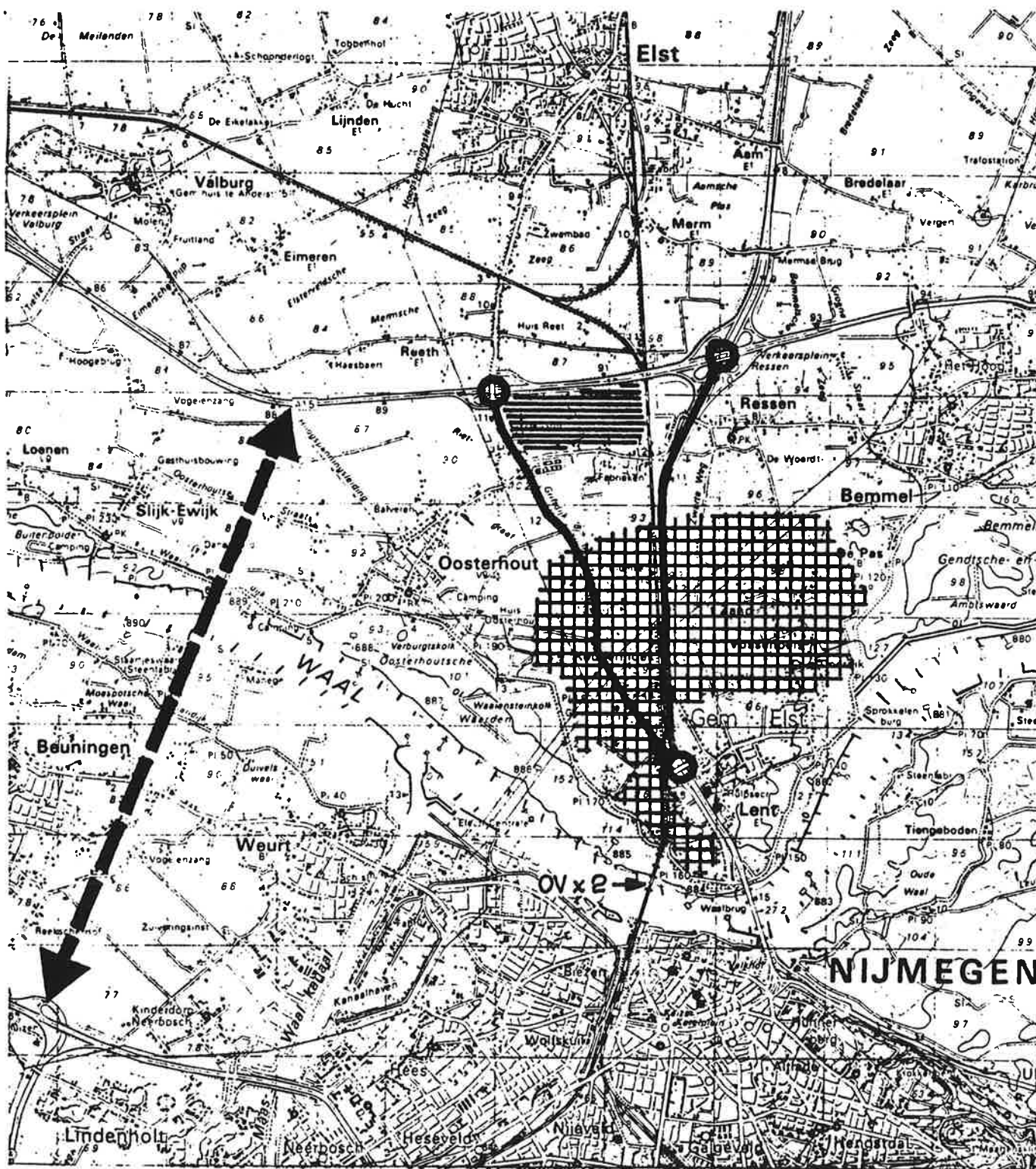


financiële analyse model 2 "Boven de Waal"

discussienota "Arnhem-Nijmegen ligt goed"



DISCUSSIONOTA

"ARNHEM-NIJMEGEN LIGT GOED"

Financiële analyse

Model 2 "Boven de Waal"



juni 1990

687/AA90A036/50731

INHOUDSOPGAVE	<u>Blz.</u>
1. INLEIDING	1
2. UITGANGSPUNTEN	3
3. SAMENVATTING DEELONDERZOEK	6
3.1 De bedrijvenverplaatsing	6
3.2 Eventuele bodemverontreiniging	9
4. FINANCIIEEL KADER	10
4.1 Algemeen	10
4.2 Uitgangspunten-Aannamen	12
4.3 Berekeningsresultaten	15
4.4 Conclusies	16

1. INLEIDING

In de provinciale discussienota "Arnhem-Nijmegen ligt goed" zijn 3 alternatieve modellen ontwikkeld voor de ontwikkeling van het stedelijk knooppunt.

