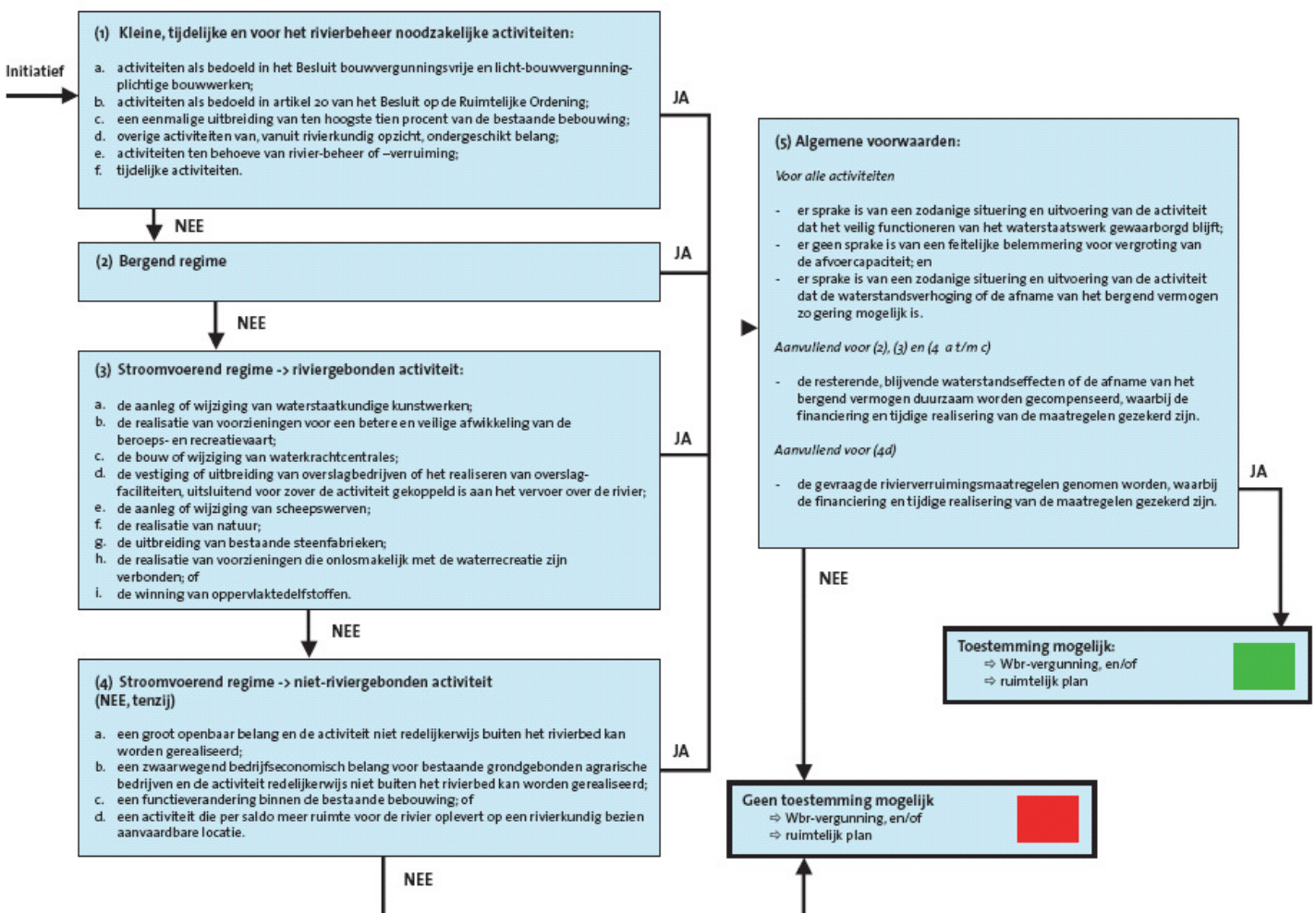


Bijlagen

- Bijlage 1: Afwegingskader Ruimte voor de Rivier
- Bijlage 2: Randvoorwaarden voor projecten
- Bijlage 3: Ontwerptafel
- Bijlage 4: Kaart Grote Rivieren, Nederrijn
- Bijlage 5: Figuren bevolkingsprognose
- Bijlage 6: SWOT-analyse Stadsblokken – Meinerswijk
- Bijlage 7: Exploitatieopzet Stadsblokken - Meinerswijk

Bijlage 1: Afwegingskader Ruimte voor de Rivier



Bijlage 2: Randvoorwaarden voor projecten

- a) het project moet zijn gelegen op een locatie die is opgenomen in de “Limitatieve lijst met locaties voor Experimenten met aangepaste bouwvormen”, zoals vastgesteld door de minister van VROM.

- b) de bouwactiviteit
 1. de bouwactiviteit mag niet in strijd zijn met overige bestaande wet- en regelgeving
 2. de bouwactiviteit dient een uitvoering te zijn van een opgave voor de ruimtelijke ordening die past binnen het nationaal en provinciaal ruimtelijk beleid en die de steun van het Rijk een provincie heeft.
 3. de gemeente coördineert en steunt de vergunningsaanvraag
 4. de bouwactiviteit moet op de locatie van de bouwactiviteit en als gevolg van een genomen rivierverruimende maatregel (zie c.) een netto waterstandsverlagend effect hebben.
 5. de mate waarin de ruimtelijke doelstelling wordt gerealiseerd moet in verhouding staan tot de rivierkundige winst die wordt behaald.
 6. de bouwactiviteit en het resultaat ervan mogen geen belemmering vormen voor toekomstige rivierkundige ontwikkelingen.
 7. het resultaat van de bouwactiviteit dient zodanig te zijn dat de aanwezigheid van het rivierwater hieraan een meerwaarde geeft en dat het is aangepast aan de aanwezigheid van het rivierwater.

- c) de rivierverruimende maatregel
 1. de rivierverruimende maatregel dient op kosten van de initiatiefnemer uitgevoerd te worden
 2. de rivierverruimende maatregel moet gelijktijdig met het resultaat van de bouwactiviteit gerealiseerd worden.
 3. de rivierverruimende maatregel moet op de locatie van de bouwactiviteit een zodanig waterstandsverlagend effect hebben, dat met inbegrip van het resultaat van de bouwactiviteit nog altijd een netto waterstandsverlagend effect optreedt.

