Doorrekening varianten Meervaart

	Tijdelijke locatie park	
Uitplaatsen/tijdelijke huisvesting:		
BRM tijdelijke locatie (excl. eventuele oplegging K&L)	6000	m2
Huur tijdelijke huisvesting (excl. bibliotheek)	4500	m2 bvo
Extra afwerking	4500	m2 bvo
Huur Interieur	4500	m2 bvo
Inventaris	1	post
Exploitatie	3	jaar
Verhuiskosten heen en terug	2	keer
Inrichting openbare ruimte	1500	m2
Herstellen park	6000	m2
Inbreng/verwerving:		
Inbrengwaarde opstallen		
Inventaris		
Afgekocht erfpacht		
Sloop opstallen:		
Sloop opstal		
BRM/omleggen K&L:		
Traforuimte verplaatsen / Omleggen K&L		
Opschonen terrein		
Inrichten:		
Aanleg openbare ruimte rondom gebouw		
Aanleg zitelementen		
Aanleg loopsteiger		
Aanleg toegangsweg naar expeditie		
Verkeersmaatregelen		
Proceskosten:		
Ambtelijke begeleiding	1	post
Onderzoeken	1	post
V&T:		
Voorbereiding en toezicht	25%	perc
Totale kosten		

Grondopbrengsten:
Variant A1: Meervaart op huidige plek conform optie 1
Meccanoo
Theaterzalen
Verkeersruimte
Artist en office
Studio
Expeditie
Congres
Shop
Horeca als onderdeel van Meervaart (niet-zelfstandig)
Hotel

Variant A2: Meervaart op huidige plek conform optie 2
Meccanoo
Theaterzalen
Verkeersruimte
Artist en office
Studio
Expeditie
Congres
Shop
Horeca (Cafe/restaurant) ondergeschikt aan theater???
Hotel

Variant B1: Meervaart langs de plas conform optie 1 en ontwikkeling huidige meervaartkavel conform concept SP*:

Theater- en opleidingsfuncties
Studio
Verkeersruimte
Expeditie
Congres
Artist en office
Hotel
Horeca (Cafe/Restaurant) ondergeschikt aan theater???
Maatschappelijk
Wonen:
sociaal
middelduur
vrije sector

Variant B2: Meervaart langs de plas conform optie 2 en ontwikkeling huidige meervaartkavel conform concept SP*:

Theater- en opleidingsfuncties
Studio
Verkeersruimte
Expeditie
Congres
Shop
Hotel
Horeca (Cafe/Restaurant) ondergeschikt aan theater???
Maatschappelijk

Wonen:
sociaal
middelduur
vrije sector

** Concept SP (metrage 18-02-2019) -/- afslag voor LIB*

Locatie A

€ [redacted] m2 conform mail [redacted] x
igen inschatting eenheidsprijs. Geen
fkadering tijd.locatie gezien
€ m2 conform huidige m2 meervaart
xcl. bibliotheek. Huur € 150/m2 pj
geindex. opgave afd.Vastgoed)
€ 0% opslag voor hogere afwerking
ijdelijke huisvesting
€ 0% van aankoopkosten interieur
€ omt over uit huidige meervaart
€ itgangspunt is kostendekkende
xploitatie. Geen rekening gehouden
net exploitatielasten en huurprijs

€ telpost
€ otale perceel -/- bebouwd
€ otale perceel

[redacted]

€ 1 jaar halve fte voor begeleiding

€ stelpost

€ percentage over brm/wrm

	61 won	60
	61 won	60
	30 won	60

	61 won	60
	61 won	60
	30 won	60

6060	m2 bvo	€	[redacted]
1	post	€	
1	post	€	
6060	m2 bvo	€	
1	post	€	
10000	m2	€	
2500	m2	€	
1	stuks	€	
1	post	€	
1	post	€	
1	post	€	
25%	perc	€	

