			
Overige exploitaitiekosten	m² BVO	550		€ -	excl. BTW			
Niet-verrekenbare BTW	m² BVO	550		€ 3.040,26	incl. BTW			
		2.200	**€ -**	**€ -**	***€ -***	**€ -**		
Kengetal p/m² BVO	*2,00%*	*index*		**-**	***incl. BTW***	***€ -***	*€ -*	
						€/m²BVO	*Kengetal/m² BVO*	*Kengetal/%/chuur*
TOTAAL				**€ 28.954,89**	***€ 29.535,00***	**€ 42,60**		
TOTAAL incl. BTW			***€ 3.040,26***	***€ 31.995,15***	***incl. BTW***	***€ 47,07***		

Huuropbrengsten

Onderdeel	Vastgoed 1						
m² BVO	550						
VVO/BVO	90%						
m² VVO	495						
€ / VVO	€ 16,68						
Jaarhuur start prijspeil	€ 8.259,00						
Startjaar huur per 1-1	2017	2016	2016				
Looptijd	40	40	40				
Eindjaar huur	2056	2055	2055				
BTW							
Indexering markthuur	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Indexering contracthuur	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

Jaar		Boekwaarde	Afschrijvingen	Rente	Kapitaallasten	Markthuur	Contracthuur	Leegstand	Vaste kosten	Verhuurkosten	Onderhoudskosten	Energiekosten	Overige kosten	Restwaarde	Saldo	Saldo NCW
0	2016	1.159.914														
1	2017	1.130.916	28.998	42.337	71.335	8.383	8.383	-	-2.581	-1.683	-19.635	-5.635	-3.101	-	-24.252	-23.398
2	2018	1.101.918	28.998	41.278	70.276	8.509	8.509	-	-2.632	-1.717	-20.028	-5.748	-3.163	-	-24.779	-23.065
3	2019	1.072.920	28.998	40.220	69.218	8.636	8.636	-	-2.685	-1.751	-20.428	-5.863	-3.226	-	-25.317	-22.736
4	2020	1.043.922	28.998	39.162	68.159	8.766	8.766	-	-2.739	-1.786	-20.837	-5.980	-3.291	-	-25.867	-22.411
5	2021	1.014.924	28.998	38.103	67.101	8.897	8.897	-	-2.793	-1.822	-21.254	-6.100	-3.357	-	-26.428	-22.091
6	2022	985.927	28.998	37.045	66.043	9.031	9.031	-	-2.849	-1.858	-21.679	-6.222	-3.424	-	-27.001	-21.775
7	2023	956.929	28.998	35.986	64.984	9.166	9.166	-	-2.906	-1.895	-22.112	-6.346	-3.492	-	-27.586	-21.464
8	2024	927.931	28.998	34.928	63.926	9.304	9.304	-	-2.964	-1.933	-22.554	-6.473	-3.562	-	-28.184	-21.156
9	2025	898.933	28.998	33.869	62.867	9.443	9.443	-	-3.024	-1.972	-23.006	-6.603	-3.633	-	-28.794	-20.853
10	2026	869.935	28.998	32.811	61.809	9.585	9.585	-	-3.084	-2.011	-23.466	-6.735	-3.706	-	-29.417	-20.554
11	2027	840.937	28.998	31.753	60.750	9.729	9.729	-	-3.146	-2.052	-23.935	-6.870	-3.780	-	-30.053	-20.260
12	2028	811.939	28.998	30.694	59.692	9.875	9.875	-	-3.209	-2.093	-24.414	-7.007	-3.856	-	-30.703	-19.969
13	2029	782.942	28.998	29.636	58.634	10.023	10.023	-	-3.273	-2.134	-24.902	-7.147	-3.933	-	-31.366	-19.682
14	2030	753.944	28.998	28.577	57.575	10.173	10.173	-	-3.338	-2.177	-25.400	-7.290	-4.012	-	-32.044	-19.399
15	2031	724.946	28.998	27.519	56.517	10.326	10.326	-	-3.405	-2.221	-25.908	-7.436	-4.092	-	-32.736	-19.120
16	2032	695.948	28.998	26.461	55.458	10.481	10.481	-	-3.473	-2.265	-26.426	-7.584	-4.174	-	-33.442	-18.844
