

Doorwerth - Centrumplan

Normatieve grond- en opstalexploitatie 2019

datum : 16 oktober 2019
auteur(s) : ing. W. (William) Kon KRMT RT
kenmerk : 19.06.25.009

Konsider

adres : Prins Bernhardstraat 7
3466 LR WAARDER

tel : 06 555 23 9 23
website : www.konsider.nl
e-mail : info@konsider.nl

KvK : 70950415
IBAN : NL38 RABO 0308 8886 93
btw : NL176069379B01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Methodiek	3
1.2 Aanpak	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Ruimtegebruik en programma	4
2.1 Ruimtegebruik	4
2.2 Programma	6
3. Kosten grondexploitatie	7
3.1 Verwerving	7
3.2 Tijdelijke exploitatie	7
3.3 Sloop en sanering	8
3.4 Bouwrijp maken	8
3.5 Woonrijp maken	8
3.6 Overige kosten, bijdragen	8
3.7 Plankosten	8
3.8 Onvoorzien	9
4. Opbrengsten grondexploitatie	10
4.1 Grondopbrengsten	10
4.2 Bijdragen en subsidies	10
4.3 Overige opbrengsten	11
5. Parameters en fasering	12
5.1 Parameters	12
5.2 Fasering	12
6. Resultaat grondexploitatie	13
6.1 Resultaat	13
6.2 Kasstroom	13
6.3 Resultaat ten opzichte van 2017 (aangepast plan)	13
6.4 Bandbreedte van het resultaat (beknopte scenario-analyse)	16
6.5 Conclusies en aanbevelingen	17
Literatuur- en bronnenlijst	18
Bijlagen	

1. Inleiding

De gemeente Renkum (hierna gemeente) is enige tijd bezig met het Centrumplan Doorwerth in de gelijknamige plaats. In 2017 is een grondexploitatie¹ opgesteld om het mogelijke projectresultaat inzichtelijk te maken.

Op 31 mei 2017 heeft de raad besloten om het college de opdracht meegegeven een “om een plan van aanpak op te stellen voor de nadere uitwerking van het masterplan, dit financieel te onderbouwen en vervolgens op dat moment een grondexploitatie ter opening aan u voor te leggen”.²



Afbeelding 1. Masterplan 2017 (bron: [www.renkum.nl/Bestuur/Actueel/Projecten/Centrum Doorwerth](http://www.renkum.nl/Bestuur/Actueel/Projecten/Centrum_Doorwerth))

In de voorliggende rapportage wordt een beknopte toelichting gegeven op de opgestelde normatieve grond- en opstalexpluatieberekening voor het Centrumplan Doorwerth. Het projectresultaat met, inbegrip van het voortschrijdend inzicht tot heden, is op prijspeil 2019 inzichtelijk gemaakt.

In opdracht van de gemeente zijn de werkzaamheden³ door Konsider uitgevoerd.

¹ Hierbij dient opgemerkt te worden dat deze grondexploitatieberekening van Arcadis Nederland B.V. (hierna Arcadis) van 30 januari 2017 niet volledig voldoet aan de verslagleggingsregels van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Dit is gezien de vraagstelling niet geheel onlogisch, immers het ‘resultaat onder de streep’ voor de gemeente is in besluitvorming in dit planstadium van groter belang dan het voldoen aan het BBV. Bij het openen van een grondexploitatie wordt het BBV opportuun.

² In de besluitenlijst van de raad is amendement 5 Centrumplan Doorwerth door het college overgenomen: 1. Punt 5. Van de besluittekst als volgt te wijzigen: “Het College opdracht te geven het Masterplan nader uit te werken en deze uitwerking inclusief financiële onderbouwing aan de Raad ter goedkeuring voor te leggen.” 2. Punt 6. Van de besluittekst als volgt te wijzigen: “Het college opdracht te geven, na verkrijging van de, onder 5. Genoemde, goedkeuring van de Raad, een bestemmingsplan op te stellen voor het gehele plangebied, alsmede een grondexploitatie te openen.”

³ Bij de uitvoering van de werkzaamheden is geen sprake van een ‘professionele taxatiedienst’ zoals is gedefinieerd door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna NRVt). De opdracht betreft een ‘deskundigenadvies’.

1.1 Methodiek

In de normatieve grond- en opstalexploitatieberekening zijn de grondproductiekosten afgezet tegen de residuele grondwaarde uit de opstalexploitatie. De rente- en indexatie-invloeden zijn inzichtelijk gemaakt door het opstellen van een dynamische eindwaardeberekening om te komen tot saldo van de grond- en opstalexploitatieberekening.

In het onderstaande schema is de relatie tussen de grond- en opstalexploitatie weergegeven.

Grondexploitatie (GREX)		Opstalexploitatie (OPEX)	
Kosten	Opbrengsten	Kosten	Opbrengsten
Verwerving	Grondopbrengsten	Bouwkosten	VON-prijzen (excl. btw)
Tijdelijke exploitatie	Bijdragen en subsidies	Bijkomende kosten	
Sloop en sanering	Overige opbrengsten		
Bouwrijp maken			
Woonrijp maken			
Plankosten			
Overige kosten, bijdragen			
Onvoorzien			
SALDO GREX		RESIDUELE GRONDWAARDE	

Figuur 1. Relatie grond- en opstalexploitatie

1.2 Aanpak

Voor de normatieve grond- en opstalexploitatieberekening zijn het bestaande en toekomstige ruimtegebruik én programma in beeld gebracht. Op basis van deze gegevens zijn de kosten bepaald voor enerzijds de grondexploitatie en anderzijds de opstalexploitatie. De grondopbrengsten zijn bepaald op basis van het programma en de bijbehorende opbrengstpotentie.

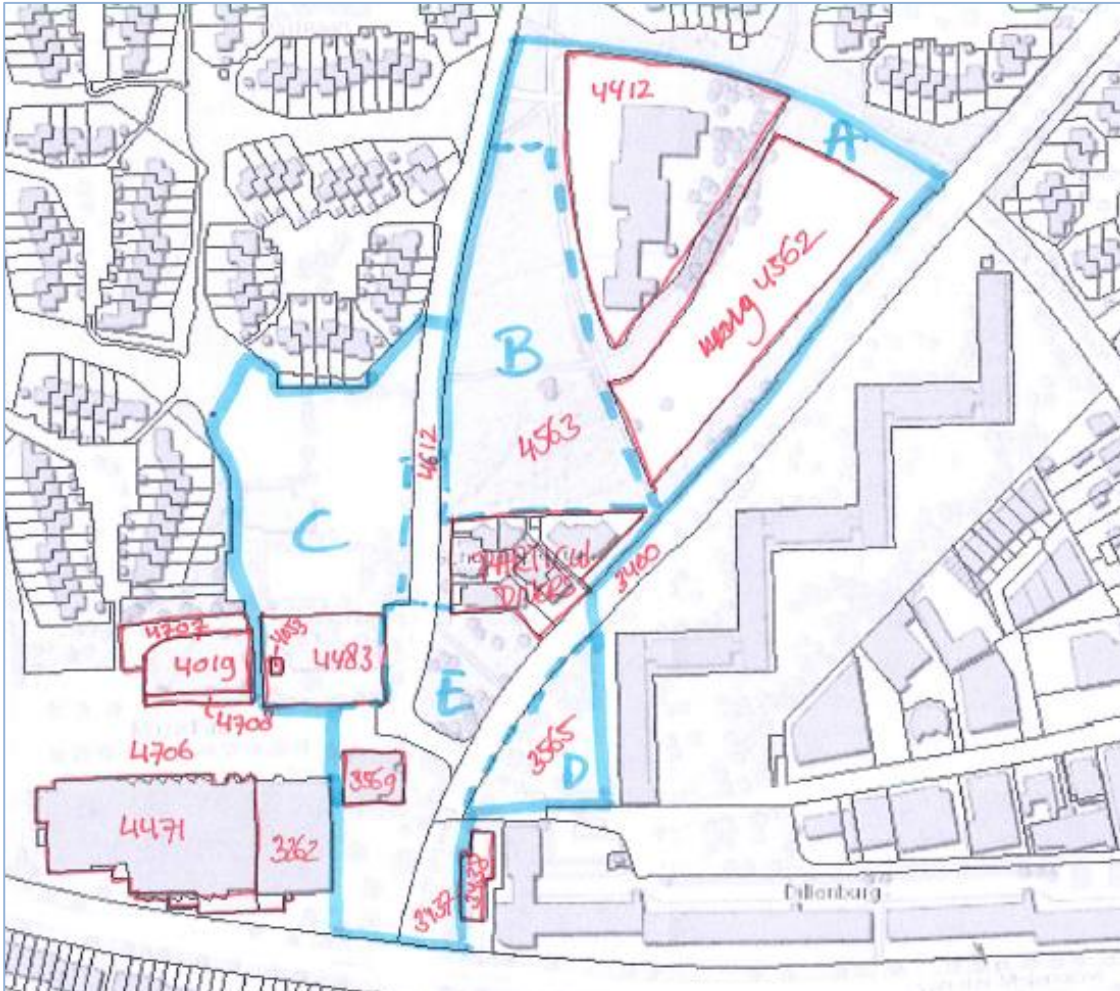
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het ruimtegebruik en programma beschreven. In de hoofdstukken 3 en 4 zijn respectievelijk de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie toegelicht. Hoofdstuk 4 bevat de toelichting op de uitgangspunten van de opstalexploitatie. In hoofdstuk 5 worden de parameters en fasering toegelicht. In hoofdstuk 6 is het resultaat van de grondexploitatie toegelicht en afgezet tegen het projectresultaat van 2017.