	4010	m2 bvo	€	[redacted]
	4512	m2 bvo	€	
	1386	m2 bvo	€	
	1661	m2 bvo	€	
	2504	m2 bvo	€	
	840	m2 bvo	€	
	700	m2 bvo	€	
	1138	m2 bvo	€	
	6000	m2 bvo	€	
		m2 bvo	€	
		m2 bvo	€	
		m2 bvo	€	
		m2 bvo	€	
		m2 bvo	€	
		m2 bvo	€	
		m2 bvo	€	
		m2 bvo	€	
		m2 bvo	€	
	7500	m2 bvo	€	
	2075	m2 bvo	€	
	1000	m2 bvo	€	
m2 gbo	3660	m2 gbo	€	
m2 gbo	3660	m2 gbo	€	
m2 gbo	1800	m2 gbo	€	
		m2 bvo	€	
		m2 bvo	€	
		m2 bvo	€	

m2 gbo	m2 gbo	€	[redacted]
m2 gbo	m2 gbo	€	
m2 gbo	m2 gbo	€	

Locatie B

Conform Tussentijds concept Locatiekeuze Blueyard

Lijkt erop dat in 2010 erfpacht is afgekocht tot 2048 voor € 969.000. Zal nog nader uitgezocht moeten worden. Vooralsnog uitgegaan van 28/38 deel van € 969.000

uitgangspunt geen asbest (verbouwing na 1990)			
Conform eerdere opgave t.b.v. inv.besluit Meervaart	1	post	€
Volledige kavel x eigen inschatting eenheidsprijs	10000	m2	€
kavel -/- footprint gebouw x norm eenheidprijs hoogwaardig	4000	m2	€
	4	stuks	€
	1	post	€
	700	m2	€
	1	post	€
Inschatting. Zal een proceskstscan voor gemaakt moeten worden. T.b.v. opstellen investeringsbesluit, aanpassen bestemmingsplan en uitzetten tender	1	post	€
stelpost onderzoeken t.b.v. bestemmingsplan	1	post	€
	25%	perc	€

€ 5[redacted]

4010 m2 bvo €
1661 m2 bvo €
3362 m2 bvo €
2504 m2 bvo €
840 m2 bvo €
1386 m2 bvo €
m2 bvo €
1138 m2 bvo €

[redacted]

€ [redacted]

m2 bvo €
m2 bvo €
m2 bvo €
m2 bvo €
m2 bvo €
m2 bvo €
m2 bvo €
m2 bvo €

[redacted]

€ Omlegging persleiding. Zal snelraming van Waternet moeten komen
€ Volledige kavel x eigen inschatting eenheidsprijs

€ kavel -/- footprint gebouw x norm eenheidprijs hoogwaardig
€ eenheidsprijs grijsen
€ conform raming Landtong
€ uitgaande van 100m1
€

€ Inschatting. Zal een proceskstscan voor gemaakt moeten worden. T.b.v. opstellen investeringsbesluit en aanpassen bestemmingsplan
€ stelpost onderzoeken t.b.v. bestemmingsplan

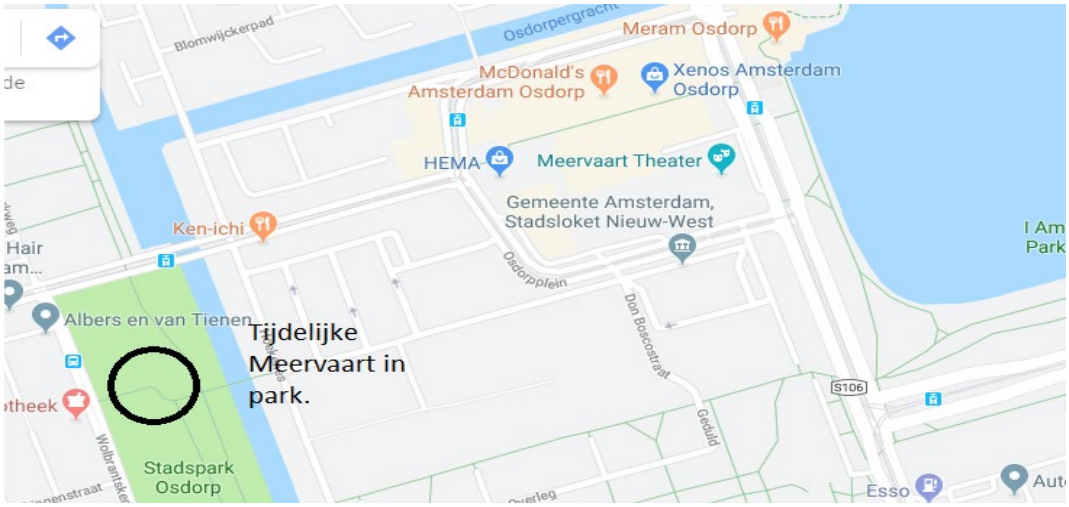
€

€

[redacted]

€	[redacted]	
€		
€		
€		
€		
€		
€		
€		
€		
€		-
€		-
€		-
€		-
€		-
€		-
€		-
€		-