17	2033	666.950	28.998	25.402	54.400	10.638	10.638	-	-3.543	-2.310	-26.955	-7.736	-4.257	-	-34.163	-18.573
18	2034	637.952	28.998	24.344	53.342	10.797	10.797	-	-3.613	-2.357	-27.494	-7.891	-4.342	-	-34.900	-18.305
19	2035	608.955	28.998	23.285	52.283	10.959	10.959	-	-3.686	-2.404	-28.044	-8.049	-4.429	-	-35.652	-18.041
20	2036	579.957	28.998	22.227	51.225	11.124	11.124	-	-3.759	-2.452	-28.604	-8.210	-4.518	-	-36.419	-17.781
21	2037	550.959	28.998	21.168	50.166	11.291	11.291	-	-3.835	-2.501	-29.177	-8.374	-4.608	-	-37.203	-17.524
22	2038	521.961	28.998	20.110	49.108	11.460	11.460	-	-3.911	-2.551	-29.760	-8.541	-4.700	-	-38.004	-17.270
23	2039	492.963	28.998	19.052	48.049	11.632	11.632	-	-3.990	-2.602	-30.355	-8.712	-4.794	-	-38.821	-17.021
24	2040	463.965	28.998	17.993	46.991	11.806	11.806	-	-4.069	-2.654	-30.962	-8.886	-4.890	-	-39.656	-16.774
25	2041	434.968	28.998	16.935	45.933	11.983	11.983	-	-4.151	-2.707	-31.582	-9.064	-4.988	-	-40.508	-16.531
26	2042	405.970	28.998	15.876	44.874	12.163	12.163	-	-4.234	-2.761	-32.213	-9.245	-5.088	-	-41.378	-16.292
27	2043	376.972	28.998	14.818	43.816	12.346	12.346	-	-4.318	-2.816	-32.858	-9.430	-5.189	-	-42.267	-16.056
28	2044	347.974	28.998	13.759	42.757	12.531	12.531	-	-4.405	-2.873	-33.515	-9.619	-5.293	-	-43.174	-15.823
29	2045	318.976	28.998	12.701	41.699	12.719	12.719	-	-4.493	-2.930	-34.185	-9.811	-5.399	-	-44.100	-15.593
30	2046	289.978	28.998	11.643	40.640	12.909	12.909	-	-4.583	-2.989	-34.869	-10.008	-5.507	-	-45.045	-15.366
31	2047	260.981	28.998	10.584	39.582	13.103	13.103	-	-4.674	-3.049	-35.566	-10.208	-5.617	-	-46.011	-15.143
32	2048	231.983	28.998	9.526	38.524	13.300	13.300	-	-4.768	-3.109	-36.277	-10.412	-5.729	-	-46.996	-14.923
33	2049	202.985	28.998	8.467	37.465	13.499	13.499	-	-4.863	-3.172	-37.003	-10.620	-5.844	-	-48.003	-14.706
34	2050	173.987	28.998	7.409	36.407	13.702	13.702	-	-4.961	-3.235	-37.743	-10.833	-5.961	-	-49.030	-14.491
35	2051	144.989	28.998	6.351	35.348	13.907	13.907	-	-5.060	-3.300	-38.498	-11.049	-6.080	-	-50.080	-14.280
36	2052	115.991	28.998	5.292	34.290	14.116	14.116	-	-5.161	-3.366	-39.268	-11.270	-6.202	-	-51.151	-14.072
37	2053	86.994	28.998	4.234	33.232	14.328	14.328	-	-5.264	-3.433	-40.053	-11.496	-6.326	-	-52.244	-13.867
38	2054	57.996	28.998	3.175	32.173	14.542	14.542	-	-5.369	-3.502	-40.854	-11.725	-6.452	-	-53.361	-13.664
39	2055	28.998	28.998	2.117	31.115	14.761	14.761	-	-5.477	-3.572	-41.671	-11.960	-6.581	-	-54.501	-13.465
40	2056	-	28.998	1.058	30.056	14.982	14.982	-	-5.586	-3.643	-42.505	-12.199	-6.713	-	-55.665	-13.268
TOTAAL			**1.159.914**	**867.905**	**2.027.819**	**454.922**	**454.922**	**-**	**-155.873**	**-101.657**	**-1.185.993**	**-340.388**	**-187.311**	**-**	**-1.516.300**	**-715.605**