2. Ruimtegebruik en programma

2.1 Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik vormt de basis voor het ramen van de civieltechnische kosten. Het plangebied is circa 5 hectare groot.

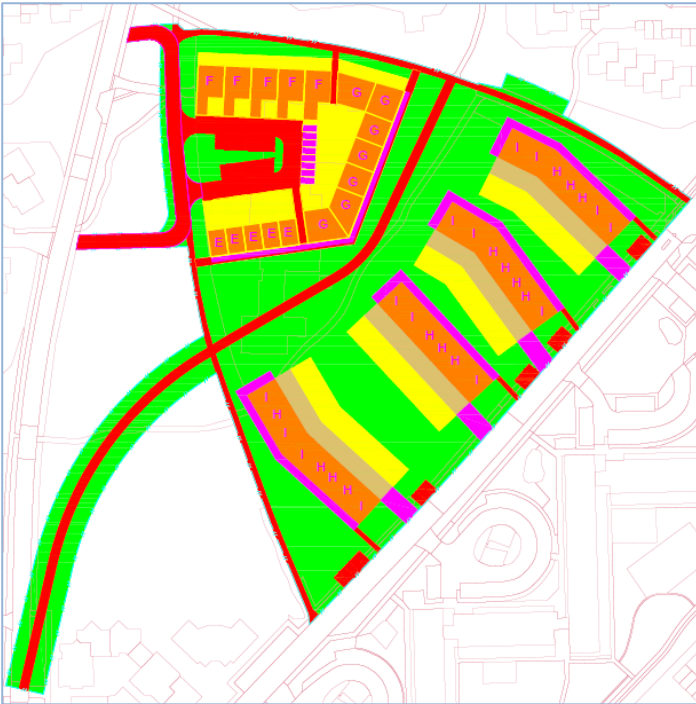


Afbeelding 1. Plangebied en ruimtegebruik bestaand (schets gemeente)

Door LOS stadomland B.V. (hierna LOS stadomland) zijn op het niveau van Voorlopig Ontwerp (hierna VO) drie schetsmodellen opgesteld voor de plandelen Dorendal en Woonzorg, te weten Masterplan, Patio's en Stroken. De gemeente heeft op 15 mei 2019 inwoners gesproken en de voorkeur gaat uit naar schetsmodel Masterplan. Het schetsmodel Masterplan is vervolgens uitgewerkt naar Masterplan Stroken.

Voor plandeel Dorendal wordt opgemerkt dat de opbrengsten conform opgave van de gemeente bestemd is voor de reserve van het Integraal Huisvestingsplan (hierna IHP) basisschool-voorzieningen.

In de onderstaande tabel is in aanvulling op het Masterplan 2017 een uitwerking van de plandelen Dorendal en Woonzorg uit 2019 opgenomen.



Afbeelding 2. Schetsmodel Masterplan Stroken (plandelen Dorendal en Woonzorg)

Het plangebied bevat meerdere kadastrale percelen.

Kadastrale percelen	Aantal m ²
C 3400 ged *	1.294
C 3437 ged *	1.050
C 3565 ged *	2.357
C 3569 *	551
C 4053	35
C 4412	6.870
C 4562	6.403
C 4563 ged *	17.884
C 4611 (voorheen C 4483)	1.968
C 4612 ged *	2.700
C 4706 ged *	11.429
Totaal	52.541

Tabel 1. Kadastrale percelen ⁴⁵

Circa 2,3 hectare van het plangebied blijft gehandhaafd of buiten beschouwing, hiermee resteert circa 3,0 hectare netto plangebied. Op de volgende pagina wordt de uitgangspunten nadere toegelicht.

⁴ De percelen met een * betreffen eigendom van de gemeente.

⁵ C 4412 betreft plandeel Dorendal.

Het toekomstig ruimtegebruik is in de volgende tabel opgenomen.

Ruimtegebruik toekomstig	Aantal m ²
Uitgeefbaar	13.293
Verharding	12.090
Groen	4.338
Water	0
Totaal	29.722

Tabel 2. Toekomstig ruimtegebruik

Ten aanzien van het ruimtegebruik wordt het volgende opgemerkt.

- Plandeel Dorendal valt conform de besluitvorming omtrent het IHP buiten het ruimtegebruik.⁶
- Het Schubertplein inclusief de omliggende opstallen blijft gehandhaafd (huisarts, apotheek, stichting Monumentenwacht Gelderland e.d.).
- Ten opzichte van het Masterplan 2017 zijn de plandelen Pizzeria⁷ en Winkelcentrum conform besluitvorming van de raad buiten beschouwing gelaten, evenals het bestaande parkeerterrein bij het winkelcentrum.
- Het Bospaviljoen valt conform hetgeen in 2017 besloten buiten het plangebied.
- Het bouwplan Kuijpers valt buiten het plangebied.
- Een deel van het groen / bos blijft gehandhaafd en valt buiten het toekomstig in te richten ruimtegebruik.

2.2 Programma

Het programma vormt de basis van de grondopbrengsten binnen de grondexploitatie. Het programma bestaat uit woningbouw en commerciële / maatschappelijke functies.

Programma	Aantal stuks
Type H (drive-in)	24
Type I (drive-in)	4
Maisonettes (LOC)	14
Totaal	42

Tabel 3. Programma woningbouw

Ten aanzien van het programma wordt het volgende opgemerkt.

- De woningtypes en de maatschappelijke voorzieningen voor het Leer- en Ontmoetingscentrum (hierna LOC) zijn conform het Masterplan uit 2017.
- De woningen in de plandeel Woonzorg zijn conform de types en de stedenbouwkundige uitwerking van 27 augustus 2019 opgenomen.
- Het programma voor het Bospaviljoen is ten opzichte van het Masterplan uit 2017 vervallen.

⁶ In de bijlagen van het raadsvoorstel is een 'aangepast plan' opgenomen exclusief plandeel Dorendal en de (opbrengsten) van de toekomstige basisschool.

⁷ Uit een de 'Businesscase westelijke punt Dillenburgflat' van Arcades is gebleken dat het plandeel een fors negatief resultaat heeft.

3. Kosten grondexploitatie

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten ten aanzien van de kostenbegroting toegelicht.