Model 2 "Boven de Waal" verdient aparte aandacht omdat het als enige het realiseren van vrijwel de gehele woningbehoefte in één totaal nieuw stadsdeel beoogt op bovendien een bijzondere lokatie. Het stadsdeel zal moeten voorzien in de Nijmeegse woningbehoefte in de periode 1995-2015 en misschien nog daarna.

Ten einde zoveel mogelijk inzicht te verkrijgen in de financiële aspecten die belangrijk zijn voor een succesvolle "sprong" wordt in de analyse globaal ingegaan op de verschillende kosten en opbrengsten. De woningbehoefteverwachting is essentieel voor zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve ontwikkeling van een nieuw stadsdeel juist op een plaats waar potentiële bewoners (nog) minder gauw aan denken. Daarbij moet de lokatie bovendien een zodanige kwaliteit hebben, dat ook indien de behoefte om de woningvoorraad te vergroten sneller dan verwacht afneemt, er nog steeds sprake moet zijn van een succesvol project. Bij de verschillende berekeningen is dan ook uitgegaan van enerzijds de laagste behoefte van 7.500 woningen terwijl daarnaast de gevolgen zijn bezien van een behoefte tot 2015 van 11.000 woningen.

In deze analyse is het nog niet nodig om uit te gaan van een concreet ontwerp op een nauwkeurig begrensde lokatie.

Op de bijbehorende schets is een (ruime) gebiedsindicatie aangegeven die aansluit bij de provinciale visie op de gewenste geleiding van het gebied tussen de Waal en de A15 in relatie met de toekomstige structuur van de zone Arnhem-Nijmegen.

Hierbij zal ook de identiteit van Oosterhout en Bemmelen behouden blijven door een voldoende afstand in acht te nemen en waar nodig een bufferzone in te richten. Het dorp Lent zal de invloed van het

nieuwe stadsdeel nauwelijks kunnen ontgaan. Het gebied tussen Lent en de Waal wordt niet bij het financiële model van het stadsdeel betrokken evenmin als een open te houden oost-westzone tussen het geprojecteerde bedrijventerrein en het stadsdeel.

2. **UITGANGSPUNTEN**

(en aannamen betreffende het grondgebruik waarvan uitgegaan wordt bij de financiële analyse)

Woningbouw:

- * het nieuwe woongebied dient zo dicht mogelijk bij (het centrum van) Nijmegen gerealiseerd te worden en als stadsdeel daarvan te functioneren;
- * in de periode tot 2000 zullen in het gebied 2000 woningen gerealiseerd worden en daarna in de periode tot 2015, zal het woningaantal met een afnemend tempo doorgroeien tot 7.500 resp. 11.000;
- * de gemiddelde bruto dichtheid van het woongebied zal 25 woningen per ha bedragen;
- * de globale woningdifferentiatie zal in termen van 1990 bedragen:
 - 25% woningwetwoningen;
 - 25% premie-woningen;
 - 50% vrije-sector-woningen.

Voorzieningen:

- * het winkelbedrijfsvloeroppervlak van circa 15.000 m² zal overwegend in het stadsdeelcentrum geconcentreerd worden;
- * teneinde de stedelijke aantrekkelijkheid van het centrum te optimaliseren zullen hier winkels, kantoren en sociaal/culturele voorzieningen, zoveel mogelijk geïntegreerd met woningen, geconcentreerd worden;
- * openluchtsport en andere recreatieve voorzieningen zullen overwegend gesitueerd worden in een groene bufferzone rond het stadsdeel;
- * teneinde de hinder van het verkeerslawaai op de toekomstige provinciale weg (A52) en de spoorlijn te minimaliseren, wordt uitgegaan van een niet met woningen te bebouwen zone van 100 m aan weerszijden van het hart van de weg en waar gewenst van een geluidafschermdende bebouwing;
- * de bereikbaarheid van het centrum van Nijmegen zal voor het langzame verkeer via 2 routes mogelijk zijn;

- * de bereikbaarheid van dat centrum met het openbaar vervoer zal op korte termijn reeds zeer aantrekkelijk moeten zijn (NS-rail, light rail system, busverbinding).

Werkgelegenheid:

- * centraal in het stadsdeel zal een oppervlak van 40.000 m² ingericht worden, met kantoren en gebouwde voorzieningen;
- * verspreid langs de hoofdinfrastructuur is vestiging van kleinere schone werkgelegenheidspunten gewenst;
- * de grote werkgelegenheidsconcentraties ten zuiden van de Waal (en in Arnhem) zullen goed per openbaar vervoer bereikbaar zijn;
- * ten noorden van het woongebied zal aan (de zuidkant van) de A15 een bedrijventerrein van 30 of 60 ha ontstaan;
- * met eventuele NS-ontwikkelingen bij Elst wordt geen rekening gehouden;
- * het zal noodzakelijk zijn om het overgrote deel van de binnen de grenzen van het toekomstige stadsdeel thans aanwezige warenhuizen/kassen te verplaatsen. Hiertoe dient op korte termijn een apart project te worden opgezet teneinde te voorkomen dat de woningbouwfasering in gevaar komt. Thans wordt uitgegaan van 65 à 80 ha te verplaatsen kassen.