GEHEIM

GEHEIM

Jaar		Boekwaarde	Afschrijvingen	Rente	Kapitaallasten	Markthuur	Contracthuur	Leegstand	Vaste kosten	Verhuurkosten	Onderhoudskosten	Energiekosten	Overige kosten	Restwaarde	Saldo	Saldo NCW
0	2016	973.635														
1	2017	949.886	23.749	35.538	59.287	5.826	5.826	-	-2.111	-1.377	-16.065	-4.694	-2.546	-	-20.967	-20.229
2	2018	926.137	23.749	34.671	58.420	5.913	5.913	-	-2.154	-1.405	-16.386	-4.788	-2.597	-	-21.416	-19.934
3	2019	902.388	23.749	33.804	57.553	6.002	6.002	-	-2.197	-1.433	-16.714	-4.883	-2.649	-	-21.873	-19.643
4	2020	878.639	23.749	32.937	56.686	6.092	6.092	-	-2.241	-1.461	-17.048	-4.981	-2.702	-	-22.341	-19.356
5	2021	854.890	23.749	32.070	55.819	6.184	6.184	-	-2.285	-1.491	-17.389	-5.081	-2.756	-	-22.818	-19.074
6	2022	831.142	23.749	31.204	54.952	6.276	6.276	-	-2.331	-1.520	-17.737	-5.182	-2.811	-	-23.306	-18.795
7	2023	807.393	23.749	30.337	54.086	6.371	6.371	-	-2.378	-1.551	-18.092	-5.286	-2.867	-	-23.803	-18.520
8	2024	783.644	23.749	29.470	53.219	6.466	6.466	-	-2.425	-1.582	-18.454	-5.392	-2.925	-	-24.311	-18.249
9	2025	759.895	23.749	28.603	52.352	6.563	6.563	-	-2.474	-1.613	-18.823	-5.500	-2.983	-	-24.829	-17.982
10	2026	736.146	23.749	27.736	51.485	6.662	6.662	-	-2.523	-1.646	-19.199	-5.610	-3.043	-	-25.359	-17.719
11	2027	712.397	23.749	26.869	50.618	6.761	6.761	-	-2.574	-1.679	-19.583	-5.722	-3.104	-	-25.899	-17.459
12	2028	688.648	23.749	26.002	49.751	6.863	6.863	-	-2.625	-1.712	-19.975	-5.836	-3.166	-	-26.451	-17.203
13	2029	664.899	23.749	25.136	48.885	6.966	6.966	-	-2.678	-1.746	-20.374	-5.953	-3.229	-	-27.014	-16.951
14	2030	641.150	23.749	24.269	48.018	7.070	7.070	-	-2.731	-1.781	-20.782	-6.072	-3.293	-	-27.590	-16.702
15	2031	617.401	23.749	23.402	47.151	7.176	7.176	-	-2.786	-1.817	-21.197	-6.193	-3.359	-	-28.177	-16.457
16	2032	593.652	23.749	22.535	46.284	7.284	7.284	-	-2.842	-1.853	-21.621	-6.317	-3.427	-	-28.776	-16.215
17	2033	569.903	23.749	21.668	45.417	7.393	7.393	-	-2.898	-1.890	-22.054	-6.444	-3.495	-	-29.388	-15.977
18	2034	546.154	23.749	20.801	44.550	7.504	7.504	-	-2.956	-1.928	-22.495	-6.573	-3.565	-	-30.013	-15.742
19	2035	522.405	23.749	19.935	43.684	7.617	7.617	-	-3.016	-1.967	-22.945	-6.704	-3.636	-	-30.651	-15.510
20	2036	498.656	23.749	19.068	42.817	7.731	7.731	-	-3.076	-2.006	-23.404	-6.838	-3.709	-	-31.302	-15.282
21	2037	474.907	23.749	18.201	41.950	7.847	7.847	-	-3.137	-2.046	-23.872	-6.975	-3.783	-	-31.966	-15.057
22	2038	451.158	23.749	17.334	41.083	7.965	7.965	-	-3.200	-2.087	-24.349	-7.114	-3.859	-	-32.645	-14.835
23	2039	427.409	23.749	16.467	40.216	8.084	8.084	-	-3.264	-2.129	-24.836	-7.257	-3.936	-	-33.338	-14.616
24	2040	403.660	23.749	15.600	39.349	8.205	8.205	-	-3.329	-2.171	-25.333	-7.402	-4.015	-	-34.045	-14.401
25	2041	379.911	23.749	14.734	38.483	8.328	8.328	-	-3.396	-2.215	-25.840	-7.550	-4.095	-	-34.767	-14.188
26	2042	356.162	23.749	13.867	37.616	8.453	8.453	-	-3.464	-2.259	-26.356	-7.701	-4.177	-	-35.504	-13.979
27	2043	332.413	23.749	13.000	36.749	8.580	8.580	-	-3.533	-2.304	-26.883	-7.855	-4.260	-	-36.256	-13.772
28	2044	308.664	23.749	12.133	35.882	8.709	8.709	-	-3.604	-2.350	-27.421	-8.012	-4.346	-	-37.024	-13.569
29	2045	284.916	23.749	11.266	35.015	8.839	8.839	-	-3.676	-2.397	-27.970	-8.172	-4.433	-	-37.808	-13.368
30	2046	261.167	23.749	10.399	34.148	8.972	8.972	-	-3.750	-2.445	-28.529	-8.336	-4.521	-	-38.608	-13.171
31	2047	237.418	23.749	9.533	33.282	9.107	9.107	-	-3.825	-2.494	-29.100	-8.502	-4.612	-	-39.426	-12.976
32	2048	213.669	23.749	8.666	32.415	9.243	9.243	-	-3.901	-2.544	-29.682	-8.672	-4.704	-	-40.260	-12.784
33	2049	189.920	23.749	7.799	31.548	9.382	9.382	-	-3.979	-2.595	-30.275	-8.846	-4.798	-	-41.111	-12.594
34	2050	166.171	23.749	6.932	30.681	9.523	9.523	-	-4.059	-2.647	-30.881	-9.023	-4.894	-	-41.980	-12.408
35	2051	142.422	23.749	6.065	29.814	9.665	9.665	-	-4.140	-2.700	-31.498	-9.203	-4.992	-	-42.867	-12.224
36	2052	118.673	23.749	5.198	28.947	9.810	9.810	-	-4.223	-2.754	-32.128	-9.387	-5.092	-	-43.773	-12.042
37	2053	94.924	23.749	4.332	28.081	9.958	9.958	-	-4.307	-2.809	-32.771	-9.575	-5.193	-	-44.698	-11.864
38	2054	71.175	23.749	3.465	27.214	10.107	10.107	-	-4.393	-2.865	-33.426	-9.766	-5.297	-	-45.641	-11.688
39	2055	47.426	23.749	2.598	26.347	10.259	10.259	-	-4.481	-2.922	-34.095	-9.962	-5.403	-	-46.605	-11.514
40	2056	23.677	23.749	1.731	25.480	10.412	10.412	-	-4.571	-2.981	-34.777	-10.161	-5.511	-	-47.588	-11.343
TOTAAL			**949.958**	**745.375**	**1.695.333**	**316.170**	**316.170**	**-**	**-127.533**	**-83.174**	**-970.358**	**-283.518**	**-153.781**	**-**	**-1.302.193**	**-615.393**