Bijlage 3: Ontwerptafel

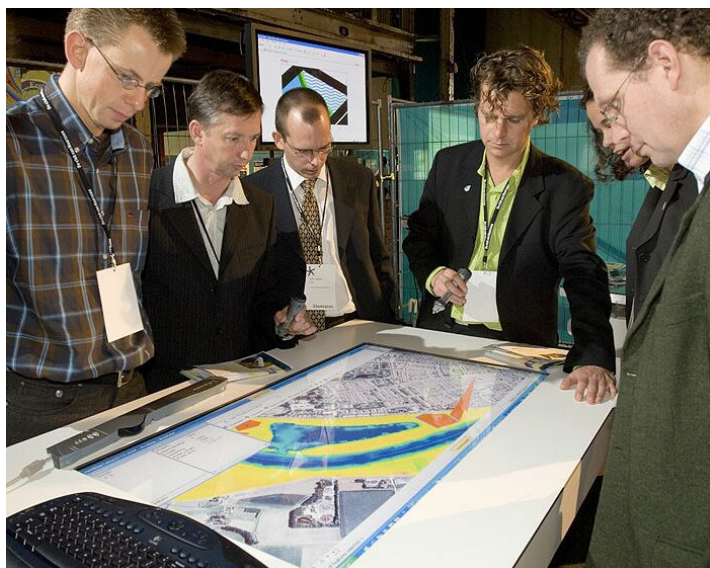
Uitsluiten op basis van expert judgements kan een ontwerp de eindstreep niet halen. Daarvoor is een gedetailleerde toetsing nodig. Tussen deze beide 'extremen' ligt de ontwerptafel die door Rijkswaterstaat is ontwikkeld. De tekenafel kan volgestopt worden met informatie die een directe en veelzijdige interactie mogelijk maakt tussen technische data en ontwerpkeuzen. Aanpassingen op het idee kunnen zo direct op hun consequenties worden beoordeeld.

De ontwerptafel is een echte tafel met een groot interactief computerbeeldscherm als tafelblad. Je kunt erom heen lopen, rekenen, tekenen en overleggen tegelijk. In een sessie met de ontwerptafel kunnen betrokken partijen de wensen en mogelijkheden verkennen voor de inrichting van een gebied. Verschillende partijen met verschillende doelen werken zo gezamenlijk aan een nieuw rivierlandschap. Het bespaart veel tijd als de partijen de consequenties van hun voorstellen direct zien en direct in het planningsproces kunnen betrekken. Door gezamenlijk te werken ontstaat er begrip voor elkaars standpunten en wordt er doelgerichter gewerkt aan een oplossing. De belanghebbenden komen zo met elkaar in dialoog al voordat er uitgewerkte standpunten en plannen zijn.

Met behulp van de ontwerptafel kunnen wijzigingen in het riviereengebied gezamenlijk op het beeldscherm worden getekend en ter plekke rivierkundig doorgerekend. Dit betekent dat bijvoorbeeld binnen een kwartier duidelijk wordt wat het effect van de aanleg van een bypass is op de waterstanden in de uiterwaarden.

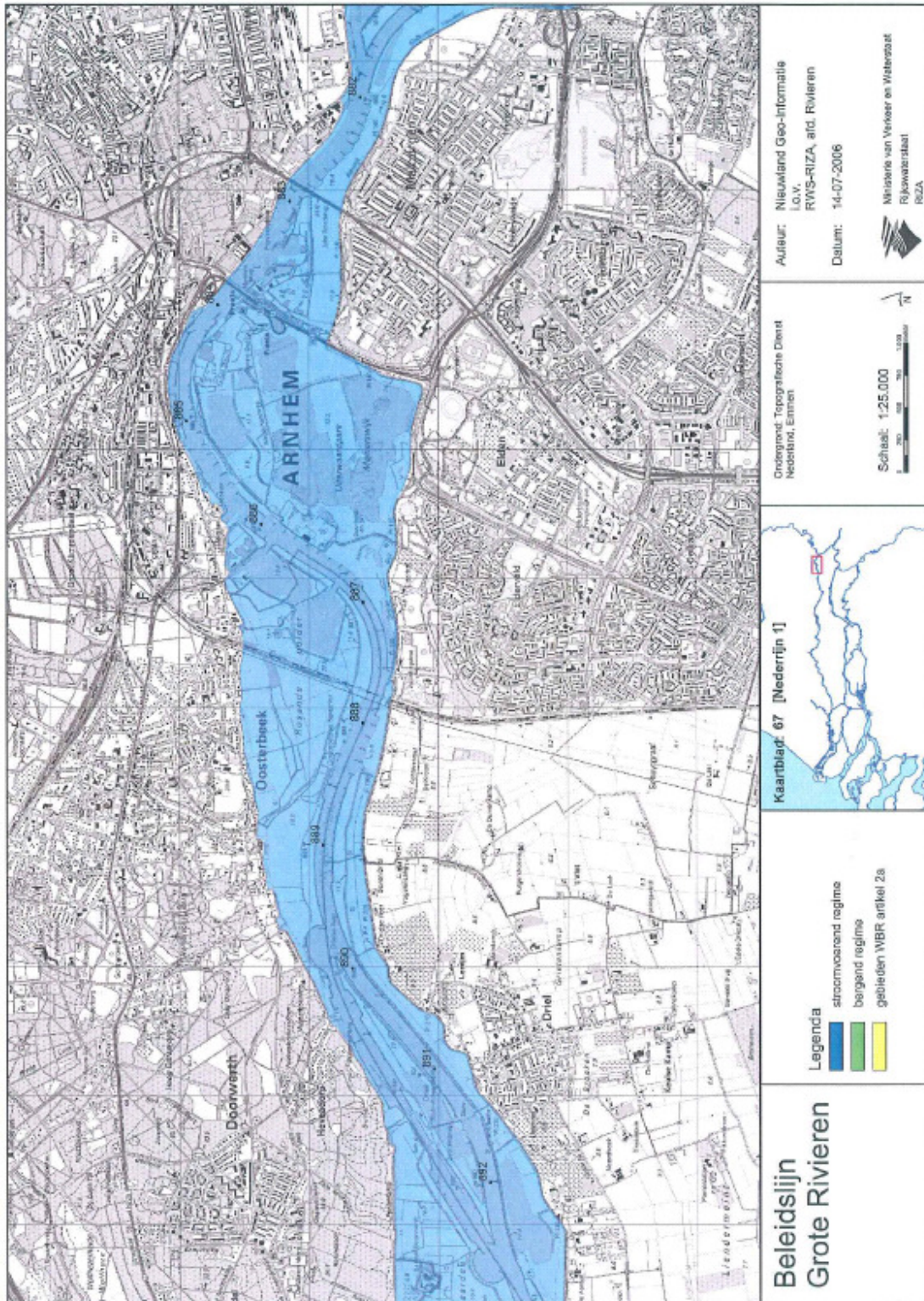
Gedurende het ontwerpen is het wenselijk om informatie te kunnen raadplegen over allerlei thema's die randvoorwaardelijk zijn, of kunnen zijn, voor het ontwerp. Daarom kan op het beeldscherm een groot aantal kaarten worden aan- of uitgeklikt.

