

## Bijlage 1

### Wijzigingen zesde herziening exploitatieplan De Volgerlanden-Oost

Het exploitatieplan De Volgerlanden-Oost is een geconsolideerd plan. Dit houdt in dat dat het plan elk jaar geactualiseerd wordt, om vervolgens gewijzigd door de gemeenteraad te worden vastgesteld. In deze bijlage bij het Raadsvoorstel worden de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het geconsolideerde exploitatieplan *De Volgerlanden-Oost inclusief 1<sup>e</sup> tot en met 5<sup>e</sup> wijziging* benoemd en toegelicht. Per wijziging wordt daarnaast toegelicht of deze op (niet-)structurele onderdelen ziet.

De zesde herziening bestaat uit de volgende wijzigingspunten:

#### 1. Algemeen

##### Wijziging 1.1: Het verwerken van diverse wijzigingen in de redactie van het exploitatieplan.

###### *Toelichting:*

Het geconsolideerde exploitatieplan bestaat uit het moederexploitatieplan uit 2011 aangevuld met de wijzigingen uit de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zesde herziening. Om de leesbaarheid en begrijpelijkheid te vergroten zijn er diverse redactionele aanpassingen doorgevoerd. De inhoud is echter ongewijzigd gebleven.

Deze wijziging is niet-structureel omdat deze op zichzelf de hoogte van de exploitatiebijdrage niet wijzigt.

#### Deel A Toelichting

#### 2. Paragraaf 1.5 Begrenzing van het exploitatieplan

##### Wijziging 2.1: Het onttrekken van het perceel aan de Vrouwgelenweg 2 aan het exploitatieplangebied.

###### *Toelichting:*

Het perceel van de Vrouwgelenweg 2 ligt deels buiten en deels binnen het exploitatieplangebied. Op dit perceel worden vier woningen gebouwd welke met een uitgebreide omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt. Deze omgevingsvergunning is een op zichzelf staand planologisch kader waarvoor apart het kostenverhaal verzekerd dient te worden. Omdat de percelen onder een ander planologisch regime vallen dient de exploitatieplangrens hier op aan gepast te worden.

Met de betreffende eigenaar zal een kostenverhaalovereenkomst gesloten worden.

Het aanpassen van het exploitatiegebied betreft een wijziging van een structureel onderdeel.

Als gevolg van dit besluit wijzigen zowel de berekeningen, de tabellen 1, 3, 5, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19 en 20 en bijlagen 1 en 2.

#### 3. Paragraaf 5.2 Eigendomssituatie

##### Wijziging 3.1: Het vervangen van tabel 5 'Eigendomssituatie binnen het exploitatiegebied' door onderstaande tabel:

Huidige eigenaar	ged. opp. aankopen (m <sup>2</sup> )
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	442.661
Dhr. C. van 't Hoff	2.335
Dhr. C.T. de Koning	623
Gronden zonder voorziene bouwplannen etc.	74.711
Reeds gerealiseerde gedeelten	109.663
<b>Totaal</b>	<b>629.993</b>

*Toelichting:*

Door de voortgang van het project is de oppervlakte van de reeds gerealiseerde gedeelten toegenomen. De oppervlakte van de nog te ontwikkelen gronden in eigendom bij de gemeente, is met dezelfde hoeveelheid afgenomen. Daarnaast vielen de gronden aan de Vrouwgelenweg 2 (wijziging 2.1) onder de categorie 'Gronden zonder voorziene bouwplannen etc.'.

Gelet op de tekst in artikel 6.15 lid 3 sub a tot en met c gaat het om een aanpassing op een niet-structureel onderdeel.

Als gevolg van dit besluit wijzigen zowel de berekeningen als de tabellen 5, 8 en 17.

**4. Paragraaf 5.3 programma**

**Wijziging 4.1: Het vervangen van tabel 6 "Programma De Volgerlanden-Oost" door onderstaande tabel:**

Woningsegmenten	Categorie	Aantal
Segment 1	soc. huur eengezinswoning	75
Segment 2	soc. huur meergezinswoning	55
Segment 3	soc. koop eengezinswoning	-
Segment 4	markt bereikbaar eengezinswoning	143
Segment 5a	markt bereikbaar eengezinswoning	63
Segment 5b	markt bereikbaar eengezinswoning	111
Segment 6a	markt middenduur eengezinswoning	65
Segment 6b	markt middenduur eengezinswoning	99
Segment 7a	markt duur eengezinswoning	89
Segment 7b	markt duur eengezinswoning	118
Segment 7c	markt duur eengezinswoning	66
Segment 8a	vrije sector kavels	93
Segment 8b	vrije sector kavels	55
Segment 8c	vrije sector kavels	28
Segment 8d	vrije sector kavels	10
Waterwoningen	waterwoningen	3
Segment 9a	markt middenduur meergezinswoning	-
Segment 9b	markt middenduur meergezinswoning	-
Segment 9c	markt duur meergezinswoning	23
Segment 9d	markt duur meergezinswoning	-
Vrouwgelenweg 32	vrije sector kavels	1
Vrouwgelenweg 100	vrije sector kavels	1
		<b>1.098</b>