Kostenbegroting	Boekwaarde excl. btw	Restant excl. btw	Totaal excl. btw
1 Verwerving	€ 427.060	€ 649.346	€ 1.076.406
2 Tijdelijke exploitatie	€ -	€ -	€ -
3 Sloop en sanering	€ -	€ 40.821	€ 40.821
4 Bouwrijp maken	€ -	€ 580.915	€ 580.915
5 Woonrijp maken	€ -	€ 820.676	€ 820.676
6 Plankosten	€ 259.000	€ 363.714	€ 622.714
7 Overige kosten, bijdragen	€ -	€ 70.215	€ 70.215
8 Onvoorzien	€ -	€ 180.613	€ 180.613
Totaal	€ 686.060	€ 2.706.300	€ 3.392.360

Tabel 4. Kostenbegroting

Ten aanzien van de kosten zijn de volgende algemene uitgangspunten van toepassing:

- Alle in de grondexploitatie genoemde bedragen zijn uitgedrukt op prijspeil 01-01-2019 en exclusief btw, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld.
- In de eenheidsprijzen is rekening gehouden met staartkosten van de civieltechnisch aannemer.
- Er is rekening gehouden met de gerealiseerde kosten conform opgave van de gemeente.

3.1 Verwerving

Onder de post verwerving is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- De inbrengwaarde van de grond 'Woonzorg', kadastraal perceel C 4562 is gebaseerd op de afspraken met Stichting Woonzorg Nederland (hierna Woonzorg) omtrent het eerste recht van terugkoop.
- De inbrengwaarde van de Poort van Doorwerth is opgenomen conform de Grondexploitatie Centrumplan Doorwerth van 2017. Onbekend is of er nog afschrijvingen hebben plaatsgevonden na 2017.
- De inbrengwaarde van school Dorendal, school De Wegwijzer⁸ en de Gymzaal vallen buiten de grondexploitatie en/of maken onderdeel uit van het IHP.
- Uitgangspunt is een inbreng van de overige gemeentelijke gronden (openbaar gebied) 'om niet'.
- Er is rekening gehouden met bijkomende kosten voor de overdracht (notaris e.d.).
- Er is rekening gehouden met de compensatie ten behoeve van het bouwplan Kuijpers Onroerend Goed Heteren BV (hierna Kuijpers).
- Er is geen rekening gehouden met een vergoeding van verhuiskosten.

3.2 Tijdelijke exploitatie

Er is geen rekening gehouden met tijdelijke exploitatie van de locatie.

⁸ Tegenwoordig de Atlas.

3.3 Sloop en sanering

Ten aanzien van sloop en sanering gelden de volgende uitgangspunten:

- De sloopkosten zijn geraamd op basis van een eenheidsprijs per m² bvo. De m² bvo zijn gebaseerd op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (hierna BAG). Uitgangspunt is dat de sloopkosten voor de scholen onderdeel uitmaken van het investeringskrediet voor het IHP.
- Er is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van asbest.
- Er is rekening gehouden met (verkennde) onderzoeken voor milieu, sanering, archeologie en niet gesprongen explosieven (hierna NGE).
- Er is geen rekening gehouden met kosten voor mitigerende milieumaatregelen.
- Er is geen rekening gehouden met kosten voor de uitvoering van saneringsmaatregelen.
- Er is geen rekening gehouden met kosten voor de uitvoering van verder archeologisch onderzoek.
- Er is geen rekening gehouden met kosten voor het verwijderen van NGE.

3.4 Bouwrijp maken

De kosten voor het bouwrijp maken zijn gebaseerd op kengetallen. Voor het bouwrijp maken is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Er is rekening gehouden met het opruimen en storten van de huidige terreininrichting.
- Er is rekening gehouden met het benodigde en de aanleg van bouwwegen.
- Er is geen rekening gehouden met het verplaatsen van kabels en leidingen (kosten voor rekening nutspartijen). Uitgangspunt is dat de eventuele verplaatsingskosten van het transformatorhuisje aan de Mozartlaan onderdeel uitmaken van het IHP.
- Er is rekening gehouden met de aanleg van nieuwe riolering.
- Er is geen rekening gehouden met tijdelijke voorzieningen en beheer.

3.5 Woonrijp maken

De kosten voor het woonrijp maken zijn gebaseerd op kengetallen. Voor het woonrijp maken is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Er is rekening gehouden met de aanleg van verhardingen en groenvoorzieningen.
- Er is rekening gehouden met de inrichting van de openbare ruimte.
- Er is geen rekening gehouden met onderhoud, nazorg en tijdelijk beheer.

3.6 Overige kosten, bijdragen

Er is rekening gehouden overige kosten in de vorm van planschade zoals opgenomen in de door de gemeente verstrekte planschaderisico-analyse.

De compensatie ten behoeve van het bouwplan Kuijpers is ten behoeve van de vergelijkbaarheid conform de hoofdpostenverdeling uit de grondexploitatie van 2017 opgenomen onder de post Verwerving.

3.7 Plankosten

De plankosten zijn geraamd met behulp van het 'Rekenmodel behorende bij de Regeling plankosten exploitatieplan' (hierna plankostenscan) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna BZK). Ten aanzien van de plankostenscan gelden de volgende kostenposten die zijn geraamd.

- Taxatie inbrengwaarde percelen.
- Stedenbouw (Programma van Eisen, Stedenbouwkundig plan, etc.).
- Inrichtingsplan openbare ruimte.
- Procedure ruimtelijke ordening.
- Planontwikkeling civiele techniek.

- Voorbereiding, toezicht en directievoering
- Kaartmateriaal (landmeten/vastgoedinformatie).
- Communicatie. Deze post is apart geraamd.
- Projectmanagement.
- Planeconomie.

Bovenop de plankostenscan is rekening gehouden met historische plankosten / de gerealiseerde plankosten conform opgaaf van de gemeente. De benodigde onderzoekskosten maken onderdeel uit van de post Sloop en sanering (paragraaf 3.3).

3.8 Onvoorzien

De post onvoorzien is bepaald op basis van een opslagpercentage passend bij het planstadium. Grondslag voor de raming zijn de nog te maken kosten exclusief de post Verwerving.

4. Opbrengsten grondexploitatie

De opbrengsten binnen de grondexploitatie bestaan uit de residuele grondopbrengsten uit de ontwikkeling van woningbouw. In de volgende tabel is een overzicht gegeven van de in de grondexploitatie opgenomen opbrengsten.

Opbrengstenbegroting	Boekwaarde excl. btw	Restant excl. btw	Totaal excl. btw
1 Grondopbrengsten	€ -	€ 2.302.086	€ 2.302.086
2 Bijdragen en subsidies	€ -	€ -	€ -
3 Overige opbrengsten	€ 27.060	€ -	€ 27.060
Totaal	€ 27.060	€ 2.302.086	€ 2.329.146

Tabel 5. Opbrengstenbegroting

De kosten van het dek in de plandeel Woonzorg zijn verdisconteerd in de grondopbrengsten en bedragen circa € 370.000,-. De overige opbrengsten zijn een grondverkoop ten behoeve van bouwplan Kuijpers.

4.1 Grondopbrengsten

De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan de berekening van de residuele grondopbrengsten.

- De VON-prijzen zijn vooralsnog normatief en gebaseerd op gemiddelde prijzen in de gemeente. In een nader planstadium wordt makelaarsadvies aanbevolen.
- De bouw- en bijkomende kosten (stichtingskosten) zijn gebaseerd op norm- en kengetallen voor de regio waarin in de locatie is gelegen.
- De kosten voor het dek in plandeel Woonzorg zijn apart geraamd en gebaseerd op de opgaaf van een bouwkostensdeskundige voor de bovenbouw en de kosten voor de aanleg van bestrating voor de onderbouw. Uitgangspunt is een staalconstructie met afwerking in hardhouten planken inclusief toegangstrappen en balustrades.

In de volgende tabel zijn de grondwaardes per type opgenomen.

Grondwaarde	Aantal m ² bvo	Aantal m ² go	VON-prijs incl. btw	Bouwkosten excl. btw	Bijk. kosten excl. btw	Grondwaarde excl. btw
Type H (drive-in)	198	162	€ 365.310	€ 189.486	€ 43.582	€ 68.841
Type I (drive-in)	247	203	€ 440.525	€ 236.379	€ 54.367	€ 73.324
Maisonettes (LOC)	130	99	€ 251.940	€ 138.080	€ 31.758	€ 38.377
Dek inclusief afwerking + bestrating						€ 321-

Tabel 6. Grondwaarde per type

De grondopbrengsten voor het maatschappelijk programma LOC zijn vooralsnog conform het Masterplan uit 2017 opgenomen. Het betreft € 190.500,- grondopbrengsten voor 1.794 m² bvo voornamelijk maatschappelijke en deels commerciële voorzieningen.