De ontwerptafel is zodanig gebouwd, dat mensen met enige computerervaring er mee overweg kunnen. Desalniettemin werkt het beter als het gebruik van de ontwerptafel gedurende de ontwerpessies wordt begeleid door deskundigen, dit om een optimale inzet van de mogelijkheden van de tafel te waarborgen.

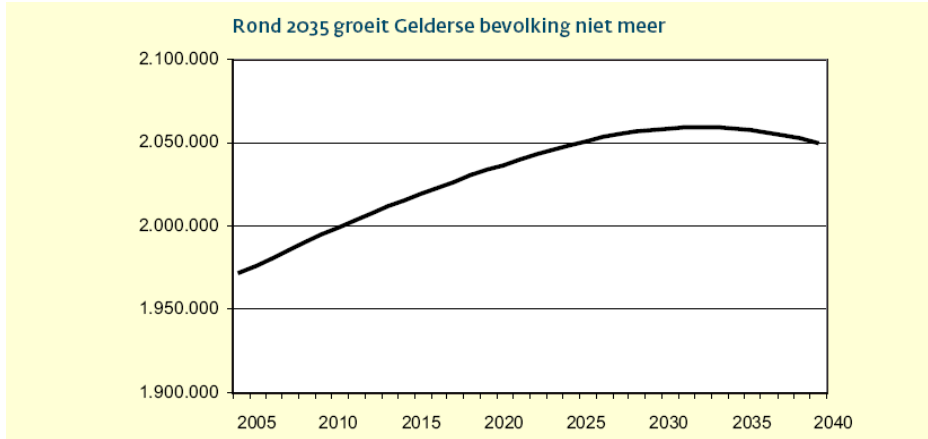


Bron: Rijkswaterstaat

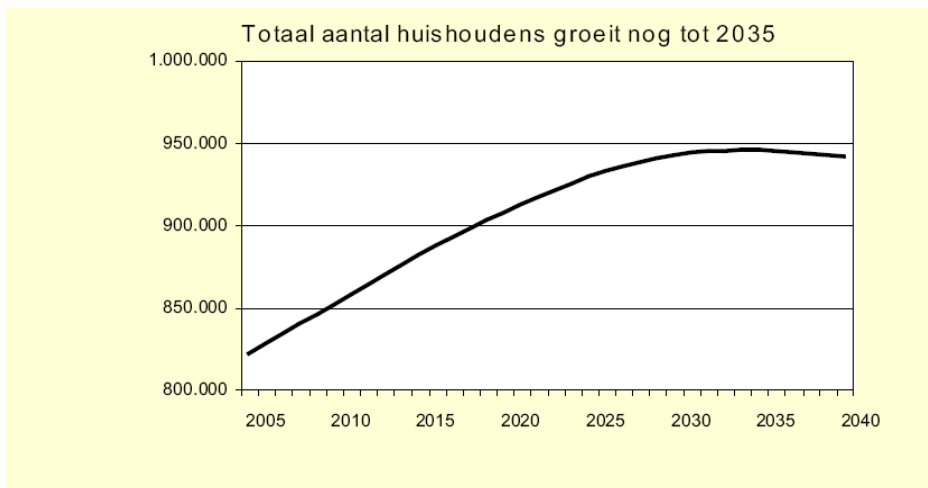
Bijlage 4: Kaart Grote Rivieren, Nederrijn



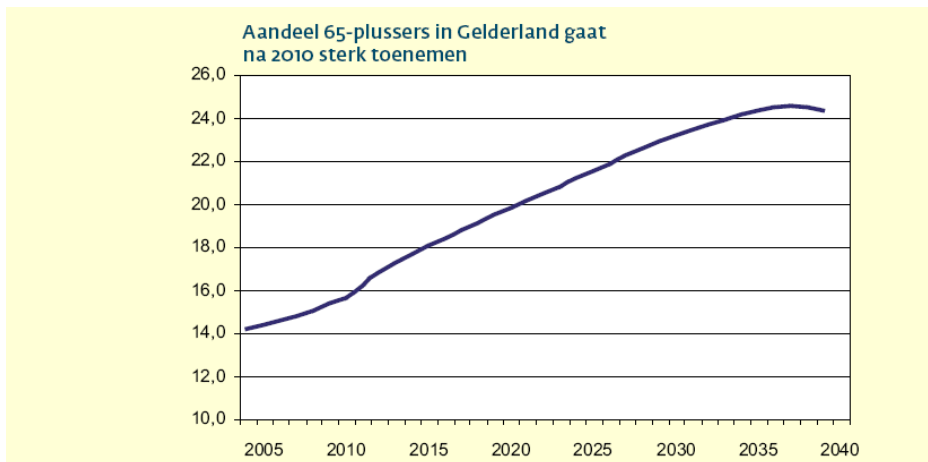
Bijlage 5: Figuren bevolkingsprognose



Figuur 1.



Figuur 2.



Figuur 3.

