

Bijlage 3

Bouwgrondexploitatie

Gemeente Maastricht
Grondbedrijf/B.S.R.O.RECAPITULATIE FINANCIËEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEIDSSSTUDIE BOUWGRONDEXPLOITATIE
SPHINX-CERAMIQUE-TERREIN IN HET STADSDEEL WYCK PER 1 AUGUSTUS 1988.**Programma**

- aantal woningen	1.600
- aantal m ² vloeropp. kantoren	70.000
- aantal m ² vloeropp. winkels	5.000
- aantal m ² vloeropp. hotels	20.000
- aantal m ² vloeropp. culturele/niet commerciële doeleinden	20.000

Plankosten

- grondverwerving	56,5 mln.
- sloop, bodemsanering en bouwkundige voorzieningen	6,9 mln.
- bouw- en woonrijpmaken	40,7 mln.
- v.t.o.	5,2 mln.
- omslagkosten	0,5 mln.
- niet terugvorderbare omzetbelasting	3,8 mln.
- bijdrage in culturele/niet commerciële functies	0,8 mln.
- rente	8,6 mln.
	<hr/>
- totale plankosten	123,0 mln. =====

Dekkingsmiddelen

- opbrengst bouwterreinen	65,0 mln.
- subsidies/bijdragen	58,0 mln.
	<hr/>
- totale dekkingsmiddelen	123,0 mln. =====

Dekkingsplan

- plankosten	123,0 mln.
- dekkingsmiddelen	123,0 mln.
	<hr/>
- geraamd exploitatieresultaat	-, - mln. =====

Gemeente Maastricht
GrondbedrijfREKENMODEL BOUWGRONDEXPLOITATIE SPHINX-GÉRAMIQUE-TERREIN IN HET STADSDEEL WYCK
PER 1 AUGUSTUS 1988.1. Uitgangspunten.

1.1. Stedebouwkundige visie van architect Prof. Ir. J. Coenen d.d. 5 januari 1988.

1.2. Uit te geven terreinen worden als bruto-bouwvlekken beschikbaar gesteld waarbij als uitgangspunt geldt voor de bouwgrondexploitatie dat inrichting van de binnenterreinen - welke geen openbaar of semi-openbaar karakter hebben - en aanleg parkeervoorzieningen door en voor rekening van de bouwexploitant plaatsvindt.

1.3. Bebouwingsprogramma
- 1600 woningen met een totale vloeroppervlakte van 160.000 m²
- kantoren, winkels, hotels en culturele doeleinden 115.000 m²
- parkeren (oppervlakte indicatief). 90.000 m²
365.000 m²
=====1.4. Parkeercapaciteit plan:

* t.b.v. wonen:		
- overdekt onder woningen	1600 tot 2000	p.p.
- semi-openbaar op eigen terrein (niet overdekt)	320 +	P.M. p.p.
* t.b.v. kantoren:		
- overdekt onder kantoren	1400	p.p.
* t.b.v. winkels en hotel:		
- via semi-openbare parkeergarage	400	p.p.
* t.b.v. culturele of andere niet commerciële doeleinden en hotel (gedeeltelijk overdekt)	270	p.p.
* parkeren op openbaar terrein	P.M.	p.p.

 3990 tot 4390 p.p.
 + P.M. + P.M.
 =====

- 1.5. Verwerving terrein N.V. Koninklijke Sphinx door Abp in gesloopte toestand.
- 1.6. Afstand tussen bouwblokken en hoofdontsluitingsweg 45 mtr. aangehouden in verband met Wet Geluidshinder.
- 1.7. De opbouw van de eenheidsprijzen van de infra-structuur maken onderdeel uit van dit rekenmodel (Bijlage A) en zijn mede bepalend voor het bij de uitvoering van werken te hanteren kwaliteitsniveau. In verband met te verwachten prijsbederf maakt deze bijlage geen onderdeel uit van het raadsstuk.
- 1.8. Gescheiden gemeentelijk rioolstelsel (betekent eveneens dubbel rioolsysteem in bouwblokken).
- 1.9. Rioolaansluitingen door en voor rekening van bouwexploitant
 - * geen afzonderlijke doorberekening van standaardtarieven voor huisaansluitingen
 - * toezicht op uitvoering begrepen in kosten voorbereiding - toezicht (v.t.o.).
- 1.10. Aansluitingen op nutsvoorzieningen volgens standaardtarieven nutsbedrijven.
- 1.11. Kosten voorbereiding en toezicht 15% normatief benadert (Gemeente, Abp en derden).
- 1.12. Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting en prijspeil 1 augustus 1988.
- 1.13. Dekking loon- en prijsstijgingen via indexering grondkosten bouwterreinen. Budgettaire neutraliteit is hierbij als uitgangspunt genomen.