€ -



Oppervlakte Huidige meervaart

538 congres
5522 sociaal cultureel waarvan zo'n 1000 m2 bibliotheek

0 detailhandel

0 bioscoop

6060

Bepaling van de afkoopsom bij tussentijdse afkoop (systematiek sinds 1 januari 2001)

Dossiernummer:	E 3042/ 2
Adres:	Meer en Vaart 300, Osdorpplein 10,14 en 16

Begindatum huidig tijdvak	16 mei 1998
Einddatum huidig tijdvak	16 mei 2048
Begindatum afkoop	16 november 2010
Einddatum afkoop	16 mei 2048
Aantal jaren dat in huidig tijdvak afgekocht wordt	37,50
Aantal jaren dat verlengd afgekocht wordt	0,00

Canonpercentage 6 mnd voor datum van afkoop	3,77%
Afkooppercentage 6 mnd voor datum van afkoop	2,95%

Geen Ingroeiregeling van toepassing

Ingroeicanon 1e jaar	€	-
Ingroeicanon 2e jaar	€	-
Getaxeerde canon 3e jaar	€	-

oeslagpercentage verlengde afkoop	25%
e hanteren rentevoet (wettelijke rente of canonpercent	3,77%

Datum schaduwgrondwaarde	16 mei 2010

	waarde	ingangsdatum	factor	eindwaarde
rondwaarde bij uitgifte	€ [redacted]	16 mei 1998	1,162	€ [redacted]
ussentijdse wijziging:				
			1,000	€
			1,000	€
			1,000	€
			1,000	€
			1,000	€
			1,000	€
otaal				€

fkoopsom	(tussentijdse afkoop)
anonpercentage 6 mnd voor begindatum afkoop	
chaduwgrondwaarde	€
fkoopfactor	
	€
groeiregeling	€
otaal	€

fkoopsom	(verleng
50	€
/50	
^((50-n)/50)	
,040^n	
	€

fkoopsom totaal	**€**
agrente	**€**
atum	**23 september 2010**

NAS

29/09/10

m2's Theaterprogramma

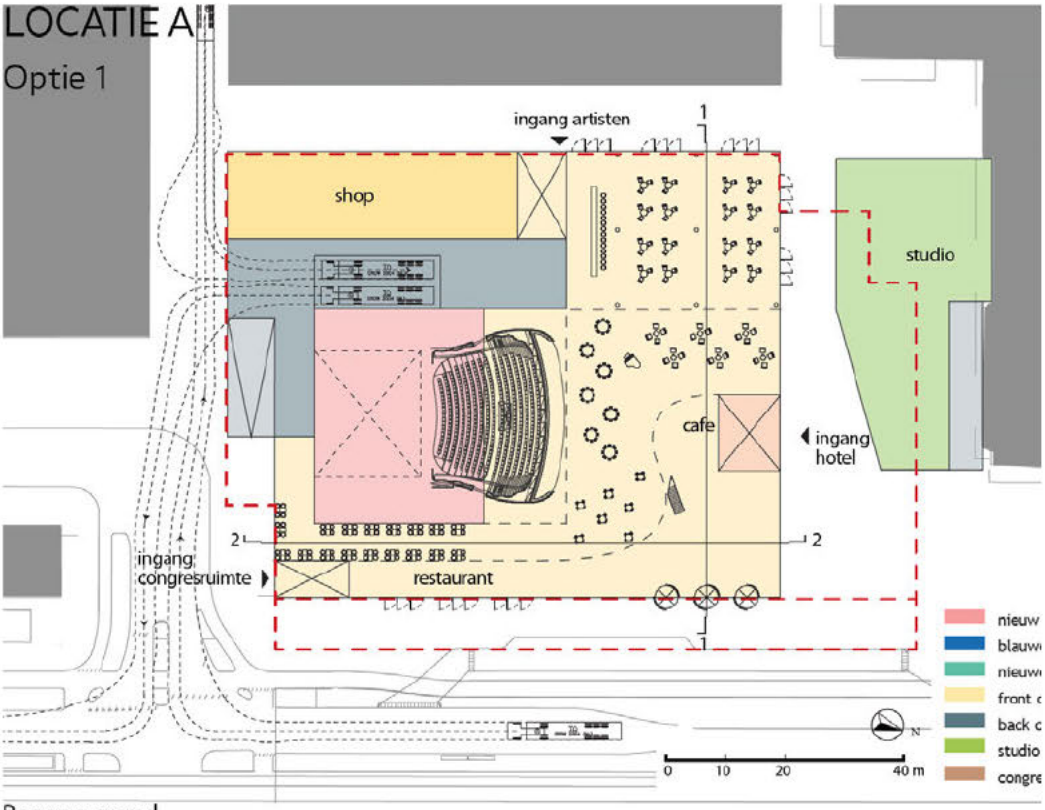
In eerste berekeningen (ingeschat o.b.v. tekeningen)	Theater op Huidige Meervaartlocatie		
Theaterzalen	3050	m2 bvo	€
Verkeersruimte	2600	m2 bvo	€
Artist en office	1650	m2 bvo	€
Studio	1750	m2 bvo	€
Expeditie	1150	m2 bvo	€
Congres	2300	m2 bvo	€
Horeca	3100	m2 bvo	€
Totaal Theater-programma	15600	m2 bvo	
Opgave Meccanoo			
Theaterzalen	3100	m2 bvo	€
Verkeersruimte	4500	m2 bvo	€
Artist en office	1000	m2 bvo	€
Studio	2300	m2 bvo	€
Expeditie	2600	m2 bvo	€
Congres	1500	m2 bvo	€
Horeca		m2 bvo	€
Totaal Theater-programma	15000	m2 bvo	
Uitgangspunten Blueyard			
Theaterzalen	4010	m2 bvo	€
Verkeersruimte	4512	m2 bvo	€
Artist en office	1386	m2 bvo	€
Studio	1661	m2 bvo	€
Expeditie	2504	m2 bvo	€
Congres	840	m2 bvo	€
Horeca	1138	m2 bvo	€
Totaal Theater-programma	16051	m2 bvo	