Bijlage 6: SWOT-analyse Stadsblokken - Meinerswijk

Hoofdstuk 3	Sterkten	Zwakten
Integrale projectontwikkeling	<ol style="list-style-type: none"> 1. kennisintensieve partners 2. kwaliteitsslag te boeken 3. ontwikkeling in samenhang zien 	<ol style="list-style-type: none"> 1. complexiteit opgave 2. regievraagstuk 3. onbekendheid procesgang 4. onvolledige projectbezetting
	Kansen	Bedreigingen
	<ol style="list-style-type: none"> 1. innovatieve aanpak door nieuwe wegberijder 2. alle aanwezige functies samengebracht 3. flucturerend ontwikkelen tot specialisme ontwikkelen 4. oplossing bieden voor gemeentelijke problemen met ruimtenood en waterbeheersing 	<ol style="list-style-type: none"> 1. pro-actief gedrag partijen 2. draagvlak 3. strijdige uitgangspunten bij diverse partijen 4. groter risico
Hoofdstuk 4	Sterkten	Zwakten
Beleid	<ol style="list-style-type: none"> 1. toekenning EMAB-status 2. weinig relevante regelgeving voor water 3. duidelijk afwegingskader 	<ol style="list-style-type: none"> 1. onduidelijkheid emab-status 2. niet raadplegen kaartenatlas 3. veelheid aan regelgeving 4. groot aantal spelers 5. het alsmaar veranderen van beleid 6. gezaghebbendheid partijen in proces 7. overlap van beleid
	Kansen	Bedreigingen
	<ol style="list-style-type: none"> 1. kennisondersteuning overheid 2. meer mogelijk voor ontwikkelaar in het rivierbed 	<ol style="list-style-type: none"> 1. daadkracht bij overheden 2. onvoldoende kennis bij politieke bestuurders 3. weerstand van Rijkswaterstaat 4. gemeente Arnhem geen ontwikkelingsperspectief 5. EHS
Hoofdstuk 5	Sterkten	Zwakten
EMAB-status	<ol style="list-style-type: none"> 1. mogelijkheid tot initiatief 2. opwaardering verloederde gebieden 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ontbreken financieel- en juridisch kader 2. ontbreken budget vanuit overheid 3. hogere ontwikkelingskosten
	Kansen	Bedreigingen
	<ol style="list-style-type: none"> 1. groot aantal occupatievormen mogelijk 2. innovatief bezig zijn 3. introduceren nieuwe technieken 4. kennisondersteuning overheid 5. zelfstandig beleidstraject 	<ol style="list-style-type: none"> 1. rendabiliteit van de ontwikkeling (duurder) door blauwe kosten 2. gebrek aan financiële middelen overheid 3. communicatie vanuit VROM en V&W

Hoofdstuk 6	Sterkten	Zwakten
Doelgroepen	1. koopkrachtige doelgroep	1. geringe omvang van potentiële afzetgroep 2. weinig mogelijkheden voor vrije kavels
	Kansen	Bedreigingen
	1. woonmilieu in lijn met gedachte vanuit de overheids sfeer met de ontwikkeling 2. vraag in het hogere marktsegment 3. twee- of meerpersoons huishoudens 4. leeftijdscategorie 40-59 jaar en senioren 5. groter besteedbaar vermogen doelgroep 6. stagnatie woningbouw naar vraag woonmilieu biedt in de toekomst perspectief	1. ontbreken kwantitatieve gegevens omtrent fluctuerend wonen 2. consument stelt hoge eisen 3. invloedrijke doelgroep 4. experimentele karakter 5. beperkte afzetcategorieën 6. voortdurende evaluatie van de markt noodzakelijk 7. Mogelijkheden qua bewoning in omliggende regio gelet op woonmilieu

Hoofdstuk 7	Sterkten	Zwakten
Stadsblokken - Meinerswijk	1. locatie op zich 2. sterke sociale controle	1. communicatie belanghebbenden met rijk 2. onrendabele top (ondergronds parkeren) 3. afzetrisico
	Kansen	Bedreigingen
	1. hogere opbrengstwaarde te realiseren door omgeving 2. kansrijke ontwikkeling in combinatie met rivierveiligheid en natuurontwikkeling 3. soepelere voorwaarden 4. aanstellen procesmanager 5. toevoegen nieuw woonmilieu voor gemeente Arnhem 6. positieve publiciteit 7. extra productonderdeel voor Phanos met bovengemiddelde marge	1. ontvangst van plannen bij burgers 2. onduidelijkheid ten aanzien van het experimentele aspect 3. draagvlak bevolking 4. aanwezigheid van diverse attractieve woonmilieus 5. groeiend aanbod in de hogere sector 6. toenemend nieuwbouwaanbod vanuit regio 7. vertrek van hogere inkomens uit Arnhem

Bijlage 7: Exploitatieopzet Stadsblokken – Meinerswijk

Ontwikkelmanager Vastgoedeconoom Gemeente Plangebied	Jvel Abon Arnhem Stadsblokken - Meinerswijk	Quickscannummer Versie Typologie	1 1 4.Groen Stedelijk incl. Hoofdinfra
---	--	--	--

Uitgangspunten		Rente en Financieringskosten:	
Bruto plangebied	3.000.000 m ²	start plan	2009
Te handhaven	1.626.203 m ²	eind plan	2027
Bovenwijken	120.000 m ²	start uitgifte	2017
Niet woningbouw	80.000 m ²	eind uitgifte	2025
Prijspeildatum investeringen	jul-2008	fondsvorming	2.303 per woning
Prijspeildatum opbrengsten	jul-2008	W&R / Onvoorzier	5,00% % van CT
		Inflatie investeringen	2,75%
		Inflatie opbrengsten	1,75%
		Rekenrente	6,00%
		Prijsspeil	30-07-08

Woningbouw			
Netto plangebied woningbouw	1.173.797 m ²	Aantal woningen / ha netto plangebied	
Woningdichtheid	39	Gewogen gemiddelde kavelprijs / m ² uitgifbaar	
Kavelprijs	428	Gewogen gemiddelde / woning	% Uitgifbaar
Kavelprijs	60.321	Gewogen gemiddelde / woning	% Verharding
Grondquote	24%	Gewogen gemiddelde / woning	% Groen / Water
Aantal woningen	5.000 stuks		
Totaal aantal (fict.) won. eenh.	5.454 stuks		
			Verdeling Ruimtegebruik
			55%
			32%
			12,64%
			100%

Beschrijving Woningbouwprogramma	V.O.N.: (Incl. BTW)	Aandeel in %	Grondquote: in %	Kavelmaten breedte diepte		Aantal Woningen	Gemiddelde kavelopp.	Kavelprijs: ex BTW
Eengezinswoning Type 1	330.000	15,00%	24,50%	5,40	36,66	750	198	67.941
Eengezinswoning Type 2	280.000	16,52%	20,50%	5,40	27,41	790	148	48.235
Eengezinswoning Type 3	270.000	15,18%	22,50%	5,40	29,01	586	157	51.050
Eengezinswoning Type 4	460.000	5,00%	26,50%	6,30	29,17	242	184	102.437
Eengezinswoning Type 5	480.000	5,00%	28,50%	10,00	29,17	375	292	114.958
Eengezinswoning Type 6	520.000	5,00%	30,50%	12,00	29,17	375	350	133.277
Vrije Kavel	1.200.000	1,00%	40,00%	25,00	48,00	10	1200	403.361
				netto m ² g.b.o. per appartement	Woonlagen	Aantal Woningen	fsi	Kaveloppervlak
Meergezinswoning Type sociaal	180.000	22,30%	16,50%	80,00	6,00	848	4,20	143
Meergezinswoning Type 9	275.000	15,00%	21,00%	100,00	6,00	1.024	4,20	179
Meergezinswoning Type 10				75,00	4,00	0	2,80	134
Meergezinswoning Type 11				85,00	4,00	0	2,80	152
Meergezinswoning Type 12				85,00	4,00	0	2,80	152
Meergezinswoning Type 13				120,00	4,00	0	2,80	214
Meergezinswoning Type 14				160,00	4,00	0	2,80	286
Gewogen gemiddelde(n)	303.132	100%	24%			5.000		141
								60.321