Verkeersinfrastructuur:

- * als noodzakelijkheid voor realisatie van het nieuwe stadsdeel wordt ervan uitgegaan dat de A73 via een nieuwe brug over de Waal "doorgetrokken" wordt naar de A15. In samenhang daarmee zal de A52 ten zuiden van de A15 een provinciale weg worden waarop verkeersregulerende maatregelen getroffen worden om het doorgaande verkeer te minimaliseren en het openbaar vervoer te bevorderen;
- * de in het kader van "O.V.x2" ontwikkelde plannen voor een light rail system, zullen omstreeks het jaar 2000 gerealiseerd moeten zijn;
- * teneinde een maximaal effectief openbaar vervoer te garanderen dient binnen het stadsdeel een hoogwaardige busroute te komen met waarnodig een vrije busbaan;

- * de fietsroute over de bestaande Waalbrug blijft bestaan. Daarnaast zal uitgegaan worden van een extra langzaamverkeerverbinding naar het centrum van Nijmegen;
- * behalve de "provinciale" A52 zal ook de Griftdijk een functie hebben voor het externe gemotoriseerde verkeer;
- * de aan weerszijden van de A52 gelegen delen van het nieuwe stadsdeel zullen (ten noorden van Lent) voor alle verkeerssoorten met elkaar verbonden worden.

3. SAMENVATTING DEELONDERZOEK

Om meer inzicht te krijgen in de kosten die met de planontwikkeling van het nieuwe stadsdeel gepaard (kunnen) gaan, is een apart onderzoek gedaan naar de vermoedelijke schadeloosstelling van de "weg te bestemmen" tuinders en de consequenties van eventuele bodemverontreiniging.

3.1 De bedrijvenverplaatsing

De provincie staat een beleid voor waarbij de bedrijfscontinuering en versterking voorop staat. Hoofduitgangspunt hierbij is dat er een actief beleid nodig is omdat het integreren van de meeste warenhuizen (en boomgaarden) onmogelijk is en een wachten op bedrijfsbeëindiging e.d., gezien de realisatieperiode van het stadsdeel, niet reëel. Dit betekent dat de verschillende overheden tezamen voortvarend een verplaatsingsproject zullen moeten opzetten dat in overleg met de tuinders kan resulteren in een combinatie van belangen door een nieuwe warenhuisconcentratie te ontwikkelen nabij de naar de A12 door te trekken A15.

Uitgangspunten/aannamen:

- * alle grond en opstallen zijn eigendom van de betrokken tuinders;
- * alle genoemde bedragen zijn excusief B.T.W. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat dergelijke schadevergoedingen belastbaar zijn maar dat een terugvordering mogelijk is;
- * in het betreffende gebied vindt overwegend teelt van (snelle) potplanten plaats, alsmede enige bloemeteelt;
- * in het gebied bevinden zich overwegend warenhuizen, voorzien van beregenings/druppel-installatie, teeltvlak, verrolbare tafels, buisverwarming, bedrijfsgebouwen, schuren, verwarmingsinstallaties etc.;
- * huidige opstallen en installaties zijn vijftig procent afgeschreven;
- * het gemiddelde bebouwingspercentage bedraagt 85 procent; overige

- onbebouwde bijbehorende grond wordt buiten de raming gelaten;
- * grondwaarde van te verlaten en vervangende grond is gesteld op fl. 10,-- per m². Deze kan plaatselijk hoger zijn;
 - * gehanteerde prijspeil medio 1990;
 - * sloopkosten van de huidige opstallen zijn niet in de raming begrepen (wel in de planexploitatie);
 - * aanwezige woonhuizen blijven gehandhaafd, zodat hiervoor geen schadevergoedingen behoeven te worden gegeven;
 - * gehanteerde cijfers zijn mede ontleend aan opgaven, zoals verstrekt door de Proefstations voor Tuinbouw onder Glas en voor de Bloemisterij in Nederland, alsmede door de Consulentschappen in Algemene Dienst voor de Groenteteelt en Bloemisterij;
 - * bij de berekeningen is geen rekening gehouden met eventuele tegemoetkomingen uit andere hoofde, bijvoorbeeld vanwege de "Regeling Reconstructie Oude Glastuinbouwgebieden (R.R.O.G.)";
 - * vanwege efficiëncy-verbetering na verplaatsing is een "aftrek nieuw voor oud" aangenomen van 6 procent;
 - * vanwege mee te verhuizen machines/installaties is een aftrek toegepast van 15 procent (deze zal tenminste 10% zijn);
 - * eventueel door de te verplaatsen tuinders te lijden fiscale schade (bijvoorbeeld des-investeringsbetalingen over ontvangen W.I.R.-premies) zijn, zonder overleg met de accountants van de betrokken bedrijven, niet in te schatten en derhalve opgenomen als P.M.-post;
 - * bij goede planning van de verplaatsingen behoeft in de onderhavige gevallen geen stagnatieschade te worden gelegen; is derhalve op nihil gesteld;
 - * bijkomende schade (verplaatsingskosten etc.) gefixeerd op 5 procent van de som van vermogens- en inkomensschade.
 - * met eventuele kosten ten behoeve van nieuwe infrastructuur (wegen, riolering e.d.) is geen rekening gehouden. Ze worden enerzijds als voorinvestering voor de lokale overheid gezien die door o.g.-belasting e.d. wordt "terugbetaald" en die gedeeltelijk subsidiabel zal zijn.