2. Bouwprogramma.

2.1. Woningbouwdoeleinden.

Totaal aantal woningen : 1600.
Totaal 160.000 m² B.V.O. (bruto-vloeroppervlakte)
Proeve woningverdeling o.b.v. pagina 21 rapport Wilma Vastgoed B.V.
marktverkenning Sphinx-Céramique-terrein;

- * luxe vrije-sector koopwoningen (20%)   150 m² vloeroppervlakte
- * luxe vrije-sector
huur- of koopwoningen (30%)   120 m² vloeroppervlakte
- * huursector (45%)   90 m² vloeroppervlakte
- * huurwoningen met niveau
gelijk aan woningwet (5%)   70 m² vloeroppervlakte

2.2. Kantoren.

70.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

2.3. Winkels/detailhandel.

5.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

2.4. Hotels.

20.000 m² bruto-vloeroppervlakte

2.5. Culturele doeleinden.

8.500 m² grondoppervlakte Wiebingahallen e.o.

2.6. Parkeren

Parkeercapaciteit bebouwd: 90.000 m² bruto-vloeroppervlakte.



3. Ruimtelijke planindeling.

3.1. Uit te geven terrein 79.100 m² (34%)
t.b.v. woningbouw
t.b.v. kantoren
t.b.v. winkels/detailhandel
t.b.v. hotels
t.b.v. culturele/niet commerciële
doeleinden

3.2. Openbaar/semi-openbaar terrein

3.2.1. macro-structuur

hoofdontsluitingsweg

- wegverharding 12.300 m²
- fietspaden 6.150 m²
- trottoirs/sier-
bestrating 16.400 m²
- groenvoorziening 6.150 m²

41.000 m²

parkzône's

- groenvoorziening 45.200 m²
- waterpartij 4.500 m²

49.700 m²

90.700 m²

3.2.2. micro-structuur

pleinen 20.000 m²
wegverharding 37.500 m²
parkeren 1.200 m²
trottoirs/
sierbestrating 1.500 m²
groenvoor-
zieningen 5.000 m²

65.200 m²

155.900 m² (66%)

235.000 m² (100%)
=====

4. Plankosten.4.1. Verwervingskosten.

Sphinx-Céramique-terrein:	21.16.04 ha.	f. 54.500.000,=
Overige verwervingskosten	<u>2.26.00 ha.</u>	<u>f. 2.000.000,=</u>
	23.50.00 ha.	f. 56.500.000,=
	=====	=====

Gemiddelde verwervingskosten: f.240,= per m²
=====

Specificatie overige verwervingskosten: bijlage B (i.v.m. betrouwelijk karakter niet bijgevoegd bij raadsstuk).

4.2. Kosten sloop, bodemsanering en bouwkundige voorzieningen i.v.m. sloop.

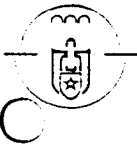
Sloopkosten totale plangebied inclusief bouwkundige voorzieningen	f. 1.900.000,=
Bodemsanering	<u>f. 5.000.000,=</u>
	f. 6.900.000,= =====

4.3. Kosten bouw- en woonrijpmaken.4.3.1. Macro-structuur.
-----4.3.1.1. Hoofdontsluitingsweg
=====

(vanaf kruispunt Wilhelminasingel tot aan Limburglaan na afslag Kennedybrug).

- kruispunt Wilhelminasingel incl. bocht	10.000 m ²
- hoofdontsluitingsweg recht gedeelte	27.000 m ²
- reconstructie gedeelte Limburglaan	3.000 m ²
- aansluiting avenue/afslag Kennedybrug	1.000 m ²

	41.000 m ² =====



Profiel hoofdontsluitingsweg: (indicatief)

.....

- 30% wegverharding
- 15% fietspad
- 40% trottoir/sierbestrating
- 15% groenvoorzieningen
- 100%
- ====

Kosten:

.....