Niet woningbouw						
Netto plangebied niet-won.	80.000		Aantal fictieve woning-eenheden	454		
% uitgifbaar	80%					
Netto uitgifbaar	64.000					
Omschrijving:	Verdeling	fsi	Uitgifbaar	m ² BVO	€ / m ² BVO	Totaal opbrengst
Percentage Bedrijven	10%	1,00	6.400	6.400	125,00	800000,00
Percentage Kantoren	20%	0,80	12.800	10.240	220,00	2252800,00
Percentage Commercieel	20%	0,90	12.800	11.520	375,00	4320000,00
Percentage Niet-commercieel	50%	1,00	32.000	32.000	75,00	2400000,00
	100%	0,94	64.000	60.160	162,45	9772800,00

Alle bedragen (uitgezonderd von-prijzen) zijn excl. omzetbelasting.

Investerings (kengetallen):

offset (fase):	verw	brm	wrm	oph	pok	vtu
	verw	-8	2009	0	2009	
	brm	-2	2015	5	2020	
	wrm	1	2018	4	2022	
	oph	-3	2014	3	2017	
	pok	-1	2016	7	2023	
	vtu	4	2021	6	2027	

Hoofdkostensoort	Omschrijving	ehd	prijspeil datum	aantal	ehpr.	investering nominaal	fase start	eind	%-jr
VERWERVING									
verw	Netto plangebied	m2	30-07-08	1.173.797	25,00	29.344.925	verw 2009	2009	100%
verw			30-07-08		7,00		verw 2008	2008	100%
verw			30-07-08		0,00		0 verw 2009	2009	100%
verw	Verwerving gronden EHS		30-07-08		1,00	10.500.000	verw 2009	2009	100%
verw			30-07-08		0,00		0 verw 2009	2009	100%
verw			30-07-08		0,00		0 verw 2009	2009	100%
verw			30-07-08		0,00		0 verw 2009	2009	100%
TOTAAL VERWERVING						39.844.925			
SLOOP									
sloo	sloop, 10% van netto plangebied	m2	30-07-08	117.380	5,00	586.899	brm 2015	2020	17%
sloo	opschonen terrein woningbouw	m2	30-07-08	481.885	1,00	481.885	brm 2015	2020	17%
sloo	opschonen terrein groene rivier	m2	30-07-08	120.000	1,00	120.000	brm 2015	2020	17%
sloo	opschonen terrein nieuwe natuur	m2	30-07-08	250.000	25,00	6.250.000	brm 2015	2020	17%
sloo			30-07-08		0,00		0 brm 2015	2020	17%
sloo			30-07-08		0,00		0 brm 2015	2020	17%
TOTAAL SLOOP						7.438.784			
MILIEUKOSTEN									
mili	indicatief bodemonderzoek	ha.	30-07-08	117	3.500,00	410.829	verw 2009	2009	100%
mili	sanering vervuilde gronden	st	30-07-08		0,00	2.000.000	brm 2015	2020	17%
mili			30-07-08		0,00		0 brm 2015	2020	17%
mili			30-07-08		0,00		0 brm 2015	2020	17%
mili			30-07-08		0,00		0 brm 2015	2020	17%
mili			30-07-08		0,00		0 brm 2015	2020	17%
TOTAAL MILIEUKOSTEN						2.410.829			
OPHOGING									
opho	ophogen / 1 meter	m2	30-07-08	1.206.063	10,00	12.060.625	oph 2014	2017	25%
opho	beheer gronden	st	30-07-08	175	10.000,00	1.750.000	oph 2014	2017	25%
opho			30-07-08		0,00		0 oph 2014	2017	25%
opho			30-07-08		0,00		0 oph 2014	2017	25%
opho			30-07-08		0,00		0 oph 2014	2017	25%
opho			30-07-08		0,00		0 oph 2014	2017	25%
opho			30-07-08		0,00		0 oph 2014	2017	25%
TOTAAL OPHOGING						13.810.625			
GRONDWERK									
gron	tbv groenvakken	m2	30-07-08	80.556	2,50	201.389	wrm 2018	2022	20%
gron	tbv water	m2	30-07-08	74.156	5,00	370.779	wrm 2018	2022	20%
gron	beschoeiing	m1	30-07-08	8.240	25,00	205.988	brm 2015	2020	17%
gron	grondwerk uitgeefbaar	m2	30-07-08	481.885	6,00	2.891.310	brm 2015	2020	17%
gron	extra kadetraces	st	30-07-08		0,00	8.000.000	brm 2015	2020	17%
gron			30-07-08		0,00		0 brm 2015	2020	17%
TOTAAL GRONDWERK						11.669.466			
VERHARDING									
verh	woonstraten brm	m2	30-07-08	171.886	22,40	3.850.242	brm 2015	2020	17%
verh	woonstraten wrm	m2	30-07-08	171.886	46,60	8.009.878	wrm 2018	2022	20%
verh	trottoir	m2	30-07-08	106.584	37,50	3.996.903	wrm 2018	2022	20%
verh	fietspaden	m2	30-07-08	0	54,00	0	wrm 2018	2022	20%
verh	parkeren	m2	30-07-08	106.977	65,00	6.953.504	wrm 2018	2022	20%
verh	herstraten 50% woonstraten	m2	30-07-08	85.943	22,00	1.890.744	wrm 2018	2022	20%
verh	straatmeubilair	st	30-07-08	5.454	225,00	1.227.145	wrm 2018	2022	20%
verh	onderhoud bestaande wegen	st	30-07-08	1	60.000,00	60.000	brm 2015	2020	17%
verh	aanleg recreatieve routes	st	30-07-08		0,00	500.000	brm 2015	2020	17%
TOTAAL VERHARDING						26.488.415			
RIOLERING									
rio	riolering	m1	30-07-08	31.348	255,00	7.993.806	brm 2015	2020	17%
rio	huisaansluitingen	st	30-07-08	5.062	625,00	3.163.832	wrm 2018	2022	20%
rio	riolering	m1	30-07-08	31.348	3,00	94.045	wrm 2018	2022	20%
rio			30-07-08		0,00		0 brm 2015	2020	17%
rio			30-07-08		0,00		0 brm 2015	2020	17%
rio			30-07-08		0,00		0 brm 2015	2020	17%
TOTAAL RIOLERING						11.251.682			