*Toelichting:*

Op basis van actuele inzichten is het totale woningbouwprogramma opnieuw beschouwd. Dit heeft geleid tot een verschuiving van een aantal woningen tussen de woningsegmenten. Met name door de nadere uitwerking van de planvorming van de deelgebieden C1-C2 is een beter beeld ontstaan van de woningsegmenten die in dit gebied gerealiseerd zullen worden. Het woningbouwprogramma is hier op aangepast.

Voor waterwoningen was geen kaveloppervlakte in het exploitatieplan opgenomen. In de huidige plannen zullen er 3 waterwoningen (alle mat een kaveloppervlakte van circa 200 m<sup>2</sup>) in C2 gerealiseerd worden. In het exploitatieplan is 200 m<sup>2</sup> als kaveloppervlakte voor waterwoningen opgenomen.

Als gevolg van de aanpassing van het programma wijzigen de opbrengsten, het aantal gewogen eenheden en de exploitatiebijdrage per gewogen eenheid. Deze wijzigingen zijn terug te zien in de tabellen 6, 10, 11, 14, 16, 17, 18, 19 en 20. Het betreft een wijziging van een structureel onderdeel omdat deze doorwerkt in de gewogen eenheden en dus in de berekende exploitatiebijdragen.

**5. Paragraaf 5.4 kosten**

**Wijziging 5.1: Het verwerken van de herziene raming voor sloopkosten in het exploitatieplan.**

*Toelichting:*

Op basis van actuele inzichten zijn de sloopkosten naar beneden bijgesteld. Als gevolg van de aanpassing wijzigen de bedragen die gebruikt zijn voor de berekening van de exploitatiebijdrage, de weergegeven bedragen in tabellen 7 en 14 en (de berekening van) de exploitatiebijdrage in de tabellen 15, 16, 17, 18, 19 en 20.

Gelet op de tekst in artikel 6.15 lid 3 sub a tot en met c gaat het om een aanpassing op een niet-structureel onderdeel.

**Wijziging 5.2: Het verwerken van de herziene ramingen voor de civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden in het exploitatieplan.**

*Toelichting:*

Met behulp van actuele inzichten is het mogelijk de ramingen voor civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden verder uit te werken en te detailleren. Als gevolg van de aanpassingen wijzigen de bedragen die gebruikt zijn voor de berekening van de exploitatiebijdrage, de weergegeven bedragen in tabellen 7 en 14, (de berekening van) de exploitatiebijdrage in de tabellen 15, 16, 17, 18, 19 en 20 en de bedragen in bijlage 6.

Gelet op de tekst in artikel 6.15 lid 3 sub a tot en met c gaat het om een aanpassing op een niet-structureel onderdeel.

**Wijziging 5.3: Het verwerken van de herziene raming voor plankosten in het exploitatieplan.**

*Toelichting*

De plankosten zijn in principe forfaitair en hierover vindt geen nacalculatie plaats. Uitgezonderd zijn de civiele- en cultuurtechnische kosten van voorbereiding, toezicht en directievoering bij het slopen en bouw- en woonrijp maken. Deze plankosten zijn niet normatief, maar afhankelijk van het totaal aan civiel- en cultuurtechnische investeringen. De civiel- en cultuurtechnische kostenraming is bij deze herziening van het exploitatieplan gewijzigd, waardoor de plankosten voor dit onderdeel ook gewijzigd zijn.

Als gevolg van de aanpassingen wijzigen de bedragen die gebruikt zijn voor de berekening van de exploitatiebijdrage, de weergegeven bedragen in tabellen 7, 9 en 14, (de berekening van) de exploitatiebijdrage in de tabellen 15, 16, 17, 18, 19 en 20 en de bedragen in bijlage 5.

Gelet op de tekst in artikel 6.15 lid 3 sub a tot en met c gaat het om een aanpassing op een niet-structureel onderdeel.

