

BIJLAGE H8B3: Notitie Stichtingskosten

Opgesteld door : Frank Keizer
Datum : 17-11-2016
Status : definitief

Inleiding

De stichtingskosten zijn bepaald door Royal Haskoning DHV, op basis van het door OMA opgestelde concept masterplan. De kosten voor bouw- en woonrijpmaken, t.b.v. de grondexploitatie zijn in eerste instantie aangeleverd door I-bureau Rotterdam. Feyenoord City heeft met Royal Haskoning DHV deze raming gecheckt, en op sommige punten aangepast aan de actuele planvorming. De raming is integraal onder verantwoordelijkheid van Feyenoord City geïntegreerd in de stichtingskosten.

Door Royal Haskoning DHV zijn twee informatiedragers geproduceerd;

- Notitie SSK raming, d.d. 14-11-2016, ref. I&BBE5312R002F03 (leesbaar als hard copy, bijgevoegd als vertrouwelijke bijlage H8B4).
- Model SSK raming, d.d. 11-11-2016, SSK-raming Feyenoord City_20161110 (digitaal Excel model).

De raming omvat alle objecten binnen Feyenoord City.

Ten behoeve van de drie business cases; de grondexploitatie (fase 1), het nieuwe Stadion en de herontwikkeling van de Kuip zijn alle bouwkosten geraamd, zoals hieronder weergegeven.

De hieronder opgenomen investeringsbedragen vormen de input t.b.v. de investeringskosten voor de drie business cases.

Inzicht in scope en opbouw van de kosten is terug te vinden in de notitie SSK raming, d.d. 14-11-2016.

Ten behoeve van de berekening van de opbrengst zijde in de grondexploitatie zijn de bouw(realisatie) kosten geraamd van alle gedefinieerde deelprojecten. In het grondexploitatiemodel (bijlage H6.2B2) zijn deze kosten, samen met de hieronder opgenomen deelproject overstijgende grondexploitatiekosten geplaatst tegenover de verkoopwaarde.

De grondexploitatie

onderdeel	Totaal investering
Aankoop grond	€ 60.149.546
Deelraming Plankosten	€ 10.713.901
Bouw- en Woonrijp maken fase 1	€ 20.429.767
Herprofilering omliggende wegen	€ 4.650.000
Diverse bijzondere objecten	€ 6.008.333
Constructie Strip fase 1	€ 1.670.190
Huurcompensatie	€ 1.840.000
Object overstijgend onvoorzien fase 1	€ 5.273.087
Totale investering Grondexploitatie fase 1	€ 110.734.825

Het nieuwe Stadion

onderdeel	Totaal investering
players & staff	€ 68.500.000
hospitality	€ 57.800.000
spectators	€ 82.700.000
public	€ 44.500.000
parkeren	€ 15.900.000
concourse boven NS	€ 20.500.000
externe omloop	€ 14.200.000
loopbruggen	€ 3.200.000
inrichting horeca	€ 43.200.000
overige inrichting	€ 15.200.000
Totale investering Stadion	€ 365.700.000

De Kuip

onderdeel	Totaal investering
De Kuip Residences	€ 29.320.000
Economy hotel	€ 7.048.000
Horeca (brewery + museum)	€ 2.803.000
Micro-brewery	€ 1.476.000
Sport Health Center	€ 2.389.000
Sport experience	€ 7.090.000
Athletics program	€ 13.590.000
Bouw- en woonrijpmaken	€ 849.000
Totale investering De Kuip	€ 64.565.000