GROEN / WATER											
groe	groen	m2	30-07-08	80.556	15,00	1.208.336	wrm	2018	2022	20%	
groe	groene oever	m2	30-07-08	0	7,50	0	wrm	2018	2022	20%	
groe	bomen in het groen	st	30-07-08	2.531	125,00	316.383	wrm	2018	2022	20%	
groe	bomen in verharding	st	30-07-08	1.187	800,00	949.295	wrm	2018	2022	20%	
groe			30-07-08		0,00	0	wrm	2018	2022	20%	
groe			30-07-08		0,00	0	wrm	2018	2022	20%	
groe			30-07-08		0,00	0	wrm	2018	2022	20%	
TOTAAL GROEN / WATER						2.474.014					
OPENBARE VERL. / BRANDKRANEN											
ons	lm woonstraat brm 1/3	st	30-07-08	382	1.500,00	572.953	brm	2015	2020	17%	
ons	lm woonstraat wrm 2/3	st	30-07-08	764	1.500,00	1.145.905	wrm	2018	2022	20%	
ons	lm fietspad	st	30-07-08	0	1.500,00	0	wrm	2018	2022	20%	
ons	lm trottoir	st	30-07-08	711	1.250,00	888.201	wrm	2018	2022	20%	
ons	lm parkeer	st	30-07-08	421	1.250,00	525.888	wrm	2018	2022	20%	
ons	brandkranen	st	30-07-08	376	1.500,00	564.209	wrm	2018	2022	20%	
ons	trafo	st	30-07-08	6	35.000,00	210.000	brm	2015	2020	17%	
ons			30-07-08		0,00	0	brm	2015	2020	17%	
TOTAAL OPENBARE VERL. / BRANDKRANEN						3.907.155					
KUNSTWERKEN											
kuns	houten fiets-voetbrug 3,50+1,70	st	30-07-08	4	15.000,00	60.000	wrm	2018	2022	20%	
kuns	verkeersbrug 2*270+2*2+2*1,7	st	30-07-08	1	0,00	0	brm	2015	2020	17%	
kuns			30-07-08		0,00	0	brm	2015	2020	17%	
kuns	post aanpassen Mandelabrug	st	30-07-08	1	0,00	50.000.000	brm	2015	2020	17%	
kuns			30-07-08		0,00	0	brm	2015	2020	17%	
kuns			30-07-08		0,00	0	brm	2015	2020	17%	
TOTAAL KUNSTWERKEN						50.060.000					
DIVERSEN											
div	speelplek klein	st	30-07-08	10	15.000,00	150.000	wrm	2018	2022	20%	
div	speelplek groot	st	30-07-08	3	100.000,00	300.000	wrm	2018	2022	20%	
div			30-07-08		0,00	0	wrm	2018	2022	20%	
div			30-07-08		0,00	0	wrm	2018	2022	20%	
div			30-07-08		0,00	0	wrm	2018	2022	20%	
div			30-07-08		0,00	0	wrm	2018	2022	20%	
TOTAAL DIVERSEN						450.000					
POK / VTU											
Pvtu	planontwikkelingskosten	%	30-07-08	116.150.346	10,00%	11.615.035	pok	2016	2023	13%	
Pvtu	VTU	%	30-07-08	116.150.346	12,00%	13.938.042	vtu	2021	2027	14%	
Pvtu	Ophogen	m2	30-07-08	13.810.625	4,00%	552.425	oph	2014	2017	25%	
Pvtu			30-07-08		0,00	0	pok	2016	2023	13%	
Pvtu			30-07-08		0,00	0	pok	2016	2023	13%	
Pvtu			30-07-08		0,00	0	pok	2016	2023	13%	
TOTAAL POK / VTU						26.105.501					
TOTAAL INVESTERINGEN (excl. Rente, kostenstijging, W&R)						195.911.398					

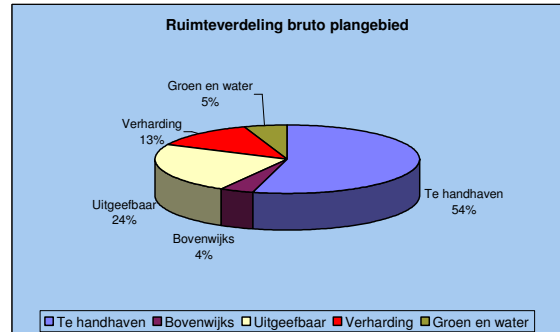
Opbrengsten (kengetallen):