- wegverharding (inclusief riolering)		
30% van 41.000 m ² = 12.300 m ²	f.	-,--
- fietspad		
15% van 41.000 m ² = 6.150 m ²	f.	-,--
- trottoir/sierbestrating		
40% van 41.000 m ² = 16.400 m ²	f.	-,--
- groenvoorzieningen		
15% van 41.000 m ² = 6.150 m ²	f.	-,--
- bomen		
200 stuks	f.	-,--
- grondwerk (ophogen/ontgraven)		
41.000 m ² x 0,50	f.	-,--
- brandkranen		
950 m'	f.	-,--
- openbare verlichting		
950 m'	f.	-,--
		<hr/>
	f.	5.990.000,--
		=====

4.3.1.2. Parkzône's

=====

1. oostelijk deel

* grondwerk		
17.700 m ²	f.	-,--
* groenzône (incl. paden)		
17.700 m ²	f.	-,--
* aankleding parkzône		
(bomen, banken, verlichting c.a.) =	f.	-,--

2. westelijk deel2.1. nabij winkels (driehoek)

* grondwerk 10.000 m ²	f.	--
* groenzône (incl. paden) 10.000 m ²	f.	--
* aankleding parkzône (bomen, banken, verlichting c.a.) =	f.	--

2.2. * waterpartij

4.500 m ²		
- ontgravingen	f.	--
- waterdichtmaken bodem ondiep bassin	f.	--
- bekledingen taluds	f.	--
- houten brug	f.	--
* lang 60 m'		
* breed 7 m'		
* incl. aansluitingen Maaspuntweg		
* excl. kademuren zie onderdeel 4.4.1.		
	f.	--

2.3. naast Kennedybrug

* grondwerk 17.500 m ²	f.	--
* groenzône (incl. paden) 17.500 m ²	f.	--
* aankleding parkzône (bomen, banken, verlichting c.a.) =	f.	--
	f.	2.670.000,--

4.3.1.3. Verkeerslichtinstallaties, bebordingen en markeringen.

- verkeerslichtinstallaties		
- markeringen en bebordingen		
	f.	600.000,=

4.3.2. Micro-structuur.4.3.2.1. Oostelijk gedeelte.4.3.2.1.1. Ontsluitingsweg van hoofdontsluitingsweg naar Lelie-terrein.

- grondwerk 4500 m ²	f.	-,--
- wegverharding (incl. riolering) 1800 m ²	f.	-,--
- parkeren 1200 m ²	f.	-,--
- trottoirs 1500 m ²	f.	-,--
- groenvoorzieningen/aankledingen	f.	-,--
- bomen 30 st.	f.	-,--
- brandkranen 300 m ¹	f.	-,--
- openbare verlichting 300 m ¹	f.	-,--
	f.	635.000,--

4.3.2.1.2. Overige ontsluitingswegen.

- grondwerk 22.700 m ²	f.	-,--
- wegverharding (van gevel tot gevel bestrating inclusief riolering) 22.700 m ²	f.	-,--
- bomen 200 st.	f.	-,--
- aanleg micro-groen (incl. grondwerk) 2.000 m ²	f.	-,--
- brandkranen 1700 m'	f.	-,--
- openbare verlichting 1700 m'	f.	-,--
	f.	3.740.000,--

4.3.2.2. Westelijk gedeelte.
=====

- grondwerk 13.000 m ²	f.	--,--
- wegverharding/bestrating (inclusief riolering) 13.000 m ²	f.	--,--
- bomen 30 st.	f.	--,--
- aanleg micro-groen (incl. grondwerk) 3.000 m ²	f.	--,--
- openbare verlichting 5.000 m ² 600 m'	f.	--,--
- brandkranen 5.000 m ² 600 m'	f.	--,--

	f.	2.125.000,--
		=====

4.4. Bouwwerken (macro-structuur).4.4.1. Keer- en kademuren (inclusief hekwerken/pompinstallatie).640 m¹ f. 3.700.000,--4.4.2. Pleinen, passage en trappartijen.

(inclusief waterdichtmaken, afwatering en verharding op betondekken parkeergarages).

- verharding (bestrating)
20.000 m²- groenvoorzieningen,
bomen en aankleding
pleinen- brandkranen
20.000 m²- openbare verlichting
20.000 m²

f. 4.440.000,--

4.4.3. Parkeergarage (noord-west-hoek).

(semi-openbaar).