GEHEIM

Vastgoedexploitatie Deltaterrein sporthal

Projectgegevens

Naam exploitatie	**Sport- en ontspanningsaccommodaties**
Deelexploitatie	Deltaterrein
Variant	Definitiefase
Administratief nummer	…
Datum berekening	19 juni 2014
Steller berekening	Jelmer Blom
Opdrachtgever	Gemeente Albrandswaard

Prijspeil en projectdata

Prijspeildatum: 01-01-	2016
Startjaar exploitatie: 01-01-	2017
Looptijd:	40 jaar
Eindjaar exploitatie: 31-12-	2056

Programma

	m² BVO	VVO/BVO	m² VVO	m² Kavel	FSI
Verwerving		100%	-	16.800	-
Grondkosten		100%	-		-
Vastgoed 1	2.200	90%	1.980		-
			-		-
			-		-
			-		-
			-		-
	2.200		**1.980**	**16.800**	

Parameters

Rekenrente	3,65%	**Indexering**		**BTW-mengpercentage**	
Discontovoet	3,65%	Investeringen	0,00%	Percentage huur vrijgesteld	50,00%
BTW laag	6,00%	Exploitatiekosten	2,00%	Percentage BCF	0,00%
BTW hoog	21,00%	Opbrengsten	1,50%	Percentage huur niet verrekenbaar	50,00%
Kosten koper	3,00%			BTW-mengpercentage	10,50%
Vennootschapsbelasting	25,00%	Indexatie moment	begin	Verrekenfactor	1,11
		Verrekenfactor	0		