offset (fase):		fase 1	0	2017	8	2025	controle				
		fase 2	2	2019	1	2020					
		fase 3	3	2020	2	2022					
		fase 4	4	2021	1	2022					
		fase 5	5	2022	1	2023					
		fase 6	6	2023	2	2025					
Hoofdkostensoort	Omschrijving	type	prijspeil datum	VON incl.	Bt grondquote	aantal of kavelprijs of m2	opbrengsten nominaal	fase	start	eind	%-jr
WONINGBOUW sociaal											
Sociale sector	Eengezinswoning Type sociaal	egw	30-07-08	330.000	67.941,18	750	50.955.882	fase 1	2017	2025	11%
Sociale sector	Meergezinswoning Type sociaal	mgw	30-07-08	180.000	24.957,98	848	21.164.370	fase 2	2019	2020	50%
Sociale sector								0 fase 3	2020	2022	33%
Sociale sector								0 fase 4	2021	2022	50%
Sociale sector								0 fase 5	2022	2023	50%
Sociale sector								0 fase 6	2023	2025	33%
Sociale sector								0 fase 1	2017	2025	11%
TOTAAL WONINGBOUW sociaal							1.598	72.120.252			
WONINGBOUW vrije sector											
Vrije sector	Eengezinswoning Type 2	egw	30-07-08	280.000	48.235,29	790	38.105.882	fase 1	2017	2025	11%
Vrije sector	Eengezinswoning Type 3	egw	30-07-08	270.000	51.050,42	586	29.915.546	fase 2	2019	2020	50%
Vrije sector	Eengezinswoning Type 4	egw	30-07-08	460.000	102.436,97	242	24.789.748	fase 3	2020	2022	33%
Vrije sector	Eengezinswoning Type 5	egw	30-07-08	480.000	114.957,98	375	43.109.244	fase 4	2021	2022	50%
Vrije sector	Eengezinswoning Type 6	egw	30-07-08	520.000	133.277,31	375	49.978.992	fase 1	2017	2025	11%
Vrije sector	Vrije Kavel	egw	30-07-08	1.200.000	403.361,34	10	4.033.613	fase 6	2023	2025	33%
Vrije sector	Meergezinswoning Type 9	mgw	30-07-08	275.000	48.529,41	1.024	49.694.118	fase 3	2020	2022	33%
Vrije sector	Meergezinswoning Type 10	mgw	30-07-08	0	0,00	0	0	0 fase 4	2021	2022	50%
Vrije sector	Meergezinswoning Type 11	mgw	30-07-08	0	0,00	0	0	0 fase 1	2017	2025	11%
Vrije sector	Meergezinswoning Type 12	mgw	30-07-08	0	0,00	0	0	0 fase 2	2019	2020	50%
Vrije sector	Meergezinswoning Type 13	mgw	30-07-08	0	0,00	0	0	0 fase 3	2020	2022	33%
Vrije sector	Meergezinswoning Type 14	mgw	30-07-08	0	0,00	0	0	0 fase 4	2021	2022	50%
Vrije sector								0 fase 1	2017	2025	11%
Vrije sector								0 fase 1	2017	2025	11%
TOTAAL WONINGBOUW vrije sector							3.402	239.627.143			
NIET WONINGBOUW bedrijven											
Bedrijven	Bedrijven				125,00	8.000	1.000.000	fase 2	2019	2020	50%
Bedrijven								0 fase 1	2017	2025	11%
Bedrijven								0 fase 1	2017	2025	11%
Bedrijven								0 fase 1	2017	2025	11%
TOTAAL NIET WONINGBOUW bedrijven							8.000	1.000.000			
NIET WONINGBOUW kantoren											
kantoor	kantoor	bvo	30-07-08		220,00	12.800	2.816.000	fase 3	2020	2022	33%
kantoor								0 fase 1	2017	2025	11%
kantoor								0 fase 1	2017	2025	11%
kantoor								0 fase 1	2017	2025	11%
TOTAAL NIET WONINGBOUW kantoren							12.800	2.816.000			
NIET WONINGBOUW winkels/horeca											
winkels/horeca	commercieel	bvo	30-07-08		375,00	14.400	5.400.000	fase 2	2019	2020	50%
winkels/horeca								0 fase 1	2017	2025	11%
winkels/horeca								0 fase 1	2017	2025	11%
winkels/horeca								0 fase 1	2017	2025	11%
TOTAAL NIET WONINGBOUW winkels/horeca							14.400	5.400.000			
NIET WONINGBOUW bijzondere bebouwing											
bijz.bb	bijzondere bebouwing		30-07-08		75,00	40.000	3.000.000	fase 1	2017	2025	11%
bijz.bb								0 fase 1	2017	2025	11%
bijz.bb								0 fase 1	2017	2025	11%
bijz.bb								0 fase 1	2017	2025	11%
TOTAAL NIET WONINGBOUW bijzondere bebouwing							40.000	3.000.000			
NOG TE ONTVANGEN BIJDRAGEN met BTW											
bij+btw	post					1	646.920	fase 2	2019	2020	50%
bij+btw								0 fase 1	2017	2025	11%
bij+btw								0 fase 1	2017	2025	11%
bij+btw								0 fase 1	2017	2025	11%
TOTAAL NOG TE ONTVANGEN BIJDRAGEN met BTW							1	646.920			
NOG TE ONTVANGEN BIJDRAGEN zonder BTW											
bij-btw								fase 1	2017	2025	11%
bij-btw								0 fase 1	2017	2025	11%
bij-btw								0 fase 1	2017	2025	11%
bij-btw								0 fase 1	2017	2025	11%
TOTAAL NOG TE ONTVANGEN BIJDRAGEN zonder BTW							0	0			
TOTAAL OPBRENGSTEN (excl. Rente en opbrengstenstijging)							80.201	324.610.315			

Ontwikkelmanager	Jvel	Quickscannummer	1
Vastgoedeconoom	Abon	Versie	1
Gemeente	Arnhem		
Plangebied	Stadsblokken - Meinerswijk		

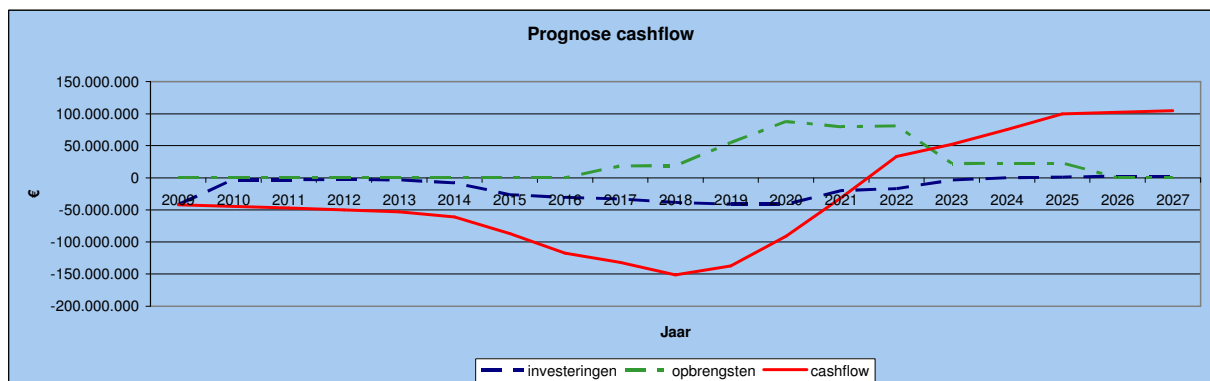
RUIMTEGEBRUIK

	m ²	procentueel	
Bruto Plangebied	3.000.000		
Te handhaven	1.626.203		54%
Reservering bovenwijken	120.000		4%
Netto Plangebied	1.253.797		
Woningbouw	1.173.797		39%
Uitgeefbaar	649.639	55,3%	
Verharding	375.847	32,0%	
Groen/water	148.311	12,6%	
Niet-woningbouw	80.000		3%
Uitgeefbaar	64.000	80,0%	
Verharding	9.600	12,0%	
Groen/water	6.400	8,0%	
			100%