[redacted]

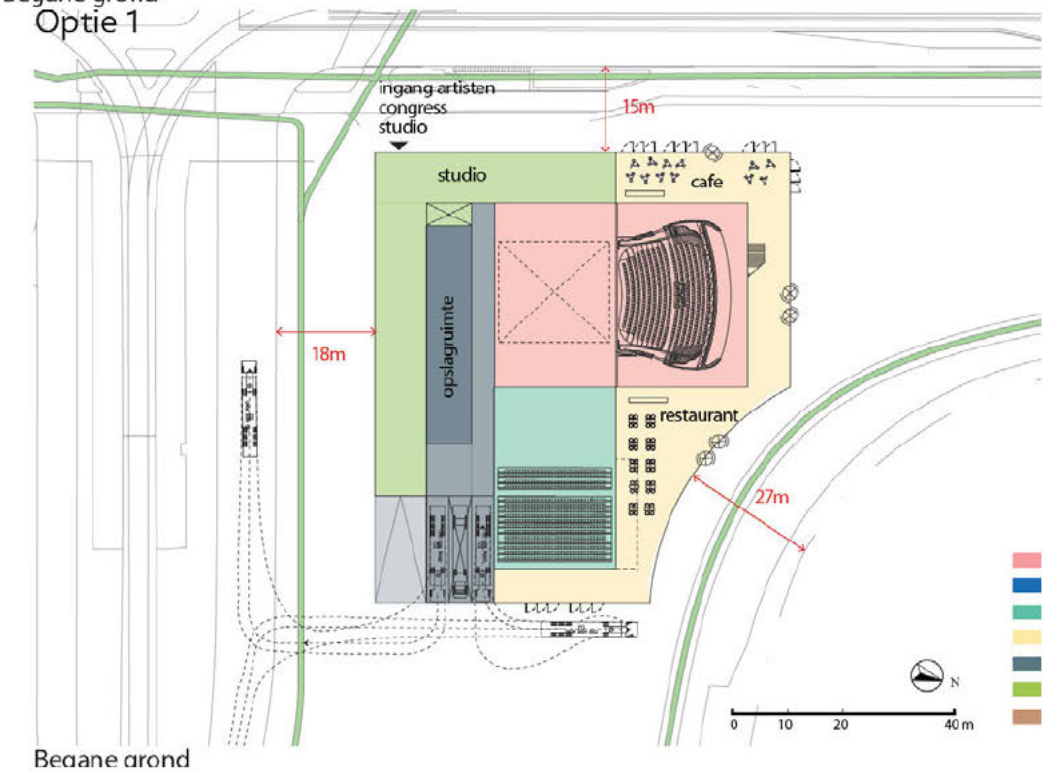
Theater aan de Plas

€		3150	m2 bvo	€
€		300	m2 bvo	€
€				
€		3220	m2 bvo	€
€		1100	m2 bvo	€
€		600	m2 bvo	€
€		1450	m2 bvo	€
€		9820	m2 bvo	
€		3100	m2 bvo	€
€		2200	m2 bvo	€
€		800		
€		1900	m2 bvo	€
€		2400	m2 bvo	€
€		2100	m2 bvo	€
€			m2 bvo	€
€		12500	m2 bvo	
€		4010	m2 bvo	€
€		3362	m2 bvo	€
€		1386	m2 bvo	€
€		1661	m2 bvo	€
€		2504	m2 bvo	€
€		840	m2 bvo	€
€		1138	m2 bvo	€
€		14901	m2 bvo	

[redacted]