**Wijziging 5.4: Het verwerken van de rentekosten over geïnvesteerd kapitaal in het exploitatieplan.**

*Toelichting:*

Door de actualisatie van de boekwaarde zijn de rentekosten aangepast. Als gevolg van de aanpassing wijzigen de bedragen die gebruikt zijn voor de berekening van de exploitatiebijdrage, de weergegeven bedragen in tabellen 7 en 14 en (de berekening van) de exploitatiebijdrage in de tabellen 15, 16, 17, 18, 19 en 20.

Daarnaast werden in de tabellen 7 en 14 de verkeerde totale rentekosten weergegeven. In de berekening van de exploitatiebijdrage waren wel de juiste bedragen meegenomen.

Gezien de tekst van artikel 6.15 lid 3 sub a tot en met c gaat het om een aanpassing op een niet-structureel onderdeel.

## **6. Paragraaf 5.6 Resultaat**

**Wijziging 6.1: Het aanpassen van het rentepercentage naar 1,2% tot en met 2027 en 2% in 2028.**

*Toelichting:*

De renteprognose van het exploitatieplan is gebaseerd op het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van grondexploitatie De Volgerlanden. Recente leningen zijn tegen lagere

rentepercentages afgesloten waardoor het gemiddelde rentepercentage is gedaald. Deze daling is verwerkt in de renteprognose van het exploitatieplan en wordt weergegeven in tabel 12.

Als gevolg van de aanpassing wijzigen de bedragen die gebruikt zijn voor de berekening van de exploitatiebijdrage, de weergegeven bedragen in tabel 14 en (de berekening van) de exploitatiebijdrage in de tabellen 15, 16, 17, 18, 19 en 20.

Het betreft een wijziging van een structureel onderdeel omdat deze doorwerkt in de berekende exploitatiebijdragen.

**Wijziging 6.2: Het vervangen van tabel 13 "Fasering van de gronduitgifte" door onderstaande tabel:**

	Gerealiseerd	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Aantal	216	284	111	119	161	107	72	14	14	1098

*Toelichting:*

De gehanteerde fasering van gronduitgifte is aangepast op basis van nieuwe inzichten en geactualiseerde plannings.

Gelet op de tekst in artikel 6.15 lid 3 sub a tot en met c gaat het om een aanpassing op een niet-structureel onderdeel.

## 7. Paragraaf 5.8 Berekening exploitatiebijdrage

**Wijziging 7.1: Het vervangen van de tabellen 17 tot en met 19 met berekeningen van exploitatiebijdragen per eigenaar/exploitant door onderstaande tabellen:**

Tabel 17: Exploitatiebijdrage per eigenaar: Gemeente

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid:		38.012									
Gemeente	Woningen gerealiseerd	Woningen te realiseren	Woningen totaal	Wegings-factor	Exploitatiebijdrage gerealiseerd	Exploitatiebijdrage te realiseren					
Segment 1		34	41	75	0,38	€ 454.732	€ 598.655				
Segment 2		0	55	55	0,29	€ -	€ 602.305				
Segment 4		20	123	143	1,00	€ 34.818	€ 4.675.431				
Segment 5a		16	47	63	1,19	€ 1.285.180	€ 2.134.328				
Segment 5b		29	82	111	1,54	€ 1.090.510	€ 4.804.265				
Segment 6a		6	59	65	2,17	€ 317.150	€ 4.872.909				
Segment 6b		4	95	99	2,77	€ 713.050	€ 10.014.798				
Segment 7a		12	77	89	3,04	€ 1.085.588	€ 8.897.763				
Segment 7b		22	96	118	3,52	€ 2.903.450	€ 12.837.106				
Segment 7c		10	56	66	4,31	€ 772.794	€ 9.167.392				
Segment 8a		15	78	93	4,84	€ 3.241.076	€ 14.350.152				
Segment 8b		28	27	55	6,41	€ 4.653.379	€ 6.580.291				
Segment 8c		15	12	28	9,54	€ 3.259.758	€ 4.353.096				
Segment 8d		5	6	10	13,44	€ 1.108.743	€ 3.064.829				
Waterwoningen		0	3	3	2,28	€ -	€ 259.731				
Segment 9c		0	23	23	1,49	€ -	€ 1.306.910				
Segment 9d		0	0	0	1,69	€ -	€ -				
Vrouwgelenweg 32		0	0	0	6,41	€ -	€ -				
Vrouwgelenweg 100		0	0	0	6,41	€ -	€ -				
Bruto exploitatiebijdrage		216	880	1.096		€ 20.920.227	€ 88.519.963				
Inbrengwaarde							€ 22.587.448				
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar							€ 86.852.742				