Investeringen

Onderdeel	Verwerving	Grondkosten	Vastgoed 1				
m² BVO	-	-	2.200				
Stichtingskosten		€ 635.462	€ 4.268.478				
Investeren in jaar	2014	2016	2016				
Indexering	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Overzicht investeringen

2016		€ 635.462	€ 4.268.478				
2017							
2018							
2019							
2020							
2021							
2022							
2023							
2024							
2025							
2026							
2027							
2028							

Afschrijvingen

Categorie							
Startjaar investering	2014	2016	2016	0	0	0	0
Afschrijving in jaren	40	40	40				
Eindjaar investering	2053	2055	2055	0	0	0	0
Afschrijvingsmethode	geen afschrijving	lineair	lineair				
Afschrijving in startjaar investering	-	15.887	106.712				

Exploitatiekosten

Vaste kosten	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid	Bedrag	BTW	€/m²BVO	Kengetal/m² BVO	Kengetal/%/chuur
OZB	m² BVO	2.200	€ 3,50	€ 7.700,00	excl. BTW		€ 3,50	
Overige belastingen	m² BVO	2.200	€ 0,75	€ 1.650,00	excl. BTW		€ 0,75	
Verzekeringen	m² BVO	2.200	€ 0,90	€ 1.980,00	excl. BTW		€ 0,50	
		6.600	**€ 5,15**	**€ 11.330,00**	***11.330,00***	**€ 5,15**		
Kengetal p/m² BVO	*2,00%*	*index*		***12.519,65***	***incl. BTW***	***€ 5,69***	*€ -*	

Verhuurkosten						€/m²BVO	Kengetal/m² BVO	Kengetal/%/chuur
Beheer en administratie	m² BVO	2.200	€ 3,13	€ 6.886,00	excl. BTW		€ 3,13	
Onderhoudskosten	m² BVO	2.200		€ -	excl. BTW			
Mutatiekosten	m² BVO	2.200		€ -	excl. BTW			
Verhuur courtage en makelaarskosten	m² BVO	2.200		€ -	excl. BTW			
		8.800	**€ 3,13**	**€ 6.886,00**	***€ 6.886,00***	**€ 3,13**		
Kengetal p/m² BVO	*2,00%*	*index*		***7.609,03***	***incl. BTW***	***€ 3,46***	*€ -*	

Onderhoudskosten						€/m²BVO	Kengetal/m² BVO	Kengetal/%/chuur
Dagelijks onderhoud	m² BVO	2.200	€ 14,18	€ 31.196,00	excl. BTW		€ 14,28	
Groot onderhoud	m² BVO	2.200	€ 14,39	€ 31.658,00	excl. BTW		€ 16,69	
		4.400	**€ 28,57**	**€ 62.854,00**	***€ 62.854,00***	**€ 28,57**		
Kengetal p/m² BVO	*2,00%*	*index*		***69.453,67***	***incl. BTW***	***€ 31,57***	*€ -*	

Energiekosten						€/m²BVO	Kengetal/m² BVO	Kengetal/%/chuur
Gas	m² BVO	2.200	€ 5,00	€ 11.000,00	incl. BTW		€ 4,00	
Elektriciteit	m² BVO	2.200	€ 8,00	€ 17.600,00	incl. BTW		€ 7,00	
Water	m² BVO	2.200	€ 0,20	€ 440,00	incl. BTW		€ 0,10	
Stadsverwarming	m² BVO	2.200		€ -	incl. BTW			
		8.800	**€ 13,20**	**€ 26.280,54**	***€ 29.040,00***	**€ 11,95**		
Kengetal p/m² BVO	*2,00%*	*index*		***29.040,00***	***incl. BTW***	***€ 13,20***	*€ -*	

Overige kosten						€/m²BVO	Kengetal/m² BVO	Kengetal/%/chuur
Niet verhaalbare service kosten	m² BVO	2.200		€ -	excl. BTW			
Oninbare huren	m² BVO	2.200		€ -	excl. BTW			
Overige exploitaitiekosten	m² BVO	2.200		€ -	excl. BTW			
Niet-verrekenbare BTW	m² BVO	2.200		€ 11.271,81	incl. BTW			
		8.800	**€ -**	**€ -**	***€ -***	**€ -**		
Kengetal p/m² BVO	*2,00%*	*index*		**-**	***incl. BTW***	***€ -***	*€ -*	