4.2 Bijdragen en subsidies

Er is geen rekening gehouden met bijdragen en subsidies.

4.3 Overige opbrengsten

Er is conform de overeenkomst tussen de gemeente en Kuipers rekening gehouden met overige opbrengsten in de vorm van grondverkoop ten behoeve van bouwplan Kuijpers.

5. Parameters en fasering

5.1 Parameters

De parameters worden gebruikt om de rente- en indexatie-invloeden inzichtelijk te maken. Ten behoeve van de dynamische eindwaardeberekening zijn de parameters gehanteerd zoals opgenomen in de volgende tabel. Voor de parameters per jaarschijf wordt verwezen naar de berekening in de bijlagen.

Parameters	
Startdatum	01-01-2019
Datum eindwaarde	31-12-2024
Prijspeildatum	01-01-2019
Datum netto-contante waarde	01-01-2019
Kostenindex jaar 1	3,50%
Opbrengstenindex jaar 1	1,50%
Rente kosten jaar 1	0,80%
Rente opbrengsten jaar 1	0,00%
Disconteringsvoet	0,80%

Tabel 7. Parameters

5.2 Fasering

De fasering van kosten en opbrengsten in de grondexploitatie is gebaseerd op de planning en het voortschrijdend inzicht tot op heden.

Fasering	Boek-waarde	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kostenbegroting							
Verwerving	40%	0%	60%	0%	0%	0%	0%
Tijdelijke exploitatie	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sloop en sanering	0%	0%	31%	69%	0%	0%	0%
Bouwrijp maken	0%	0%	0%	33%	33%	33%	0%
Woonrijp maken	0%	0%	0%	0%	33%	33%	33%
Plankosten	42%	14%	13%	12%	9%	7%	3%
Overige kosten, bijdragen	0%	0%	33%	33%	33%	0%	0%
Onvoorzien	0%	17%	17%	17%	17%	17%	17%
Opbrengstenbegroting							
Grondopbrengsten	0%	0%	0%	33%	33%	33%	0%
Bijdragen en subsidies	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overige opbrengsten	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Tabel 8. Fasering

6. Resultaat grondexploitatie

6.1 Resultaat

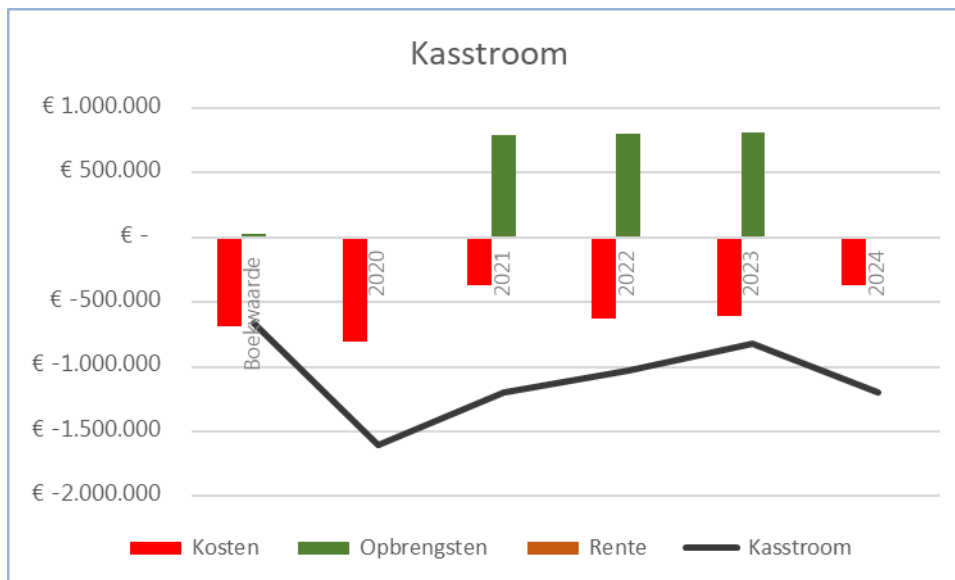
Het resultaat van de grondexploitatie bedraagt circa +/- € 1,2 miljoen op eindwaarde en is in de onderstaande tabel samengevat.

Resultaat	Boekwaarde excl. btw	Restant excl. btw	Totaal excl. btw
Kosten	€ 686.060	€ 2.706.300	€ 3.392.360
Opbrengsten	€ 27.060	€ 2.302.086	€ 2.329.146
Saldo nominaal	€ 659.000-	€ 404.214-	€ 1.063.214-
Kostenindex			€ 194.067-
Opbrengstenindex			€ 111.678
Saldo geïndexeerd			€ 1.145.603-
Rente			€ 50.671-
Saldo op eindwaarde			€ 1.196.274-
Netto-contant saldo			€ 1.140.427-

Tabel 9. Resultaat

6.2 Kasstroom

De kasstroom is in de onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 2. Kasstroom

6.3 Resultaat ten opzichte van 2017 (aangepast plan)

Het verschil in resultaat van de grondexploitatie ten opzichte van de grondexploitatie 2017 is naar analogie van de besluitvorming vergeleken.⁹

⁹ Zie Bijlage raadsvoorstel "GREX tbv raadsvoorstel april 2017". Kolom 'aangepast plan'.

In de besluitvormingsstukken is in de bijlagen van het raadsvoorstel een 'aangepast plan' opgenomen, inclusief een bezuinigingsvoorstel.

Samengevat komt het op het volgende neer:

Overzicht kosten	
Inbrengwaarde grond en opstallen	1.055.700
Sloopkosten	120.000
Bijzondere kosten	31.100
Onderzoekskosten	86.200
Bouw- en woonrijp maken	1.771.700
Plankosten	512.100
Overige kosten	0
Rentekosten	10.000
Totale kosten	3.586.800
Overzicht opbrengsten	
Woningbouw	2.542.700
commerciële voorzieningen	0
Maatschappelijke voorzieningen	190.500
overige inkomsten	0
Totale opbrengsten	2.743.200
Resultaat	-/- 853.600

Na doorvoering van bezuinigingen van totaal ongeveer € 618.000, - (voorlopig geen nieuw terrein om winkelcentrum noch vernieuwing parkeerterrein) kan het tekort teruggebracht worden tot ongeveer € 235.000, -. Dit is een bedrag wat wij aan de Provincie voor durven te leggen.

Afbeelding 3. Uitsnede raadsvoorstel 2017

Het verschil in resultaat van de grondexploitatie ten opzichte van de grondexploitatie 2017 'aangepast plan' is in de onderstaande tabel samengevat. Het resultaat is op eindwaarde met circa € 1,0 miljoen afgenomen.

Resultaat	2017		2019		Verschil
	excl. btw		excl. btw		
Kosten	€	2.958.979	€	3.392.360	€ 433.381
Opbrengsten	€	2.733.200	€	2.329.146	€ 404.054-
Saldo nominaal	€	225.779-	€	1.063.214-	€ 837.435-
Kostenindex	€	-	€	194.067-	€ 194.067-
Opbrengstenindex	€	-	€	111.678	€ 111.678
Saldo geïndexeerd	€	225.779-	€	1.145.603-	€ 919.824-
Rente	€	10.000-	€	50.671-	€ 40.671-
Saldo op eindwaarde	€	235.779-	€	1.196.274-	€ 960.495-
Netto-contant saldo	€	235.000-	€	1.140.427-	€ 905.427-

Tabel 10. Resultaat ten opzichte van 2017 (aangepast plan)¹⁰

¹⁰ Het verschil in prijspeil 2017-2019 is voor de eindwaarde en netto contante waarde niet gecorrigeerd, de vergelijking is hiermee technisch rekenkundig gezien onterecht, echter zijn de rekenkundige verschillen minimaal en is de conclusie hetzelfde.