Wijzigingen zesde herziening exploitatieplan De Volgerlanden-Oost

Tabel 18: Exploitatiebijdrage per eigenaar: De Koning

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid:		38.012				
De Koning	Woningen gerealiseerd	Woningen te realiseren	Woningen totaal	Wegings-factor	Exploitatiebijdrage gerealiseerd	Exploitatiebijdrage te realiseren
Segment 1	0	0	0	0,38	€ -	€ -
Segment 2	0	0	0	0,29	€ -	€ -
Segment 4	0	0	0	1,00	€ -	€ -
Segment 5a	0	0	0	1,19	€ -	€ -
Segment 5b	0	0	0	1,54	€ -	€ -
Segment 6a	0	0	0	2,17	€ -	€ -
Segment 6b	0	0	0	2,77	€ -	€ -
Segment 7a	0	0	0	3,04	€ -	€ -
Segment 7b	0	0	0	3,52	€ -	€ -
Segment 7c	0	0	0	4,31	€ -	€ -
Segment 8a	0	0	0	4,84	€ -	€ -
Segment 8b	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Segment 8c	0	0	0	9,54	€ -	€ -
Segment 8d	0	0	0	13,44	€ -	€ -
Waterwoningen	0	0	0	2,28	€ -	€ -
Segment 9c	0	0	0	1,49	€ -	€ -
Segment 9d	0	0	0	1,69	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 32	0	1	1	6,41	€ -	€ 243.714
Vrouwgelenweg 100	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Bruto exploitatiebijdrage	0	1	1		€ -	€ 243.714
Inbrengwaarde						€ 46.700
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 197.014

Tabel 19: Exploitatiebijdrage per eigenaar: Van 't Hoff

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid:		38.012				
Van 't Hoff	Woningen gerealiseerd	Woningen te realiseren	Woningen totaal	Wegings-factor	Exploitatiebijdrage gerealiseerd	Exploitatiebijdrage te realiseren
Segment 1	0	0	0	0,38	€ -	€ -
Segment 2	0	0	0	0,29	€ -	€ -
Segment 4	0	0	0	1,00	€ -	€ -
Segment 5a	0	0	0	1,19	€ -	€ -
Segment 5b	0	0	0	1,54	€ -	€ -
Segment 6a	0	0	0	2,17	€ -	€ -
Segment 6b	0	0	0	2,77	€ -	€ -
Segment 7a	0	0	0	3,04	€ -	€ -
Segment 7b	0	0	0	3,52	€ -	€ -
Segment 7c	0	0	0	4,31	€ -	€ -
Segment 8a	0	0	0	4,84	€ -	€ -
Segment 8b	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Segment 8c	0	0	0	9,54	€ -	€ -
Segment 8d	0	0	0	13,44	€ -	€ -
Waterwoningen	0	0	0	2,28	€ -	€ -
Segment 9c	0	0	0	1,49	€ -	€ -
Segment 9d	0	0	0	1,69	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 32	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 100	0	1	1	6,41	€ -	€ 243.714
Bruto exploitatiebijdrage	0	1	1		€ -	€ 243.714
Inbrengwaarde						€ 48.638
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 195.077

*Toelichting:*

Omdat de tabellen de berekende exploitatiebijdrage per eigenaar weergeven, wordt de wijziging expliciet aan de gemeenteraad voorgelegd. Echter is de wijziging van de exploitatiebijdrage het resultaat van de eerder genoemde wijzigingen. Het aanpassen van de tabellen betreft daardoor een

wijziging van een niet-structureel onderdeel.

#### **8. Paragraaf 5.9 Percentage gerealiseerde kosten**

**Wijziging 8.1: het percentage gerealiseerde kosten aan te passen naar 40%.**

*Toelichting:*

Met de herziening van het exploitatieplan zijn de ramingen geactualiseerd en een gedeelte van de geraamde kosten vervangen door gerealiseerde kosten. Het percentage gerealiseerde kosten is hierdoor afgenomen van 42% naar 40%. Het betreft de wijziging van een niet-structureel onderdeel.

### **Deel B Het exploitatieplan**

#### **9. Hoofdstuk 2 De exploitatieopzet**

**Wijziging 9.1 De gewijzigde en nieuwe tabellen en de gewijzigde bijlage 1 uit het toelichtende deel A op te nemen in hoofdstukken 3 en 4 van deel B.**