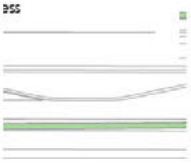
Begane grond

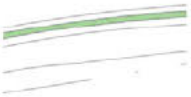


Begane grond

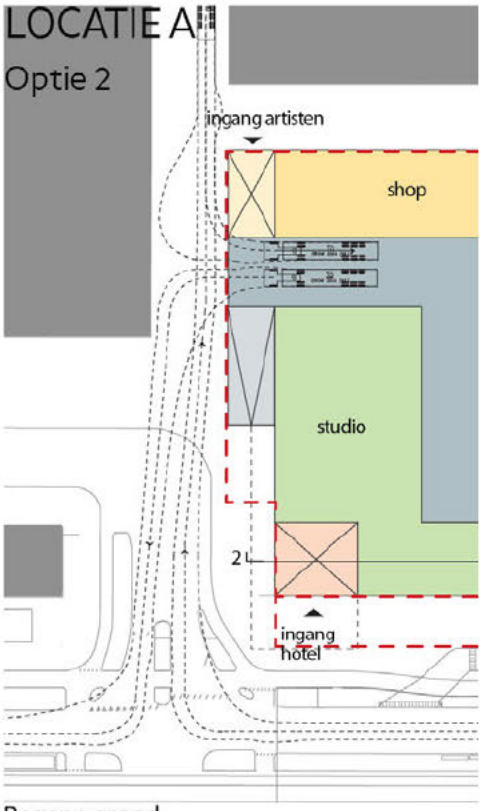


klassiek theater
e zaal
e zaal
of house
of house
en meer
ass

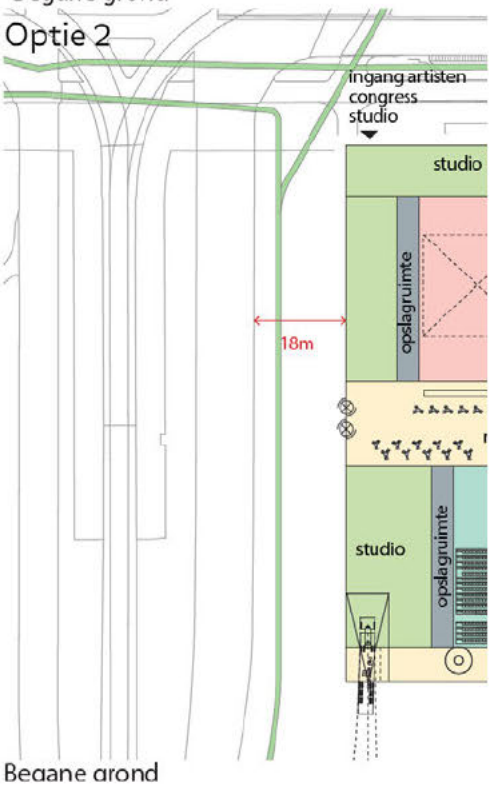




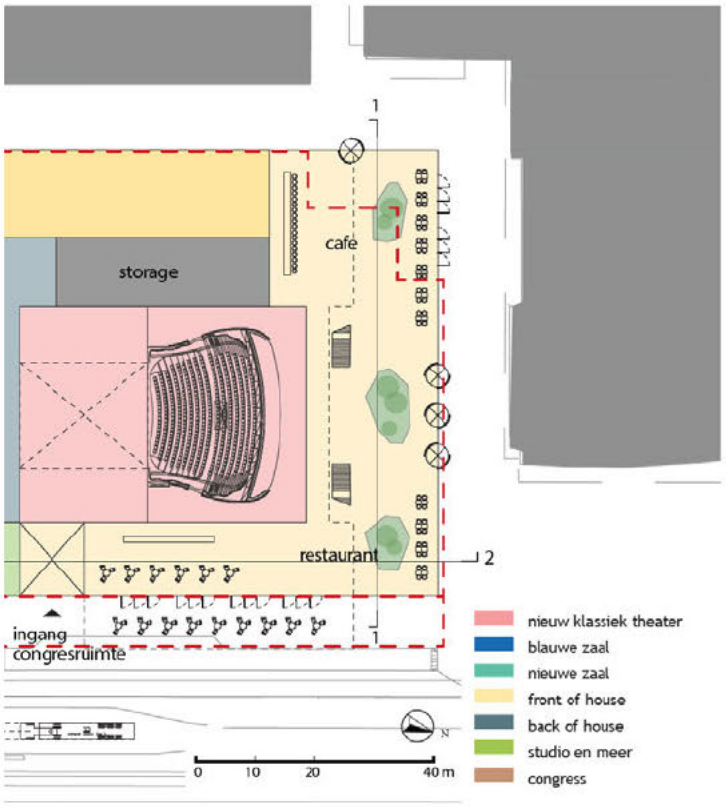
nieuw klassiek theater
blauwe zaal
nieuwe zaal
front of house
back of house
studio en meer
congress

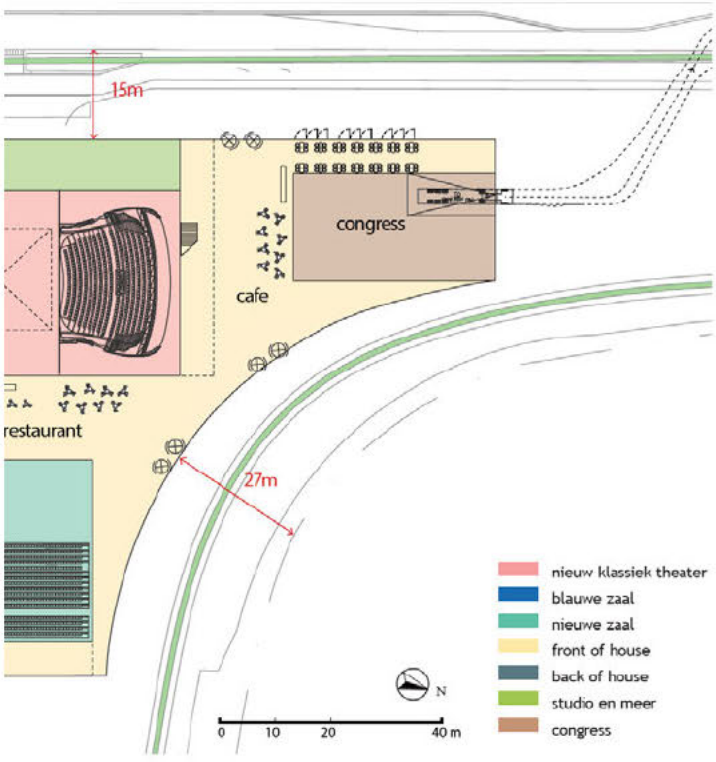


Begane grond



Begane grond


1
cafe
storage
restaurant
2
ingang
congresruimte
1
nieuw klassiek theater
blauwe zaal
nieuwe zaal
front of house
back of house
studio en meer
congress
N
0
10
20
40 m


15m
congress
cafe
restaurant
27m
nieuw klassiek theater
blauwe zaal
nieuwe zaal
front of house
back of house
studio en meer
congress
N
0
10
20
40 m

Nieuwe Meervaart			
Type zaal	Locatie 1	Toelichting	**Kosten**
Lijstzaal-1000	[redacted]	incl. toneeltoren	€ [redacted]
Vlakke vloer-550		incl. toneeltoren	€
Vlakke vloer-350		incl. toneeltoren	€
Zalen			
MV Jong			€
MV Studio			€
Vlakke vloer-150			€
Makers studio			€
ICK Studio			€
Studio's			
Vergaderzalen			€
Foyer		maximaal	€
Horeca			€
Kantoren			€
Voorzieningen			€
Logistiek			€
Overige ruimtes			
Beweegbare tribune			
Totaal bouwkosten			
Bouwkosten theater			
Honoraria			
Bouwleges en aansluiting			
Onvoorzien			
BENG			
Totaal bouw en bijkomend			
Index			
Totaal generaal			
Filmzaal-90			€ [redacted]
Stoelen			€
Filmzalen			
Foyer film			€
Horeca film			€
Kantoren film			€
Voorzieningen film			€
Logistiek film			€
Overige ruimtes film			
Totaal film			
Bouwkosten film			
Honoraria film			