Verschil kosten

De verschillen in kosten zijn hieronder samengevat.

Kostenbegroting		2017	2019	Verschil
		excl. btw	excl. btw	excl. btw
1	Verwerving	€ 1.055.700	€ 1.076.406	€ 20.706
2	Tijdelijke exploitatie	€ -	€ -	€ -
3	Sloop en sanering	€ 120.000	€ 40.821	€ 79.179-
4	Bouwrijp maken	€ 1.240.079	€ 580.915	€ 161.511
5	Woonrijp maken		€ 820.676	
6	Plankosten	€ 512.100	€ 622.714	€ 110.614
7	Overige kosten, bijdragen	€ 31.100	€ 70.215	€ 39.115
8	Onvoorzien	€ -	€ 180.613	€ 180.613
Totaal		€ 2.958.979	€ 3.392.360	€ 433.381

Tabel 11. Kosten ten opzichte van 2017 (aangepast plan)¹¹

Ten aanzien van de verschillen wordt opgemerkt dat:

- De kosten voor sloop en sanering zijn in de berekening van 2017 inclusief de kosten voor het verwijderen van verhardingen. In 2019 maakt dit onderdeel uit van de post bouwrijp maken.
- De eenheidsprijzen voor sloop en het bouw- en woonrijp maken zijn uitgedrukt per 01-01-2019. De eenheidsprijzen in 2019 zijn hoger dan in 2017.
- De plankosten zijn gedetailleerder geraamd en hoger door het rekening gehouden met de gerealiseerde plankosten. Opgemerkt wordt dat circa 40% van de plankosten inmiddels is gerealiseerd.
- In tegenstelling tot de opstelling van 2017 is er in de berekening van 2019 rekening gehouden met kosten voor bijdragen in planschade.
- De onvoorzien kosten zijn in de berekening van 2017 onderverdeeld in de posten sloop en bouw- en woonrijp maken. In 2019 is enerzijds uitgegaan van een hoger percentage onvoorzien voor het bouw- en woonrijp maken (10% in plaats van 5%) en anderzijds van een hogere grondslag van de kosten.

Verschil opbrengsten

De verschillen in opbrengsten zijn hierna samengevat.

Opbrengstenbegroting		2017	2019	Verschil
		excl. btw	excl. btw	excl. btw
1	Grondopbrengsten	€ 2.733.200	€ 2.302.086	€ 431.114-
2	Bijdragen en subsidies	€ -	€ -	€ -
3	Overige opbrengsten	€ -	€ 27.060	€ 27.060
Totaal		€ 2.733.200	€ 2.329.146	€ 404.054-

Tabel 12. Opbrengsten opzichte van 2017 (aangepast plan)

Ten aanzien van de verschillen wordt opgemerkt dat:

- Het aantal woningen voor plandeel Woonzorg is afgenomen van 31 naar 28 stuks.
- In de doorrekening van 2017 is rekening gehouden met grondopbrengsten voor plandeel Woonzorg van circa € 1,9 miljoen (in 2019 circa € 1,6 miljoen). De gemiddelde grondopbrengsten 2017 en 2019

¹¹ In de opstelling van 2017 wordt geen onderscheid gemaakt in het bouw- en woonrijp maken. De circa € 1,24 miljoen betreft beide. De bezuiniging van circa € 618.000,- is in tabel 12 verwerkt in de post bouw- en woonrijp maken.

(inclusief dek) bedragen respectievelijk circa € 61.000,- en € 56.000,- per woning. De omvang / berekening van het dek én toename van de stichtingskosten zijn debet aan de afname (de stijging van VON-prijzen is niet voldoende om de toename van de stichtingskosten te compenseren).

- In de doorrekening van 2017 is rekening gehouden met grondopbrengsten voor de woningbouw op het LOC van circa € 0,6 miljoen (in 2019 circa € 0,5 miljoen). De gemiddelde grondopbrengsten 2017 en 2019 bedragen respectievelijk circa € 46.000,- en € 38.000,- per appartement. De toename van de stichtingskosten is debet aan de afname (stijging VON-prijzen niet voldoende om toename van de stichtingskosten te compenseren).
- Ten behoeve van bouwplan Kuijpers heeft grondverkoop plaatsgevonden en dat leidt tot een kleine stijging van de overige opbrengsten.

Verschil rente- en indexatie-invloeden

Ten aanzien van de verschillen wordt opgemerkt dat:

- In de doorrekening van 2019 is, in tegenstelling tot de berekening van 2017, rekening gehouden indexatie van kosten en opbrengsten waarbij wordt opgemerkt dat de kostenindex hoger is dan de opbrengstenindex. De indexatie-invloeden zijn in 2019 op eindwaarde circa € 0,1 miljoen hoger dan in 2017.
- De rentekosten in 2019 zijn circa € 0,04 miljoen hoger, mede veroorzaakt door een negatieve kasstroom (zie figuur 2).

Het resultaat is op eindwaarde circa € 1,0 miljoen afgenomen.

6.4 Bandbreedte van het resultaat (beknopte scenario-analyse)

De risico's in de opstalexplloitatie (ontwikkeling stichtingskosten en VON-prijzen) geven de grootste impact op het resultaat. Er is een beknopte scenario-analyse uitgevoerd om de bandbreedte van het resultaat inzichtelijk te maken.

Voor respectievelijk de VON-prijzen, de stichtingskosten en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken is inzichtelijk gemaakt welk effect er is op het saldo op eindwaarde indien de bedragen met 5 of 10 procent toe -of afnemen. Een verandering van 10% van de stichtingskosten heeft bijvoorbeeld een effect van circa € 1,0 miljoen.

De bedragen in de volgende tabel geven een indicatie van het positieve of negatieve effecten op het resultaat (op eindwaarde).

Scenario-analyse		Basis excl. btw	Effect +/- excl. btw
Saldo op eindwaarde	basis	€ 1.200.000-	
VON-prijzen OPEX	5,00%		€ 600.000
VON-prijzen OPEX	10,00%		€ 1.200.000
Stichtingskosten OPEX	5,00%		€ 500.000
Stichtingskosten OPEX	10,00%		€ 1.000.000
Kosten brm / wrm GREX	10,00%		€ 200.000

Tabel 13. Resultaten beknopte scenario-analyse

6.5 Conclusies en aanbevelingen

Het Centrumplan Doorwerth heeft op basis van de huidige planuitwerking onvoldoende kostendragers voor de realisatie van de ruimtelijke ambities, hetgeen tot uiting komt in een negatief projectresultaat.

Hierbij wordt (in willekeurige volgorde) aanbevolen om.

- Het minimale ambitieniveau van het Centrumplan Doorwerth te definiëren om te komen tot mogelijke bezuinigingsmaatregelen / beperkingen van de benodigde investeringen.
- Te onderzoeken of investeringen in de openbare ruimte vanuit reguliere riolerings- en (groot) onderhoudsbudgetten / bestemmingsreserves kunnen worden gedekt.
- Te onderzoeken of partijen die profijt hebben van de ontwikkeling bereid zijn mee te laten dragen in de benodigde investeringen (eigenaar en/of huurders winkelcentrum, bouwplan Kuijpers, etc.).
- Te onderzoeken of er subsidies beschikbaar zijn vanuit het Rijk en/of de Provincie / Europa.
- Te onderzoeken in hoeverre algemene middelen / reserves van de gemeente ingezet kunnen worden ter dekking van het tekort.
- Te onderzoeken of de realisatie van het woningbouwprogramma op plandeel Dorendal in aantallen en verschijningsvorm (zonder dek) kan worden geoptimaliseerd.
- De gehanteerde programmatische uitgangspunten en VON-prijzen nader te onderbouwen door het uitvoeren van een consultatie van één of meerdere lokale makelaars.

Literatuur- en bronnenlijst

De volgende literatuur en bronnen liggen mede ten grondslag aan de voorliggende rapportage.

Arcadis Nederland BV. (2016, 6 december). *Grondexploitatie Centrumplan Doorwerth (bijlage 4 05122016 grond en vastgoed exploitatie Doorwerth)*.