FINANCIEEL

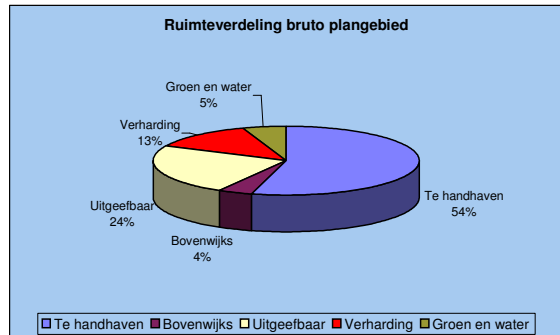
Basis Scenario	Bedrag		Hoeveelheid		Bedrag
	per m2		stuks / m ² bvo	per m2	
Investeringen	netto plangebied		Opbrengsten	netto plangebied	
Grondverwerving	31,78	39.844.925	Woningbouw		
Sloop, Milieu, Ophogen	18,87	23.660.238	eengezinswoningen	3.128 st.	192,13
Bouw- en woonrijpmaken	44,50	55.790.734	meergezinswoningen	1.872 st.	56,52
Kunstwerken en Diversen	40,29	50.510.000	subtotaal woningbouw	5.000 st.	248,64
Planontwikkeling en VTU	20,82	26.105.501	Niet-woningbouw		
Fondsen / bovenwijken	9,18	11.513.158	Bedrijven	6.400 m ²	0,64
Winst en Risico / Onvoorzien	6,22	7.803.324	Kantoren	12.800 m ²	1,80
			Commercieel	12.800 m ²	3,45
Subtotaal investeringen	171,66	215.227.879	Niet -commercieel	32.000 m ²	1,91
Kostenstijging	41,83	52.440.992	subtotaal niet-woningbouw	64.000 m ²	7,79
Rentekosten (negatief = renteopbrengst)	29,27	36.699.690	Subtotaal opbrengsten		256,44
Totaal investeringen	242,76	304.368.561	Opbrengstenstijging		67,45
Resultaat	Eindwaarde	101.723.513	Totaal opbrengsten		323,89
Contante Waarde	2009	34.642.269	Rendement geïnvesteerde kapitaal		25,0 %



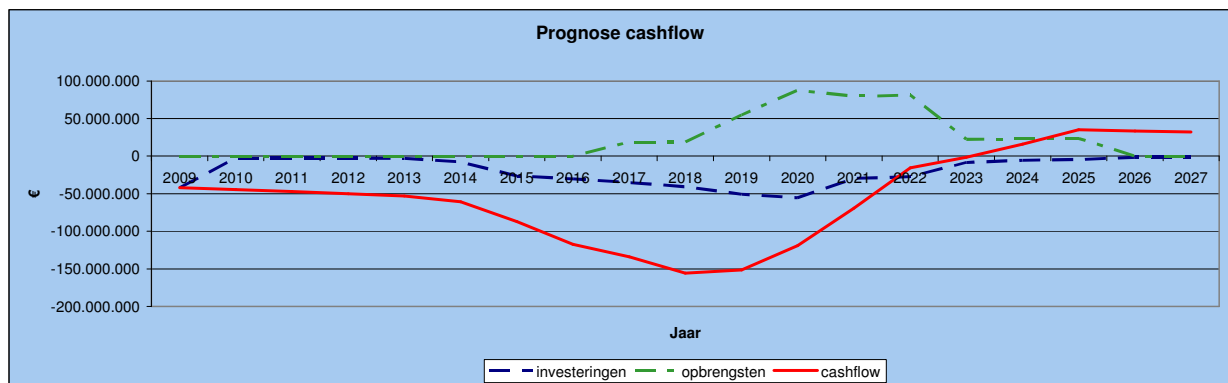
Alle bedragen (uitgezonderd von-prijzen) zijn excl. omzetbelasting.

RUIMTEGEBRUIK

	m ²	procentueel	
Bruto Plangebied	3.000.000		
Te handhaven	1.626.203		54%
Reservering bovenwijken	120.000		4%
Netto Plangebied	1.253.797		
Woningbouw	1.173.797		39%
Uitgeefbaar	649.639	55,3%	
Verharding	375.847	32,0%	
Groen/water	148.311	12,6%	
Niet-woningbouw	80.000		3%
Uitgeefbaar	64.000	80,0%	
Verharding	9.600	12,0%	
Groen/water	6.400	8,0%	
			100%


FINANCIEEL

Basis Scenario		Bedrag	Hoeveelheid		Bedrag	
			stuks / m ² bvo			
Investerings	per m ² netto plangebied		Opbrengsten	per m ² netto plangebied		
Grondverwerving	31,78	39.844.925	Woningbouw			
Sloop, Milieu, Ophogen	18,87	23.660.238	eengezinswoningen	3.128 st.	192,13	240.888.908
Bouw- en woonrijpmaken	44,50	55.790.734	meergezinswoningen	1.872 st.	56,52	70.858.487
Kunstwerken en Diversen	40,29	50.510.000	subtotaal woningbouw	5.000 st.	248,64	311.747.395
Planontwikkeling en VTU	20,82	26.105.501	Niet-woningbouw			
Fondsen / bovenwijken	47,85	60.000.000	Bedrijven	6.400 m ²	0,64	800.000
Winst en Risico / Onvoorzien	6,22	7.803.324	Kantoren	12.800 m ²	1,80	2.252.800
			Commercieel	12.800 m ²	3,45	4.320.000
			Niet -commercieel	32.000 m ²	1,91	2.400.000
			subtotaal niet-woningbouw	64.000 m ²	7,79	9.772.800
Subtotaal investeringen	210,33	263.714.721	Subtotaal opbrengsten		256,44	321.520.195
Kostenstijging	41,83	52.440.992	Opbrengstenstijging		67,45	84.571.879
Rentekosten (negatief = renteopbrengst)	48,69	61.045.449				
Totaal investeringen	300,85	377.201.162	Totaal opbrengsten		323,89	406.092.074
Resultaat	Eindwaarde	28.890.912	Rendement geïnvesteerde kapitaal		7,1 %	
	Contante Waarde	2009	10.570.147			



Alle bedragen (uitgezonderd von-prijzen) zijn excl. omzetbelasting.

Fondsvorming van 12000 euro per woning.