



Handleiding en toelichting bij de speeltjes

Plan

Halverwege de 70-er jaren maakte de Provinciale Planologische Dienst van Zuid Holland een boekje waarin de verkavelingskosten van woongebieden werden bestudeerd.

Van een stempelverkaveling van rijtjeswoningen werd een buurtje samengesteld en via herhaling een groter woongebied.

Het buurtje bevatte 64 woningen en werd uitgebreid tot 16 maal zijn omvang dus 1064 woningen.

Dit theoretische plan vormt uitgangspunt voor de twee demonstratieberekeningen die hier zijn opgenomen.

Demonstratiemodellen

De ene berekening gaat uit van de positie van een projectontwikkelaar die een grondbod wil doen om onderhavig plan te realiseren. Dus van Vex (Bex) naar Grex.

De andere gaat uit van de gemeentelijke positie die bouw- en woonrijpe grond wil verkopen aan een projectontwikkelaar. Dus van Grex naar Vex (Bex).

De exploitaties zijn complex in die zin dat er zowel veel variabelen als ook parameters zijn die in betrekkelijk ingewikkelde onderlinge relaties met elkaar samenhangen.

Variabelen zoals marktprijs per m² gebruiksoppervlak (bv woonvloer), kostprijs per m² brutovloeroppervlak, onderdelen van het vastgoedprogramma, fasering van investeringen en opbrengsten c.q. afdrachten etc.

Parameters zoals vormfactor, rentevoet, kostenstijging etc.

Variabelen, parameters en fasering (kasritmen) zijn van directe invloed op de projectresultaten.

In de demonstratieberekeningen is het merendeel van deze invloedsfactoren vastgezet. Voor de belangstellende is het mogelijk een paar variabelen te wijzigen om het effect op het projectresultaat te ervaren.

Dit gebeurt op het blad 'invoer'.

De demonstratiemodellen zijn opgebouwd uit enige werkbladen van excel. Wij treffen aan de volgende bladen:

Uitgangspunten, met parameters en variabelen

Invoerblad waarop cellen staan die kunnen worden gewijzigd

Overzicht kosten en baten

Overzicht brm en wrm



Elementenbegroting
Kasstroom
Tekening

Testjes

Via het invoerblad in de rekenmodellen kan respectievelijk nagegaan worden wat het gevolg is van wijzigingen in programma (aantal woningen), de fasering van investeringen en opbrengsten (rok-effect).

Ook kan het effect worden gezien van wijzigingen in de verwervingsprijs en het percentage dat van de residuele grondwaarde wordt afgestaan aan de grex (model projectontwikkelaar richting gemeente). Daarnaast in het model gemeente kan het effect worden getoetst van het in rekening brengen van de kostprijs van de bouwrijpe grond (als percentage) en de invloed van variatie in de verwervingsprijs c.q. inbrengwaarde van de nettogrondprijs of boekwaarde van de gronden (default € 45 per m²).

Opgelet: alle andere variabelen en parameters blijven gelijk. Dus alleen het effect van de veranderbare variabelen wordt zichtbaar gemaakt.

In casu: de woningaantallen (1024 waarvan 600 goedkoop, 424 middelduur); de afdracht van de residuele grondwaarde van vex naar grex (projectontwikkelaarsmodel); de vereiste bijdrage aan de kostprijs bouwrijpe grond van grex naar vex (gemeente model); de fasering van investeringen en opbrengsten.