Arcadis Nederland BV. (2017, 30 januari). *Economische uitvoerbaarheid Centrumplan Doorwerth*.

Arcadis Nederland BV. (2018, 16 november). *Businesscase westelijke punt Dillenburgflat*.

Bouwkostenkompas. (2019, mei). *Bouwkostenkengetallen*. Geraadpleegd via de website op 30 augustus 2019.

Gemeente Renkum. (2017, april). *Bijlage raadsvoorstel "GREX tbv raadsvoorstel april 2017"*.

Gemeente Renkum. (2017, 18 april). *Raadsvoorstel Masterplan centrumplan Doorwerth*.

Gemeente Renkum. (2017, 31 mei). *Besluitenlijst raad*.

Gemeente Renkum. (2017, 6 juni). *Concept Koopovereenkomst gemeente Renkum en Kuijpers Onroerend Goed Heteren BV*.

Gemeente Renkum. (2017, 12 juni). *Concept Vaststellingsovereenkomst gemeente Renkum en Kuijpers Onroerend Goed Heteren BV*.

Gemeente Renkum. (2018, 10 april). *Getekende Koopovereenkomst gemeente Renkum en Stichting Woonzorg Nederland*.

Gemeente Renkum. (2019, 4 maart). *Kredietaanvraag Leerdeel (scholen)*

Gemeente Renkum. (2019, 15 april). *Getekende Koopovereenkomst gemeente Renkum en Stichting Woonzorg Nederland*.

Gemeente Renkum. (2019, 24 april). *Amendement Kredietaanvraag Leerdeel (scholen) Doorwerth Kredietaanvraag Leerdeel (scholen) D'werth*

Gemeente Renkum. (2019, 1 juli). *Opdracht aanpassing grondexploitatie 2019 Centrumplan Doorwerth*.

Gemeente Renkum. (2019, 1 juli). *Schets "kadastrale kaart en plangebied"*.

Konsider. (2019, 27 juni). *Offerte Centrumplan Doorwerth - grondexploitatie 2019*.

Konsider. (2019, 30 augustus). *Grond- en opstalexpluatatieberekening Doorwerth - plandeel Dorendal/Woonzorg 'Masterplan – Stroken'*.

LOS stadomland BV. (2019, 2 mei). *Schetsmodellen en oppervlaktes*. Verkregen per e-mail.

LOS stadomland BV. (2019, 27 augustus). *Verbeelding plandeel Dorendal/Woonzorg 'Masterplan – Stroken' en woningtypes H en I*. Verkregen per e-mail.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2018, mei). *Rekenmodel behorende bij de Regeling plankosten exploitatieplan*. Gedownload via de website van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG).

Thorbecke BV. (2019, 16 augustus). *Planschaderisicoanalyse. Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan 'Doorwerth- Centrum 2019, leren ontmoeten en wonen'*.

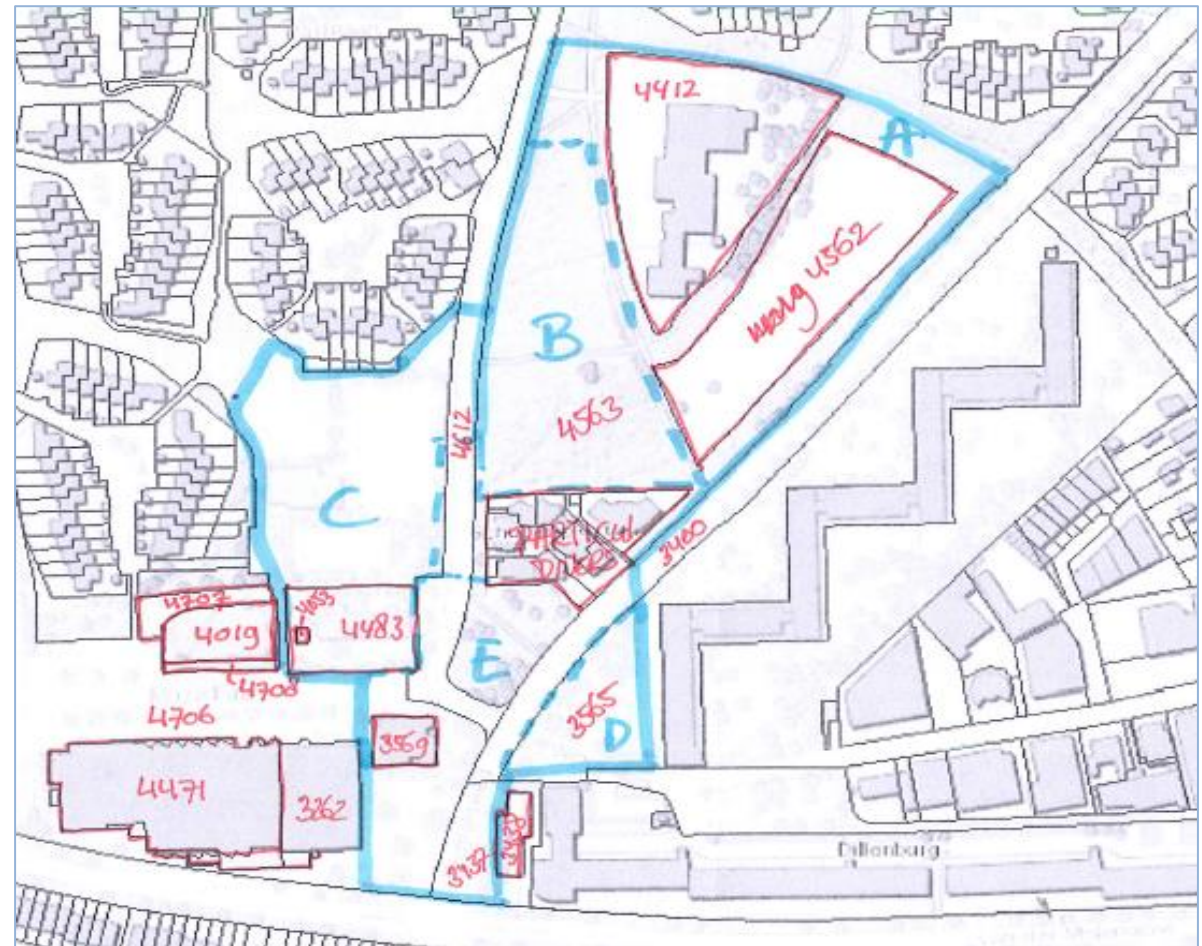
Konsider.

Grondexploitatie

Doorwerth 'aangepast plan'

Auteur W. Kon
Datum 16 oktober 2019
Betreft Doorwerth 'aangepast plan'

A Nieuwbouw Richtersweg-Bachlaan
B Speelbos
C LOC
D Bospaviljoen
E Plein



Werkblad OK

Uitgangspunten

Doorwerth 'aangepast plan'

Projectgegevens

Auteur	W. Kon
Datum	16 oktober 2019
Betreft	Doorwerth 'aangepast plan'
Opdrachtgever	Gemeente Renkum
Projectcode	19.06.25.009
Versie	Concept

Looptijd

Boekwaarde (31 dec)	2018
Startjaar (1 jan)	2019
Prijspeil (1 jan)	2019
Eindjaar (31 dec)	2024
NCW (1 jan)	2019
Exploitatieperiode	6 jaar

Btw

Btw	21%
-----	-----

Rente en index

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Rente										
Negatief	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%
Positief	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
NCW	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%
Index										
Kosten	3,50%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengsten	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

Plan- en exploitatiegebied

Plangebied bruto	52.500
Te handhaven	22.778
Exploitatiegebied netto	29.722

Totaal **29.722**

Ruimtegebruik bestaand

Bebouwd / uitgeefbaar	589
Verharding	9.060
Groen	20.073
Water	0

Totaal **29.722**

Ruimtegebruik toekomstig

Bebouwd / uitgeefbaar	13.293
Verharding	12.090
Groen	4.338
Water	0

Werkblad OK

Begroting GREX

Doorwerth 'aangepast plan'