Bouwleges en aansluiting film
Onvoorzien film
BENG film

Totaal bouw en bijkomend film
Index film
Totaal generaal film

Subtotaal

€

€

€

€

[redacted]

€

€

€

€

€

[redacted]

€
€
€

Nieuwe Meervaart			
Type zaal	Locatie B	Toelichting	**Kosten**
Lijstzaal-1000		ncl. toneeltoren	€
Vlakke vloer-550		ncl. toneeltoren	€
Vlakke vloer-350		ncl. toneeltoren	€
Zalen			
MV Jong			€
MV Studio			€
Vlakke vloer-150		gemiddelde	€
Makers studio			€
ICK Studio			€
Studio's			
Vergaderzalen			€
Foyer		gemiddelde	€
Horeca			€
Kantoren			€
Voorzieningen			€
Logistiek			€
Overige ruimtes			
Beweegbare tribune			
Totaal bouwkosten			
Bouwkosten theater			
Honoraria			
Bouwleges en aansluiting			
Onvoorzien			
BENG			
Totaal bouw en bijkomend			
Index			
Totaal generaal			
Filmzaal-90			€
Stoelen			€
Filmzalen			
Foyer film			€
Horeca film			€
Kantoren film			€
Voorzieningen film			€
Logistiek film			€
Overige ruimtes film			
Totaal film			
Bouwkosten film			
Honoraria film			

Bouwleges en aansluiting film
Onvoorzien film
BENG film

Totaal bouw en bijkomend film
Index film
Totaal generaal film

Subtotaal

€

€

€

€

€

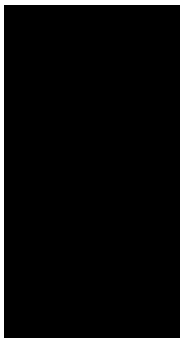
€

€

€

€

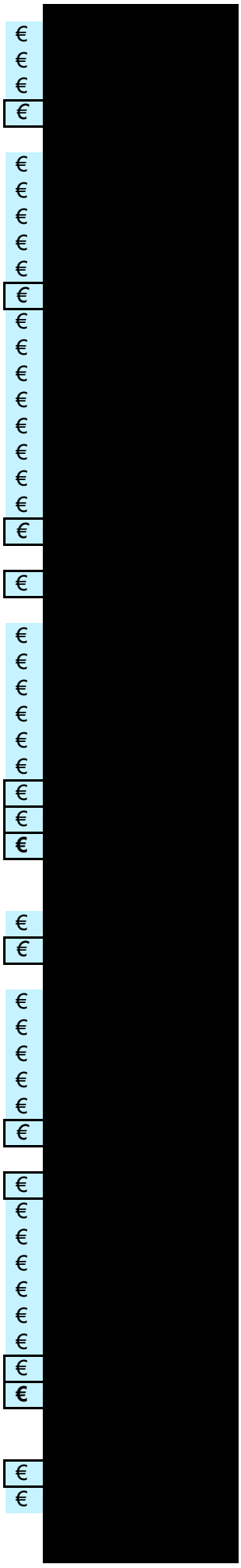
[redacted]



€
€
€

Nieuwe Meervaart	Locatie 1	Locatie 2 en 3
Theater		
Lijstzaal-1000		
Vlakke vloer-550		
Vlakke vloer-350		
Zalen		
MV Jong		
MV Studio		
Publieksfunctie studio		
Makers studio		
ICK Studio		
Studio's		
Vergaderzalen		
Foyer		
Horeca		
Kantoren		
Voorzieningen		
Logistiek		
Beweegbare tribune		
Overige ruimtes		
Totaal bouwkosten		
Bouwkosten theater		
Honoraria		
Bouwleges en aansluiting		
Onvoorzien		
Index		
BENG		
Bijkomend		
Totaal bouw en bijkomend		
Totaal theater		
Film		
Filmzaal-90		
Filmzalen		
Foyer film		
Horeca film		
Kantoren film		
Voorzieningen film		
Logistiek film		
Overige ruimtes film		
Totaal bouwkosten film		
Bouwkosten film		
Honoraria film		
Bouwleges en aansluiting film		
Onvoorzien film		
BENG film		
Index film		
Bijkomend film		
Totaal film		
Parkeren		
Bouwkosten parkeren		
Honoraria		