Bijdrage in onrendale top

400 parkeerplaatsen à f.7.500,=

f. 3.000.000,=

4.4.4. Algemene Bouwkundige voorzieningen

raming

f. 200.000,=

4.4.5. OverkappingOverkapping t.p.v. aansluiting Maasfront aan
afbouw Wyck: 3000 m² (markthal)

f. 2.250.000,=

4.4.6. Fiets- en voetgangersbrug over Maas.

- lengte : ± 270 m'

- breedte: 6,5 m'

* brugdek

* pijlers

* verlichting

* aansluitingen over oost- en westzijde

* leuning en hekwerken

f. 5.500.000,--

4.4.7. Verbreden tunnel.

- verbreden rijbaan tunnel (zuidzijde)

- 150 m¹ nieuwe keermuur (inclusief wegverharding en omleggen riolering en kabels en/of leidingen)

f. 3.300.000,--

f. 22.390.000,--
=====

4.5.	<u>Bijkomende werken.</u>		
4.5.1.	<u>Herinrichten bestaande Maaspuntweg.</u>		
	450 m ¹	f.	250.000,--
4.5.2.	<u>Uitlaatwerken op Maas:</u>		
	t.b.v. afvoer H.W.A. conform voorschriften R.W.S.	f.	495.000,=
4.5.3.	<u>Zandleveringen</u>		
	Grond afvoeren en zand leveren	f.	100.000,=
4.5.4.	<u>Kosten t.g.v. langdurige gefaseerde uitvoering. (uitbreken, herstraten c.q. vervangen)</u>		
	verharding:		
	95.050 m ²	f.	300.000,--
	groenvoorzieningen:		
	56.350 m ²	f.	55.000,--
		f.	355.000,--
			=====
		f.	1.200.000,--
			=====
4.6.	<u>Voorbereiding en toezicht.</u>		
	<u>Sloopkosten/bodemsanering/bouwkundige voorzieningen</u>		
	15% van kosten sloop, bouwrijpmaken en bouwwerken	f.	5.200.000,--
			=====
4.7.	<u>Artistieke verfraaiing.</u>		
	± 1% van f.37.480.000,= =	f.	350.000,--
			=====
4.8.	<u>Omslagkosten.</u>		
	79.100 m ² à f. 6,50 =	f.	500.000,--
			=====
4.9.	<u>Niet terugvorderbare omzetbelasting</u>	f.	3.800.000,--
			=====
4.10.	<u>Bijdrage aan culturele/niet commerciële functies</u>	f.	850.000,--
			=====

4.11.	<u>Rentekosten</u> (zie specificatie bijlage C).	f. 8.600.000,-- =====
4.12.	<u>Kosten t.b.v. inbreng kwaliteit</u> <u>micro-structuur i.v.m. woon- en leefklimaat.</u> - hekwerken, muurtjes, fontein, bijzondere bestratingsmaterialen e.d. - kosten incl. 15% v.t.o.	f. 1.000.000,-- =====
4.13.	<u>Totaal generaal plankosten</u> (afgerond)	f. 123.000.000,-- =====

5. Dekkingsmiddelen.5.1. Opbrengst bouwterrein.5.1.1. Woningbouwdoeleinden.1600 woningen à f.24.000,= per woning
(gemiddeld) =

f. 38.400.000,--

5.1.2. Kantoren.70.000 m² vloeroppervlakte à f.240,=
per m² =

f. 16.800.000,--

5.1.3. Winkels/detailhandel.5.000 m² vloeroppervlakte à f.250,=
per m² =

f. 1.250.000,--

5.1.4. Hotels.20.000 m² à f.200,=

f. 4.000.000,--

5.1.5. Culturele/niet commerciële doeleinden.8.500 m² grondoppervlakte à f.100,=

f. 850.000,--

5.1.6. Nog te concretiseren opbrengsten

f. 3.800.000,--

afgerondf. 65.000.000,--

5.2.	<u>Subsidies/bijdragen.</u>	
5.2.1.	Europese Fondsen.	n.v.t.
5.2.2.	Rijk.	
5.2.2.1.	<u>Bijdrage Grote Bouwlokaties:</u> 1600 woningen x f.15.000, =	f. 24.000.000,--
5.2.2.2.	<u>Bijdrage in Bijzondere Openbare Werken</u>	n.v.t.
5.2.3.	Provincie/Economische Zaken bijdrage in kosten van economische structuurversterkende elementen van het plan op basis van P.N.L.	f. 15.000.000,--
5.2.4.	Bijdrage gemeente.	f. 19.000.000,--
5.2.5.	Totale subsidies/bijdragen	f. 58.000.000,-- =====
5.3.	<u>Totaal generaal dekkingsmiddelen</u>	f. 123.000.000,-- =====



6. Dekkingsplan

6.1.	Plankosten (4.13)	f. 123.000.000,--
6.2.	Dekkingsmiddelen (5.3.)	f. 123.000.000,--
6.3.	Geraamd exploitatieresultaat	f. - ,--