Werkblad OK

Beschrijving	Aantal	Eenheid	Prijs excl. btw	Boekwaarde excl. btw	Restant excl. btw	Totaal excl. btw	
KOSTEN							
1 Verwerving							
1,1 Inbrengwaarde school Dorendal (6)	0 post		€ 534.139,00	€ -	€ -	€ -	!
1,2 Aankoop grond 'Woonzorg' (9)	NLG 1.200.000	6.403 m ²	€ 85,04	€ -	€ 544.536	€ 544.536	!
1,3 Inbrengwaarde Poort van Doorwerth (1)	1 post		€ 99.810,00	€ -	€ 99.810	€ 99.810	!
1,4 Verwerving Winkelcentrum (2)	0 post		€ -	€ -	€ -	€ -	!
1,5 Inbrengwaarde school Wegwijzer (5)	0 post		€ 33.137,00	€ -	€ -	€ -	!
1,6 Inbrengwaarde gymzaal (7)	0 post		€ -	€ -	€ -	€ -	!
1,7 Verwerving Pizzeria (13)	0 post		€ -	€ -	€ -	€ -	!
1,8 Inbrengwaarde Bospaviljoen	0 post		€ -	€ -	€ -	€ -	!
1,9 Bijkomende kosten	1 post		€ 5.000,00	€ -	€ 5.000	€ 5.000	!
Afkoop ontwikkelrecht Mozartlaan (4A, bouwplan Kuijpers)	1 post		€ -	€ 427.060	€ -	€ 427.060	!
Totaal				€ 427.060	€ 649.346	€ 1.076.406	
2 Tijdelijke exploitatie							
2,1 Tijdelijke exploitatie		begroting TEX	€ -	€ -	€ -	€ -	!
Totaal				€ -	€ -	€ -	
3 Sloop en sanering							
3,1 Sloop opstallen	589 m ² bvo		€ 26,88	€ -	€ 15.821	€ 15.821	!
3,2 Onderzoeken milieu, sanering, archeologie en NGE	1 post		€ 25.000,00	€ -	€ 25.000	€ 25.000	!
3,3 Sanering (bodem / asbest)	0 post		€ -	€ -	€ -	€ -	!
Totaal				€ -	€ 40.821	€ 40.821	
4 Bouwrijp maken							
4,1 Opruimwerkzaamheden	29.133 post		€ 2,00	€ -	€ 58.266	€ 58.266	!
4,2 Bouwrijp maken algemeen	17.631 post		€ 12,50	€ -	€ 220.391	€ 220.391	!
4,3 Bouwrijp maken verhardingen	12.090 post		€ 25,00	€ -	€ 302.258	€ 302.258	!
Totaal				€ -	€ 580.915	€ 580.915	

5 Woonrijp maken

5,1 Woonrijp maken algemeen	groen	4.338 post	€	7,61	€	-	€	32.993	€	32.993	!
5,2 Woonrijp maken verhardingen 1	woonstraat	9.672 post	€	70,54	€	-	€	682.231	€	682.231	!
5,3 Woonrijp maken verhardingen 2	halfverharding	2.418 post	€	25,00	€	-	€	60.452	€	60.452	!
5,4 Inrichtingselementen		1 post	€	20.000,00	€	-	€	20.000	€	20.000	!
Totaal					€	-	€	820.676	€	820.676	

6 Plankosten

6,1 Verwerving	plankostenscan	1,02 post	€	16.189,80	€	-	€	16.514	€	16.514	!
6,2 Stedenbouw	plankostenscan	1,02 post	€	103.158,24	€	-	€	105.221	€	105.221	!
6,3 Ruimtelijke Ordening	plankostenscan	1,02 post	€	23.698,98	€	-	€	24.173	€	24.173	!
6,4 Civiele en cultuur techniek	plankostenscan	1,02 post	€	74.412,44	€	-	€	75.901	€	75.901	!
6,5 Landmeten/vastgoedinformatie	plankostenscan	1,02 post	€	6.435,87	€	-	€	6.565	€	6.565	!
6,6 Communicatie	plankostenscan	1,02 post	€	-	€	-	€	-	€	-	!
6,7 Management	plankostenscan	1,02 post	€	75.039,53	€	-	€	76.540	€	76.540	!
6,8 Planeconomie	plankostenscan	1,02 post	€	33.137,90	€	-	€	33.801	€	33.801	!
6,9 Communicatie		1 post	€	25.000,00	€	-	€	25.000	€	25.000	!
Historische plankosten		1 post	€	-	€	259.000	€	-	€	259.000	!
Totaal	plankostenscan	43,17%	€	332.073	€	259.000	€	363.714	€	622.714	

7 Overige kosten, bijdragen

7,2 Planschade	incl. Dorendal	1 post	€	70.215,00	€	-	€	70.215	€	70.215	!
Totaal					€	-	€	70.215	€	70.215	

8 Onvoorzien

8,1 Onvoorzien		10% percentage	€	1.806.126,17	€	-	€	180.613	€	180.613	!
Totaal					€	-	€	180.613	€	180.613	

Totaal			€	114	€	686.060	€	2.706.300	€	3.392.360	
---------------	--	--	----------	------------	----------	----------------	----------	------------------	----------	------------------	--

OPBRENGSTEN**1 Grondopbrengsten**

1,1 Grondopbrengsten residueel	begroting OPEX	1 post	€	2.482.765,40	€	-	€	2.482.765	€	2.482.765	!
1,2 Grondopbrengsten gefixeerd: dek	begroting OPEX	1 post	€	-371.179,53	€	-	€	-371.180	€	-371.180	!
1,4 Maatschappelijke voorzieningen LOC		1 post	€	190.500,00	€	-	€	190.500	€	190.500	
Totaal					€	-	€	2.302.086	€	2.302.086	

2 Bijdragen en subsidies									
2,1 Bijdragen en subsidies- Exploitatiebijdrage winkelcentrum	0 post	€	-	€	-	€	-	€	-
Totaal				€		€		€	
3 Overige opbrengsten									
3,1 Grondverkoop perceel Mozartlaan (bouwplan Kuijpers)	1.247 post	€	-	€	27.060	€	-	€	27.060
Totaal	€ 21,70			€	27.060	€		€	27.060
Totaal				€	27.060	€	2.302.086	€	2.329.146

Resultaat grondexploitatie (GREX)	Boekwaarde excl. btw	Restant excl. btw	Totaal excl. btw
Kosten	€ 686.060	€ 2.706.300	€ 3.392.360
Opbrengsten	€ 27.060	€ 2.302.086	€ 2.329.146
Saldo nominaal	€ 659.000-	€ 404.214-	€ 1.063.214-
Kostenindex			€ 194.067-
Opbrengstenindex			€ 111.678
Saldo geïndexeerd			€ 1.145.603-
Rente			€ 50.671-
Saldo op eindwaarde			€ 1.196.274-
Netto-contant saldo			€ 1.140.427-

Begroting OPEX

Doorwerth 'aangepast plan'

Werkblad OK

Beschrijving

PROGRAMMA

	aantal stuks	aantal m ² kavel	aantal m ² bvo	aantal m ² go	vormfactor m ² go / bvo	totaal m ² kavel	totaal m ² bvo	totaal m ² go
Type H (drive-in)	24	0	198	162	0,82	0	4.752	3.897
Type I (drive-in)	4	0	247	203	0,82	0	988	810
Maisonettes (LOC)	14	0	130	99	0,76	0	1.820	1.383
Totaal	42					0	7.560	6.090

KOSTEN

	per m ² bvo	bouwkosten		percentage	bijkomende kosten		stichtingskosten		
		per stuk	totaal		per stuk	totaal	per stuk	totaal	
1 Stichtingskosten									
1,5 Type H (drive-in)	€ 957	€ 189.486	€ 4.547.664	23,00%	€ 43.582	€ 1.045.963	€ 233.068	€ 5.593.627	
1,6 Type I (drive-in)	€ 957	€ 236.379	€ 945.516	23,00%	€ 54.367	€ 217.469	€ 290.746	€ 1.162.985	
1,7 Maisonettes (LOC)	€ 1.062	€ 138.080	€ 1.933.113	23,00%	€ 31.758	€ 444.616	€ 169.838	€ 2.377.729	
Totaal			€ 7.426.293			€ 1.708.047		€ 9.134.340	