Berekening:

nieuwwaarde exclusief grond bij bedrijfsgrootte van 10.000 m ² glas, prijspeil 1988	f1. 2.245.000,--
bij: prijsstijging (4%)	<u>f1. 90.000,--</u>
nieuwwaarde, prijspeil 1990	f1. 2.335.000,--
af: correctie vanwege bebouwingsgraad (85%)	<u>f1. 350.000,--</u>
gecorrigeerde nieuwwaarde	f1. 1.985.000,--
af: afschrijvingen (50%)	<u>f1. 992.000,--</u>
restwaarde opstallen etc.	f1. 993.000,--
bij: waarde grond (10.000 m ² x f1. 10,--)	<u>f1. 100.000,--</u>
	f1. 1.093.000,--
aftrek vanwege mee te verhuizen machines/ installaties (15% van f1. 993.000,--)	<u>f1. 149.000,--</u>
te vergoeden vermogensschade	f1. 944.000,--
	=====
benodigde investering op nieuwe lokatie t.b.v. opstallen etc.	f1. 1.985.000,--
bij: grond (10.000 m ² x f1. 10,--)	<u>f1. 100.000,--</u>
totale investering per 10.000 m ² grond	f1. 2.085.000,--
af: waarde oude lokatie	<u>f1. 944.000,--</u>
	f1. 1.141.000,--
additionele rentelasten 9% per jaar	f1. 103.000,--
af: aftrek nieuw voor oud 6%	<u>f1. 6.200,--</u>
	f1. 96.800,--
kapitalisatiefactor = 10	<u> x 10</u>
	f1. 968.000,--
stagnatieschade	<u> nihil</u>
te vergoeden inkomensschade	f1. 968.000,--
	=====

Recapitulatie:

vermogenschade	fl. 944.000,--
inkomensschade	fl. 968.000,--
fiscale schade	P.M.
bijkomende schade	<u>fl. 96.000,--</u>
totale schaderaming (afgerond) per ha. grond	fl. 2.000.000,-- -----

Gezien enerzijds de globale aard van de raming en anderzijds een aantal onzekerheden wordt in het rekenmodel een marge van fl. 1,8 tot fl. 2,25 miljoen per hectare aangehouden.

3.2 Eventuele bodemverontreiniging

Het is van groot belang dat er vroegtijdig duidelijkheid ontstaat of en in welke mate de bodem bij warenhuizen/kassen en boomgaarden vervuild is, of er dan sanering nodig is, wat de kosten hiervan gemiddeld per ha zijn en hoe de aansprakelijkheidsvraag dan beantwoord moet worden.

Een eerste grof beeld vestigt de indruk dat er in dit geval in het verleden bestrijdingsmiddelen toegepast zijn die vermoedelijk tot saneringsmaatregelen kunnen leiden. Dit is geen specifiek probleem van de sier- en potplantencultuur in de omgeving van Lent. Ook op andere plaatsen in ons land zal een soortgelijke problematiek (gaan) spelen. Bovendien is het wettelijke regiem (W.O.V.) niet volledig adequaat. Het noodzakelijk onderzoek naar de milieu-effecten in relatie met bodemopbouw en waterhuishouding ontbreekt nog.

In het geval bodemsanering noodzakelijk is, zullen de kosten ervan niet ten laste komen van het te ontwikkelen nieuwe stadsdeel. Er zal een voortvarend beleid nodig zijn om het verplaatsingsproject niet extra te bemoeilijken (en daarmee de realisatie van de woningbouw te vertragen).

4. FINANCIËEL KADER

4.1 Algemeen

In het kader van de onderhavige globale analyse is het niet zinvol om alle mogelijke kosten- en opbrengstenfactoren of aannamen met elkaar te combineren. Immers uit een aantal aan deze analyse voorafgaande brainstormsessies en indicatieve berekeningen is reeds gebleken dat een zeer beperkt aantal factoren dominant is:

- de noodzakelijke verplaatsingsoperatie van de warenhuizen;
- omvang en groeitempo en -duur van het stadsdeel;
- de kostentoedeling van de hoofdinfrastructuur.