	€/m²BVO	Kengetal/m² BVO	Kengetal/%/chuur
TOTAAL	**€ 107.350,54**	***€ 110.110,00***	**€ 36,85**
TOTAAL incl. BTW	***€ 11.271,81***	***€ 118.622,35***	***incl. BTW***	***€ 40,72***

Huuropbrengsten

Onderdeel	Vastgoed 1						
m² BVO	2.200						
VVO/BVO	90%						
m² VVO	1.980						
€ / VVO	€ 32,87						
Jaarhuur start prijspeil	€ 65.078,00						
Startjaar huur per 1-1	2017	2015	2015				
Looptijd	40	40	40				
Eindjaar huur	2056	2054	2054				
BTW							
Indexering markthuur	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Indexering contracthuur	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

Jaar		Boekwaarde	Afschrijvingen	Rente	Kapitaallasten	Markthuur	Contracthuur	Leegstand	Vaste kosten	Verhuurkosten	Onderhoudskosten	Energiekosten	Overige kosten	Restwaarde	Saldo	Saldo NCW
0	2016	4.903.941														
1	2017	4.781.342	122.599	178.994	301.592	66.054	66.054	-	-11.557	-7.024	-64.111	-26.806	-11.497	-	-54.941	-53.006
2	2018	4.658.744	122.599	174.519	297.118	67.045	67.045	-	-11.788	-7.164	-65.393	-27.342	-11.727	-	-56.370	-52.470
3	2019	4.536.145	122.599	170.044	292.643	68.051	68.051	-	-12.023	-7.307	-66.701	-27.889	-11.962	-	-57.832	-51.935
4	2020	4.413.547	122.599	165.569	288.168	69.071	69.071	-	-12.264	-7.454	-68.035	-28.447	-12.201	-	-59.329	-51.403
5	2021	4.290.948	122.599	161.094	283.693	70.107	70.107	-	-12.509	-7.603	-69.396	-29.016	-12.445	-	-60.861	-50.874
6	2022	4.168.350	122.599	156.620	279.218	71.159	71.159	-	-12.759	-7.755	-70.784	-29.596	-12.694	-	-62.429	-50.347
7	2023	4.045.751	122.599	152.145	274.743	72.226	72.226	-	-13.015	-7.910	-72.199	-30.188	-12.948	-	-64.033	-49.822
8	2024	3.923.153	122.599	147.670	270.268	73.310	73.310	-	-13.275	-8.068	-73.643	-30.792	-13.207	-	-65.675	-49.300
9	2025	3.800.554	122.599	143.195	265.794	74.410	74.410	-	-13.540	-8.229	-75.116	-31.408	-13.471	-	-67.355	-48.781
10	2026	3.677.956	122.599	138.720	261.319	75.526	75.526	-	-13.811	-8.394	-76.619	-32.036	-13.740	-	-69.074	-48.264
11	2027	3.555.357	122.599	134.245	256.844	76.659	76.659	-	-14.087	-8.562	-78.151	-32.677	-14.015	-	-70.833	-47.750
12	2028	3.432.759	122.599	129.771	252.369	77.808	77.808	-	-14.369	-8.733	-79.714	-33.330	-14.295	-	-72.633	-47.239
13	2029	3.310.160	122.599	125.296	247.894	78.976	78.976	-	-14.657	-8.908	-81.308	-33.997	-14.581	-	-74.475	-46.732
14	2030	3.187.562	122.599	120.821	243.419	80.160	80.160	-	-14.950	-9.086	-82.935	-34.677	-14.873	-	-76.359	-46.227
15	2031	3.064.963	122.599	116.346	238.945	81.363	81.363	-	-15.249	-9.268	-84.593	-35.370	-15.170	-	-78.287	-45.725
16	2032	2.942.364	122.599	111.871	234.470	82.583	82.583	-	-15.554	-9.453	-86.285	-36.078	-15.474	-	-80.260	-45.226
17	2033	2.819.766	122.599	107.396	229.995	83.822	83.822	-	-15.865	-9.642	-88.011	-36.799	-15.783	-	-82.278	-44.731