Leges en aansluitkosten	€	[redacted]
Renten	€	
Transactiekosten	€	
Prijsstijgingen	€	
Onvoorzien	€	
BENG parkeren	€	
Bijkomend parkeren	€	
Totaal parkeren	**€**	



[redacted]

A	Theater	Film	Parkeren	
Theater	€	[redacted]		
Film	€			
Parkeren	€			
Totaal	€			

B	Theater	Film	Parkeren	
Theater	€	[redacted]		
Film	€			
Parkeren	€			
Totaal	€			

A	Theater	Film	Parkeren
Theater	€		
Film	€		
Parkeren	€		
Totaal	€		

B	Theater	Film	Parkeren
Theater	€		
Film	€		
Parkeren	€		
Totaal	€		

		keuze voor	keuze voor	keuze voor	in miljoenen euro's			Verschillen		
		Optie 1	Optie 2	Optie 3	Optie 1	Optie 2	Optie 3	Keuze optie 1 t.o.v. 2	Keuze optie 2 t.o.v. 1	Keuze optie 3 t.o.v. 1
Grondexploitatie kosten										
G1	bouwrijp maken	€ 750.000	€ 2.650.000	€ 1.150.000	0,8	2,7	1,2	(1,9)	1,9	0,4
G2	sloop huidige gebouw	€ 454.500	€ 454.500	€ 454.500	0,5	0,5	0,5	-	-	-
G3	inrichting openbaar gebied	€ 600.000	€ 2.220.000	€ 2.220.000	0,6	2,2	2,2	(1,6)	1,6	1,6
G4	restitutie afkoop erfpacht	€ 714.000	€ 714.000	€ 714.000	0,7	0,7	0,7	-	-	-
G5	compensatie hoofdgroenstructuur		€ 500.000		-	0,5	-	(0,5)	0,5	-
G6	watercompensatie			€ 1.125.000	-	-	1,1	-	-	1,1
G7	proceskosten, voorbereiding en toezicht	€ 2.051.125	€ 2.950.000	€ 2.950.000	2,1	3,0	3,0	(0,9)	0,9	0,9
	subtotaal	€ 4.569.625	€ 9.488.500	€ 8.613.500	4,6	9,5	8,6	(4,9)	4,9	4,0
G8	opbrengsten grondexploitatie	€ 8.528.697	€ 18.479.847	€ 18.479.847	8,5	18,5	18,5	(10,0)	10,0	10,0
G9	saldo grondexploitatie	€ 3.959.072	€ 8.991.347	€ 9.866.347	4,0	9,0	9,9	(5,0)	5,0	5,9
Bouw- en bijkomende kosten										
B1	investeringsbesluit	€ 87.755.000	€ 87.755.000	€ 87.755.000	87,8	87,8	87,8	-	-	-
O2	stelpost tijdelijk theater	€ 10.000.000	€ -	€ -	10,0	-	-	10,0	(10,0)	(10,0)
B2	bouwen in het water			€ 6.281.000	-	-	6,3	-	-	6,3
B3	opwaardering hoek en rand Sloterplas			pm	-	-	pm	-	-	pm
T1	subtotaal	€ 97.755.000	€ 87.755.000	€ 94.036.000	97,8	87,8	94,0	10,0	(10,0)	(3,7)
	saldo bouwkosten vs. investeringsbesluit	€ (10.000.000)	€ -	€ (6.281.000)	€ (10,0)	€ -	€ (6,3)	(10,0)	10,0	3,7
	saldo grondexploitatie + bouwkosten	€ (6.040.928)	€ 8.991.347	€ 3.585.347	(6,0)	9,0	3,6	(15,0)	15,0	9,6
	geactualiseerd programma van eisen	€ 10.156.730	€ 4.563.825	€ 4.563.825	10,2	4,6	4,6	10,2	4,6	4,6
B5	filmzalen, incl. bijkomend	€ 3.521.680	€ 3.521.680	€ 3.521.680	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
G7	parkeergarage	€ 12.010.000	€ 12.596.000	€ 12.596.000	12,0	12,6	12,6	12,0	12,6	12,6

Ontwikkelkosten Meervaart

Directie	20%	€	[redacted]	€	[redacted]
Zakelijk management	20%	€		€	
Theatertechnische begeleiding	20%	€		€	
Bouwmanager	100%	€		€	
Bouwbegeleidingsbudget				€	
				€	