Even belangrijk is het antwoord op de vraag met welke subsidies en in welke omvang rekening gehouden mag worden ter dekking van een tekort. Een aantal berekeningen is er dan ook speciaal op gericht om de totale subsidiebehoefte, gekoppeld aan uitgangs-/aannamevarianten, zichtbaar te maken en in enkele gevallen is ook de benodigde subsidie-omvang en de nog acceptabele prijsvariatie bij het kassenverplaatsingsproject zichtbaar gemaakt ten opzichte van een als reëel veronderstelde aanname van de subsidiesom per woning (lokatie-subsidie, subsidie grote bouwlocaties en de kassenverplaatsingssubsidie).

Om de gevoeligheid van het project zichtbaar te maken ten aanzien van een aantal factoren is een aantal alternatieven berekend.

Als variabelen zijn daarbij gehanteerd:

- het aantal woningen (7.500 en 11.000);
- 30 resp. 60 ha bedrijventerrein;
- fasering van de 11.000 woningen waarbij de gronduitgifte plaatsvindt tot 2015 resp. 2035;
- het aantal hectaren glastuinbouw dat verworven dient te worden namelijk 65 resp. 80 ha.

De berekeningen zijn opgezet als eindwaardeberekening om de invloed van rente, kosten- en opbrengstenstijging in het resultaat tot uitdrukking te kunnen brengen.

Om een realistisch beeld te kunnen krijgen van het resultaat van het project resp. de benodigde subsidiesom, is het resultaat op eindwaarde, contant gemaakt op de startdatum van het project; met andere woorden de bij de start van het project benodigde subsidie is zichtbaar gemaakt. Daarbij zijn bijvoorbeeld de effecten van 1% rente- of inflatieverandering gezien.

Ook is berekend hoeveel subsidie nodig is bij gespreide ontvangst gedurende de looptijd van het project.

In dit stadium is het nog niet zinvol een opzet te maken volgens de "Stangmethode".

Subsidies VROM (zie nota Mg 8934 dd. 28-9-1989).

Het gebied komt in aanmerking voor zowel lokatiesubsidie tot een maximum van fl. 10.000,-- per woning en eventueel daarop aanvullend voor een subsidie grote bouwlokaties ook maximaal fl. 10.000,-- (LUMPSUM) mits onder andere bouwtempo meer dan 2.000 per 5 jaar, meer dan 50% van de woningen in de v.s. gerealiseerd wordt en er geen goedkopere redelijke alternatieven zijn.

Uitgaande van de aanname, dat fl. 7.500,-- lokatiesubsidie en fl. 7.500,-- subsidie grote bouwlokatie, prijspeil 1990, een realistische benadering zou kunnen zijn van hetgeen aan subsidie kan worden verkregen, is per model benaderd, hoe hoog de maximale verwervingsprijs mag zijn voor de kassen. Hiermee wordt slechts beoogd de gevoeligheid van deze belangrijkste kostenfactor in relatie met de financiële haalbaarheid van de modelvarianten te brengen, zonder dat overigens wordt gesuggereerd dat een dergelijke maximumprijs verwacht moet worden. Zichtbaar wordt zo ook hoe uit verdere onderhandelingen dient te blijken, in hoeverre naast genoemde subsidie, andere fondsen kunnen worden aangeboord voor het verplaatsen van de kassen. Berekend is, dat bij een verwerving van voldoende verplaat-

singssubsidie voor de uitvoering van het project geen verdere lokatiesubsidie en subsidie grote bouwlokaties nodig is, bij de in de modellen aangenomen aantallen woningen.

Hierbij dient echter rekening te worden gehouden, dat de uiteindelijke hoogte en uitkeringsdata van de totale subsidie afhankelijk zal zijn van prioriteitstelling van de zijde van de ministeries; de "sprong" ten opzichte van problematiek andere stedelijke knooppunten en de kassenverplaatsing ten opzichte van andere herstructurerings- en verplaatsingsprojecten.

4.2 Uitgangspunten/Aannamen

Algemeen:

1. prijspeil nominale investeringen 1990, exclusief B.T.W.;
2. gesloten grondbalans;
3. milieumaatregelen P.M.
4. hoofdontsluiting bestaande uit:
 - viaduct over A52 en spoor + aansluiting op A52;
 - 4 km 2+4 strooksweg, 4 km vrije busbaan en 4 km fietspaden;ten laste van infrastructuursubsidies en/of fonds bovenwijkse voorzieningen;
5. geluidszones langs A52 en spoorbaan komen qua verwerving ten laste van het plan en qua aankleding ten laste van het fonds bovenwijkse voorzieningen;
6. RWZI komt ten laste van het Zuiveringsschap;
7. poldergemaal komt ten laste van het Waterschap;
8. rioolgemaal komt ten laste van het plan.
9. omleggen hoogspanningsleidingen komt ten laste van het plan.
10. er is geen rekening gehouden met hoofdinfrastructuur buiten het plan zoals oeververbindingen en A73;
11. bestaande woningen worden zoveel mogelijk gespaard en in de plannen geïntegreerd;
12. bedrijfsruimtes (o.a. kassen) worden gesloopt;
13. Griftdijk wordt als onderdeel van de hoofdontsluiting ge-