18	2034	2.697.167	122.599	102.921	225.520	85.079	85.079	-	-16.182	-9.835	-89.771	-37.535	-16.099	-	-84.343	-44.239
19	2035	2.574.569	122.599	98.447	221.045	86.355	86.355	-	-16.506	-10.032	-91.566	-38.286	-16.421	-	-86.455	-43.750
20	2036	2.451.970	122.599	93.972	216.570	87.651	87.651	-	-16.836	-10.232	-93.398	-39.052	-16.749	-	-88.616	-43.264
21	2037	2.329.372	122.599	89.497	212.095	88.965	88.965	-	-17.172	-10.437	-95.266	-39.833	-17.084	-	-90.827	-42.782
22	2038	2.206.773	122.599	85.022	207.621	90.300	90.300	-	-17.516	-10.646	-97.171	-40.629	-17.426	-	-93.088	-42.303
23	2039	2.084.175	122.599	80.547	203.146	91.654	91.654	-	-17.866	-10.859	-99.114	-41.442	-17.775	-	-95.401	-41.827
24	2040	1.961.576	122.599	76.072	198.671	93.029	93.029	-	-18.224	-11.076	-101.097	-42.271	-18.130	-	-97.767	-41.355
25	2041	1.838.978	122.599	71.598	194.196	94.425	94.425	-	-18.588	-11.297	-103.119	-43.116	-18.493	-	-100.188	-40.887
26	2042	1.716.379	122.599	67.123	189.721	95.841	95.841	-	-18.960	-11.523	-105.181	-43.978	-18.862	-	-102.664	-40.422
27	2043	1.593.781	122.599	62.648	185.246	97.279	97.279	-	-19.339	-11.754	-107.285	-44.858	-19.240	-	-105.196	-39.960
28	2044	1.471.182	122.599	58.173	180.772	98.738	98.738	-	-19.726	-11.989	-109.430	-45.755	-19.624	-	-107.787	-39.502
29	2045	1.348.584	122.599	53.698	176.297	100.219	100.219	-	-20.120	-12.228	-111.619	-46.670	-20.017	-	-110.436	-39.048
30	2046	1.225.985	122.599	49.223	171.822	101.722	101.722	-	-20.523	-12.473	-113.851	-47.604	-20.417	-	-113.146	-38.598
31	2047	1.103.387	122.599	44.748	167.347	103.248	103.248	-	-20.933	-12.722	-116.128	-48.556	-20.826	-	-115.917	-38.150
32	2048	980.788	122.599	40.274	162.872	104.797	104.797	-	-21.352	-12.977	-118.451	-49.527	-21.242	-	-118.752	-37.707
33	2049	858.190	122.599	35.799	158.397	106.369	106.369	-	-21.779	-13.236	-120.820	-50.517	-21.667	-	-121.651	-37.267
34	2050	735.591	122.599	31.324	153.922	107.964	107.964	-	-22.214	-13.501	-123.236	-51.528	-22.100	-	-124.616	-36.831
35	2051	612.993	122.599	26.849	149.448	109.584	109.584	-	-22.659	-13.771	-125.701	-52.558	-22.542	-	-127.648	-36.399
36	2052	490.394	122.599	22.374	144.973	111.227	111.227	-	-23.112	-14.047	-128.215	-53.609	-22.993	-	-130.749	-35.970
37	2053	367.796	122.599	17.899	140.498	112.896	112.896	-	-23.574	-14.328	-130.779	-54.682	-23.453	-	-133.920	-35.545
38	2054	245.197	122.599	13.425	136.023	114.589	114.589	-	-24.046	-14.614	-133.395	-55.775	-23.922	-	-137.163	-35.124
39	2055	122.599	122.599	8.950	131.548	116.308	116.308	-	-24.527	-14.906	-136.063	-56.891	-24.401	-	-140.479	-34.706
40	2056	0	122.599	4.475	127.073	118.053	118.053	-	-25.017	-15.205	-138.784	-58.028	-24.889	-	-143.870	-34.292
TOTAAL			**4.903.941**	**3.669.374**	**8.573.315**	**3.584.621**	**3.584.621**	**-**	**-698.042**	**-424.247**	**-3.872.436**	**-1.619.145**	**-694.456**	**-**	**-3.723.705**	**-1.729.760**

GEHEIM

GEHEIM