7. Rekenmodel bouwgrondexploitatie Sphinx-Céramique-terrein.7.1. Plankosten. (4.13)

- verervingen	f.	56.500.000,--
- kosten sloop, bodemsanering en bouwkundige voorz.	f.	6.900.000,--
- bouw- en woonrijpmaken		
* macro-structuur		
+ hoofdontsluitingsweg	f.	5.990.000,--
+ parkz�ones	f.	2.670.000,--
+ verkeerslichtinst., bebordingen		
+ markeringen	f.	600.000,--
		f. 9.260.000,--
* micro-structuur		
+ ontsluitingsweg van hoofdontsluitingsweg naar Lelie-terrein (oostelijke gedeelte)	f.	635.000,--
+ overige ontsluitings- wegen		
oostelijk gedeelte	f.	3.740.000,--
+ ontsluitingswegen westelijk gedeelte	f.	2.125.000,--
		f. 6.500.000,--
		f. 15.760.000,--
- bouwwerken		
+ keer- en kademuren	f.	3.700.000,--
+ pleinen, passage en trappartijen	f.	4.440.000,--
+ parkeergarage	f.	3.000.000,--
+ algemene bouwkundige voorzieningen	f.	200.000,--
+ overkapping	f.	2.250.000,--
+ fiets- en voetgangers- brug	f.	5.500.000,--
+ verbreden tunnel	f.	3.300.000,--
		f. 22.390.000,--
- bijkomende werken	f.	1.200.000,--
- v.t.o.	f.	5.200.000,--
- artistieke verfraaiing	f.	350.000,--
- omslagkosten	f.	500.000,--
- niet terugvorderbare omzetbelasting	f.	3.800.000,--
- bijdrage aan culturele/niet commerciële functies	f.	850.000,--
- rentekosten	f.	8.600.000,--
- kosten t.b.v. verhoging micro-kwaliteit	f.	1.000.000,--
- plankosten (afgerond)		f. 123.000.000,--

7.2. Dekkingsmiddelen. (5.3.)

- opbrengst bouwterreinen	f.	65.000.000,--
- subsidies/bijdragen	f.	58.000.000,--
- dekkingsmiddelen (afgerond)		f. 123.000.000,--

7.3. Geraamd exploitatieresultaat (6.3.)

f. -----

Berekening rentekosten o.b.v. eindwaarde-berekening.

* exploitatieduur: 10 jaar

* rente: 6%

* alle bedragen in duizenden gld.

	Totaal	J A A R									
		1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
I Eindwaarde factor		1,6894	1,5938	1,5036	1,4185	1,3382	1,2625	1,1910	1,1236	1,06	1
II Plankosten (excl. rente)											
- verwervingskosten	56.500	28.500	28.000								
- sloopkosten, bodensanering en bouwkundige voorzieningen	6.900		6.900								
- bouwrijpmaken											
- bijkomende werken											
- bouwwerken	50.500		500	14.000	6.000	6.000	6.000	5.500	4.500	4.000	4.000
- v.t.o.											
- artistieke verfraaiing											
- verhoging kwaliteit microstructuur											
- niet terugvorderbare b.t.w.											
- culturele/niet commerciële functie											
- onslagkosten	500			40	60	80	60	60	60	50	90
- totale plankosten	114.400	28.500	35.400	14.040	6.060	6.080	6.060	5.560	4.560	4.050	4.090
III Dekkingsmiddelen											
- opbrengst bouwterreinen	65.000			5.340	7.885	11.135	7.485	7.485	7.485	6.215	11.970
- subsidies/bijdragen	58.000	19.000		39.000							
- totale dekkingsmiddelen	123.000	19.000		44.340	7.885	11.135	7.485	7.485	7.485	6.215	11.970
IV Dekkingsplan											
- plankosten	114.400	28.500	35.400	14.040	6.060	6.080	6.060	5.560	4.560	4.050	4.090
- dekkingsmiddelen	123.000	19.000		44.340	7.885	11.135	7.485	7.485	7.485	6.215	11.970
- saldo in- en desinvesteringen	- 8.600	+ 9.500	+ 35.400	- 30.300	- 1.825	- 5.055	- 1.425	- 1.925	- 2.925	- 2.165	- 7.880
V Eindwaarde saldo in- en desinvesteringen	0	+ 16.050	+ 56.422	- 45.565	- 2.589	- 6.764	- 1.799	- 2.293	- 3.287	- 2.295	- 7.880