- handhaafd;
14. indien nodig kan de aangegeven planoppervlakte worden uitgebreid in noordelijke richting (met name bij 11.000 woningen);
 15. bruto 25 woningen per ha;
 16. onder infrastructuur wordt verstaan, civieltechnische werken buiten de plangrens gelegen, nodig voor de hoofdontsluiting van het plan;
 17. onder hoofdstructuur wordt verstaan, civieltechnische werkzaamheden ter ontsluiting van de afzonderlijke wijken vanaf de infrastructuur met bijkomende werken ten behoeve van waterhuishouding en buurt- en wijkgroen;
 18. onder inrichting wordt verstaan, werkzaamheden in de direkte woonomgeving en de omgeving van de voorzieningen.
 19. voorzover mogelijk is gebruik gemaakt van normen, ontleend aan gerealiseerde en nagecalculeerde vergelijkbare plannen, bijgesteld naar prijspeil 1990 (Hoofdstructuur en inrichting woonomgeving fl. 330.000,-- per ha en fonds bovenwijkse voorzieningen fl. 12,50 per m² uitgeefbaar voor woningbouw;
 20. waarnodig, zijn ten behoeve van de onderhavige situatie aanvullende onderzoeken gedaan en calculaties gemaakt (verwerving, sloop, nutsvoorzieningen, niet terugvorderbare B.T.W.);
 21. de gemiddelde verwervingskosten per type grondgebruik (glas-tuinbouw, boomgaarden, overig agrarisch e.d.) verschillen aanzienlijk. Omdat pas bij de uitwerking bezien kan worden of het mogelijk is bijvoorbeeld dure grond later te verwerven etc. is in dit stadium een aanname gedaan betreffende het aandeel in het totaal benodigde oppervlak, waarna een gemiddelde verwervingsprijs per ha voor het totaal is bepaald.

22. fasering woningbouw:

- start 1e bouwstroom 1997 voor alle alternatieven:
 7.500 w. 11.000 w. 11.000 w.
 tot 2015 tot 2015 tot 2035

1997	500	500	500
1998	750	750	750
1999	750	750	750
	7 jaarx500	5x750	7x500
	+	+	+
	8x250	5x600	8x250
		+	+
		5x450	2x250
			+
			12x200
			4x150

23. alle kosten en opbrengsten zijn gefaseerd ingebracht direct gerelateerd aan het aantal woningen per jaar, waarbij de verwerving 2 jaar voor start bouw is ingebracht, het bouwrijpmaken (50% van de inrichtingskosten) in het jaar van de start van de bouw, het woonrijpmaken (50% van de inrichting) een jaar na start bouw, sloopkosten 1 jaar voor start bouw, fonds bovenwijkse voorzieningen bij start bouw.

Planontwikkelingskosten (totaal 20%):

- * 4% ten behoeve van onderzoek en planontwikkeling rechtlijnig verdeeld vanaf 1990 t/m 1998;
- * de overige 16% gerelateerd aan de werkzaamheden rekening houdend met faseverschillen tussen stedenbouwkundig werk, bestekswerkzaamheden, voorbereiding en toezicht en overige kosten van het ambtelijke apparaat.

De opbrengsten zijn ingebracht bij start bouw.

Opbrengsten:

	kavelpr.	kaveloppervl.
23% sociale huurwoningen eqw.	fl. 16.900,--	150 m ²
2% sociale huurwoningen gestapeld	fl. 13.500,--	75 m ²
9% premie huur profit eqw	fl. 22.600,--	160 m ²
1% premie huur profit gestapeld	fl. 20.200,--	80 m ²
15% premie-A kóop eqw.	fl. 23.600,--	180 m ²
13% vrije-sector rijen	fl. 33.750,--	235 m ²
25% vrije-sector 2 onder een kap	fl. 41.250,--	275 m ²
10% vrije-sector vrijstaand	fl. 84.000,--	560 m ²
2% vrije-sector gestapeld	fl. 22.000,--	90 m ²

N.B.: Het gegeven, dat de uitgangsbrotodichtheid relatief laag is (ook in relatie met de subsidiebehoefte), betekent dat hiermee een financiële reserve gecreëerd is.
Hetzelfde is het geval met de woningbouwdifferentiatie.

4.3

Berekeningsresultaten

	x 1 miljoen	x 1 miljoen	fl.
model	benodigde subsidie op startdatum	benodigde subsidie gespreid (totaal)	benodigde subsidie gespreid (p.woning)
7.500	71,0	132,0	17.600,--
11.000 tot. 2015	74,3	138,0	12.500,-
11.000 tot. 2035	65,2	121,0	11.000,--

Deze bedragen zijn gebaseerd op een verwervingsprijs van de kassen van fl. 200,-- per m² (excl.).