Totaal		€ 7.426.293		€ 1.708.047		€ 9.134.340
---------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------

OPBRENGSTEN

	VON-opbrengsten			huurinkomsten			BAR	opbrengsten exclusief btw	
	per m ² go	per stuk	totaal	per maand	per jaar	per stuk		totaal	
1 Inkomsten exclusief btw									
1,5 Type H (drive-in)	€ 2.250	€ 365.310	€ 8.767.440	€ -	€ -	0,00%	€ 301.909	€ 7.245.818	
1,6 Type I (drive-in)	€ 2.175	€ 440.525	€ 1.762.098	€ -	€ -	0,00%	€ 364.070	€ 1.456.279	
1,7 Maisonettes (LOC)	€ 2.550	€ 251.940	€ 3.527.160	€ -	€ -	0,00%	€ 208.215	€ 2.915.008	
Totaal								€ 11.617.106	

Totaal € 11.617.106

Resultaat opstalexploitatie (OPEX)				Opbrengsten excl. btw	Kosten excl. btw	Grondwaarde per stuk	Totaal excl. btw
Type H (drive-in)				€ 7.245.818	€ 5.593.627	€ 68.841	€ 1.652.191
Type I (drive-in)				€ 1.456.279	€ 1.162.985	€ 73.324	€ 293.295
Maisonettes (LOC)				€ 2.915.008	€ 2.377.729	€ 38.377	€ 537.279
Grondopbrengsten residueel		aantal		€ 11.617.106	€ 9.134.340	per stuk	€ 2.482.765
Vast grondwaarde 1	<i>Dek inclusief afwerking + bestrating</i>	1.158				€ 320,54-	€ 371.180-
Vast grondwaarde 2		0				€ -	€ -
Grondopbrengsten vast							€ 371.180-
Totaal grondopbrengsten nominaal				€ 11.617.106	€ 9.134.340		€ 2.111.586

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Vragenlijst

Datum	16-10-2019	
Gemeente	<input type="text" value="Renkum"/>	
Projectnaam	<input type="text" value="Doorwerth 'aangepast plan'"/>	
Projectnummer	<input type="text" value="19.06.25.009"/>	
Datum prijspeil	1-1-2018	
Looptijd project in jaren	5	<input type="button" value="print"/>
Aantal werkweken per jaar	42	

A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2
- 3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? historisch gebied binnenstedelijke locatie inbreidingslocatie
 uitbreidingslocatie uitleglocatie
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ja nee

B Inbreng en verwerving

- 5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?
- | | | | |
|---|----------------------------|--------------------------------|--------|
| a | aantal onbebouwde percelen | <input type="text" value="3"/> | totaal |
| b | aantal bebouwde percelen | <input type="text" value="2"/> | stuks |
| | | <input type="text" value="1"/> | stuks |
- 6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?
- | | | | |
|---|--|--------------------------------|--------|
| a | waarvan onbebouwde percelen | <input type="text" value="1"/> | totaal |
| b | waarvan percelen met woningen | <input type="text" value=""/> | stuks |
| c | waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning) | <input type="text" value=""/> | stuks |
| d | waarvan percelen met bijzondere objecten | <input type="text" value="1"/> | stuks |
- 7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- 8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
- | | | | |
|---|--|-------------------------------|-------|
| a | voor hoeveel onroerende zaken ? | <input type="text" value=""/> | stuks |
| b | in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? | <input type="text" value=""/> | stuks |
- 9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ja nee

C Beoogde programma

- 10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
- | | | |
|--------------------|---------------------------------|----------------|
| woningen | <input type="text" value="42"/> | aantal |
| bedrijvigheid | <input type="text" value="0"/> | m2 uitgeefbaar |
| commercieel/retail | <input type="text" value="0"/> | m2 bvo |
| maatschappelijk | <input type="text" value="0"/> | m2 bvo |
| recreatie | <input type="text" value=""/> | m2 |
- 11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?
- | | | |
|-------------------------------------|----------------|-----|
| <input type="text" value="13.293"/> | m2 uitgeefbaar | 45% |
| <input type="text" value="16.429"/> | m2 openbaar | 55% |

D Stedenbouwkundige planvorming

- 12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? Ja Nee
- 13 Worden de volgende produkten opgesteld ?
- Programma van eisen
 - Masterplan
 - Beeldkwaliteitsplan
 - Stedenbouwkundig plan
 - Inrichtingsplan Openbare Ruimte

E Onderzoeken

- 14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
- Milieu Effect Rapportage (MER)
 - Nader onderzoek luchtkwaliteit
 - Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

- 15** Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit? ja nee
- 16** Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? aantal
- 17** Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan? ja nee
- 18** Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit? ja nee
- 18** Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit? % van het totale ruimtelijke besluit
- zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit?

G Civiele en cultuurtechniek

- 19** Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? slecht normaal goed

Slopen

- 20** Is sprake van sloop van onroerende zaken? ja nee
- a** Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden? m3
- b** Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk
- (agrarisch) %
- overige onroerende zaken %
- 21** Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ja nee **ga door naar vraag 22**
- a** Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest? %
- 22** Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk
- | | | | | | |
|---|----------------------------------|---|---|----------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Openbaar | <input type="text"/> | % | <input type="checkbox"/> Design&construct | <input type="text"/> | % |
| <input type="checkbox"/> Enkelvoudig onderhands | <input type="text"/> | % | <input type="checkbox"/> Turn key | <input type="text"/> | % |
| <input checked="" type="checkbox"/> Meervoudig onderhands | <input type="text" value="100"/> | % | <input type="checkbox"/> Europees | <input type="text"/> | % |

Ophogen/voorbelasten

- 23** Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ja nee **ga door naar vraag 24**
- a** Wordt er integraal of partieel opgehoogd? integraal partieel
- b** In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
- c** Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? jaar
- d** Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? m1 **info**

Bouw-en woonrijpmaken

- 24** Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken? ja nee
- 25** Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk
- | | | | | | |
|---|----------------------------------|---|---|----------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Openbaar | <input type="text"/> | % | <input type="checkbox"/> Design&construct | <input type="text"/> | % |
| <input type="checkbox"/> Enkelvoudig onderhands | <input type="text"/> | % | <input type="checkbox"/> Turn key | <input type="text"/> | % |
| <input checked="" type="checkbox"/> Meervoudig onderhands | <input type="text" value="100"/> | % | <input type="checkbox"/> Europees | <input type="text"/> | % |
- 26** Is er sprake van bodemsanering? Ja Nee
- a** Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering? %

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

Datum	16-10-2019	Complexiteit		117%
Gemeente	Renkum			
Projectnaam	Doorwerth 'aangepast plan'	<input type="button" value="print"/>		
Projectnummer	19.06.25.009			
Datum prijspeil	1-1-2018			
Looptijd project in jaren	5			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	134	€ 16.190	5%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	34	€ 4.090	1%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	100	€ 12.100	4%	
1.3 Ontheiligen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw	853	€ 103.158	31%	
2.1 Programma van Eisen	140	€ 16.940	5%	
2.2 Prijsvraag	350	€ 42.350	13%	
2.3 Masterplan	74	€ 8.929	3%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	42	€ 5.082	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	184	€ 22.234	7%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	63	€ 7.623	2%	
Ruimtelijke Ordening	196	€ 23.699	7%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectu	144	€ 17.394	5%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	52	€ 6.305	2%	
Civiele en cultuur techniek	615	€ 74.412	22%	
4.1 Planontwikkeling	615	€ 74.412	22%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ -	0%	
Landmeten/vastgoedinformatie	68	€ 6.436	2%	
5.1 Kaartmateriaal	68	€ 6.436	2%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	548	€ 75.040	23%	
7.1 Projectmanagement	548	€ 75.040	23%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	274	€ 33.138	10%	
8.1 Planeconomie	274	€ 33.138	10%	
totaal	2.687	€ 332.073	100%	