Bij fl 180,-- per m² kas bedraagt de benodigde subsidie per woning ca. fl. 15.700,-- voor het 7.500 model en ca. fl. 9.800,-- voor het 11.000 model met een looptijd tot 2035; resp. voor het fl. 11.000,-- voor het 11.000 model met een looptijd tot 2015.

De modellen waarin bedrijventerreinen zijn opgenomen zijn niet nader geanalyseerd omdat uit de eerste opzet blijkt, dat bij een uitgiftepercentage van 80% van de bruto-oppervlakte en een uitgifteprijs van fl. 80,-- per netto m² een sluitende grondexploitatie voor deze terreinen wordt verkregen.

4.4 Conclusies

In het voorgaande is zichtbaar gemaakt in welke mate model 2 "Boven de Waal" gevoelig is voor de variatie van de belangrijkste aannamen, onzekerheden en kosten/batenfactoren.

Een belangrijke conclusie betreft de constatering dat de verplaatsing van de glastuinbouw het bij alle woningbouwalternatieven nodig maakt dat relatief hoge overheidssubsidies worden zeker gesteld. Zonder kassenprobleem zou er geen (nauwelijks) subsidie nodig zijn voor zowel het 7.500 als het 11.000 woningbouwalternatief.

Wanneer de kosten van het glastuinbouwverplaatsingsproject tengevolge van nog onvoorziene omstandigheden toenemen (uitgerekend is bijv. een prijs van fl. 225,--) dan wordt het 7.500 woningenmodel snel onhaalbaar.

Evenzo geldt dat indien de som van de subsidies (onderhandeling, prioriteitstelling Den Haag) lager uitvalt, de haalbaarheid van het project meer bedreigd wordt naarmate het woningaantal lager is.

Het 7.500 model wordt marginaal bij een kassenprijs van meer dan fl. 200,-- of een subsidie van minder dan fl. 15.000,-- per woning.

M O D E L

	1	2	3	4	5
GRONDSEBRUIK IN HA	7500 won.	7500 won. 30 ha Beedr.	11000 won. 60 ha Beedr.	11000 won. tot 2015	11000 won. tot 2035
WONINGBOUW					
Bruto ha	300	300	440	440	440
voorzieningen	4	4	4	4	4
hoofdontsluiting	18	18	18	18	18
Subtotaal	322	322	462	462	462
Geluidszones	20	20	26	26	26
Bufferzones	30	30	30	30	30
Totaal woningbouw	372	372	518	518	518
BEDRIJVENTERREIN					
Bruto ha	0	30	60	0	0
TOTAAL NODIG	372	402	578	518	518

MODEL	1	2	3	4	5	1A	1B	4A	4B	5A	5B
Aantal woningen	7500	7500	11000	11000	11000	7500	7500	11000	11000	11000	11000
Ma bedrijven	-	30	60	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasprijs fl./m2	200,-	200,-	200,-	200,-	200,-	180,-	225,-	180,-	225,-	180,-	225,-
Looptijd tot het jaar	2015	2015	2015	2015	2035	2015	2015	2015	2015	2035	2035
BENODIGDE SUBSIDIES											
Totaal (x 1 miljoen)	132	132	138	138	121	118	150	122	159	108	139
Per woning (in gulden)	17600	17600	12545	12545	11000	15733	20000	11091	14455	9818	12636
KOSTEN X 1.000.000 GULDEN											
VERWERVING											
Kassen	130.0	130.0	160.0	160.0	160.0	117	146.3	144	180	144	180
Overige won.bouw	57.8	57.8	84.0	84.0	84.0	57.8	57.8	84.0	84.0	84.0	84.0
Bedrijven	-	6.0	12.0	-	-	-	-	-	-	-	-
CIV. TECHN. WERKEN											
Infrastructuur											
Woningbouw	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Bedrijven	-	1.6	3.3	-	-	-	-	-	-	-	-
HOOFDSTRUCT. EN INRICHTING											
Woningbouw	99.8	99.8	146.0	146.0	146.0	99.8	99.8	146.0	146.0	146.0	146.0
Bedrijven	-	5.6	11.1	-	-	-	-	-	-	-	-
SLOOP											
Woningbouw	9.5	9.5	12.4	12.4	12.4	9.5	9.5	12.4	12.4	12.4	12.4
Bedrijven	-	0.3	0.6	-	-	-	-	-	-	-	-
PLANONTW.KSTN. VOORBER. & TOEZ.											
Woningbouw	21.5	21.5	29.8	29.9	29.8	21.5	21.5	29.8	29.8	29.8	29.8
Bedrijven	-	1.4	2.4	-	-	-	-	-	-	-	-
NUTSVOORZIENINGEN											
Verpl. Hoogspanning Won.bouw	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
Hogedruk gasleiding											
Onrendabele top Bedrijfsterr.	-	1.2	2.4	-	-	-	-	-	-	-	-
NIET TERUGVORDERBARE BTW											
Woningbouw	3.9	3.9	5.7	5.7	5.7	3.9	3.9	5.7	5.7	5.7	5.7
Bedrijven	-	0.3	0.6	-	-	-	-	-	-	-	-
FONDS BOVENWIJKSEVOORZIENINGEN											
Woningbouw	22.5	22.5	33.0	33.0	33.0	22.5	22.5	33.0	33.0	33.0	33.0
Bedrijven	-	1.2	2.4	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal	365.0	382.6	525.7	490.9	490.9	352.0	381.3	474.9	510.9	474.9	510.9
Rente Saldo c.a. op startdatum	-38.5	-36.8	-39.1	-42.3	-51.4	-33.1	-45.3	-35.3	-51.1	-43.0	-61.9
TOTAAL KOSTEN	326.5	345.8	486.6	448.6	439.5	318.9	336.0	439.6	459.8	431.9	449.0
OPBRENGSTEN X 1.000.000 GULDEN											
Totaal Opbrengsten	255.5	274.7	412.7	374.3	374.3	255.5	255.5	374.3	374.3	374.3	374.3
RESULTAAT CONTANT OP STARTDATUM	-71.0	-71.1	-73.9	-74.3	-65.2	-63.4	-80.5	-65.3	-85.5	-57.6	-74.7
Resultaat op einddatum (eindw.)	-412.3	-412.8	-428.9	-431.4	-1279.4	-368.1	-467.7	-379.4	-496.4	-1130.2	-1465.7

PRO-TEAM

STARTPERIODE : 1 JAARRENTE 7.0%
 EIND-PERIODE : 27 KOSTENST. 2.0%
 PERIODEN /JAAR : 1 OPBR.-ST. 2.0%
 PLAN : SPRONG OVER DE WAAL
 MODEL : 11.000 WONINGEN
 ALTERN. : (WSP27-4)

ACTIVITEIT JAAR	PER.	NOMINAAL INVEST.	OPBRENGST	GEINDEXEERD INVEST.	OPBRENGST	EINDWAARDE INVEST.	OPBRENGST	RENTE CUM. KOSTEN	CASH-FLOW
TOTAAL		490932	374280	644236	502181	1542658	1111261	289343	-74285
1		500	0	500	0	2904	0	0	-500
2		500	0	510	0	2768	0	35	-1045
3		500	0	520	0	2639	0	73	-1638
4		500	0	531	0	2515	0	115	-2284
5		523	0	566	0	2506	0	160	-3009
6		11743	0	12965	0	53683	0	211	-16185
7		18198	1200	20493	1351	79303	5229	1135	-36460
8		28969	17940	33277	20607	120346	74527	2552	-51681
9		39949	26310	46806	30826	158201	104191	3618	-71279
10		32437	26310	38765	31443	122450	99322	4990	-82590
11		36911	26310	44994	32072	132829	94681	5851	-102363
12		31919	25110	39687	31221	109497	86140	7165	-117994
13		31904	25110	40462	31846	104332	82115	8260	-134870
14		28767	25110	37213	32482	89678	78278	9441	-149042
15		28070	25110	37038	33132	83416	74620	10433	-163380
16		26458	20088	35609	27036	74952	56906	11437	-183390
17		25389	20088	34853	27577	68562	54247	12837	-203504
18		25342	20088	35486	28128	65239	51712	14245	-225107
19		21980	20088	31392	28691	53938	49296	15758	-243567
20		21725	20088	31649	29264	50821	46992	17050	-263001
21		20121	15066	29898	22387	44869	33597	18410	-288922
22		19052	15066	28876	22835	40500	32027	20225	-315187
23		18992	15066	29361	23292	38486	30531	22063	-343319
24		8903	15066	14040	23758	17199	29104	24032	-357634
25		8138	15066	13090	24233	14987	27744	25034	-371525
26		3326	0	5457	0	5839	0	26007	-402989
27		119	0	199	0	199	0	28209	-431397

EFFECTEN VAN RENDE- /KOSTEN- /OPBRENGSTEN- STIJGINGEN

JAAR RENTE	--STIJGING-- KOST.	OPBR.	NOMINAAL INVEST.	OPBRENGST	GEINDEXEERD INVEST.	OPBRENGST	EINDWAARDE INVEST.	OPBRENGST	RENTE CUM. KOSTEN	CASH-FLOW	PAY-BACK PERIODE
7.0%	2.0%	2.0%	490932	374280	644236	502181	1542658	1111261	289343	-74285	0
1.0%							212661	138738	73923	5964	0
	1.0%				95192		197525		102332	-34013	0
		1.0%				80370		157290	-76920	27085	0
1.0%	1.0%	1.0%			95192	80370	433039	312735	105482	-306	0