

Geconsolideerd exploitatieplan De Volgerlanden-Oost inclusief 1^e, 2^e en 3^e herziening

Inhoudsopgave

Deel A Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Algemeen.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Leeswijzer	3
1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	3
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan	4
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan	4
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	5
Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden	6
2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied.....	6
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen	6
2.3 Inrichting openbare ruimte	6
Hoofdstuk 3 Grondeigenaren en te verwerven gronden	7
Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels over de werken en werkzaamheden	8
Hoofdstuk 5 De exploitatieopzet.....	9
5.1 Ruimtegebruik	9
5.2 Eigendomssituatie	10
5.3 Programma	11
5.4 Kosten.....	12
5.5 Opbrengsten	15
5.6 Resultaat	18
5.7 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten	19
5.8 Berekening exploitatiebijdrage	19
5.9 Percentage gerealiseerde kosten	24
Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B	25
Toelichting bijlagen deel A.....	25
Toelichting bijlage deel B	26
Hoofdstuk 7 Bijlagen bij de Toelichting.....	27
Deel B Het exploitatieplan.....	28
1 Begrenzing van het exploitatiegebied	28
2 Regels.....	28
3 Exploitatieopzet	28
4 Bijlage bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels	35

Deel A Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Aanleiding

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht wenst in het gebied "De Volgerlanden" een woonwijk te ontwikkelen. Reeds begin jaren '90 is een structuurvisie opgesteld voor het hele 'open' gebied tussen de bebouwde kommen van Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht, de latere wijk De Volgerlanden. In het oostelijke deel van plangebied worden ongeveer 1100 woningen ontwikkeld. Om dit mogelijk te maken is het bestemmingsplan "De Volgerlanden-Oost" opgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt aan de noordzijde begrensd door de wijk Kruiswiel. De Veersedijk en de Vrouwelenweg begrenzen het gebied respectievelijk aan de oost- en westzijde. Bij dit bestemmingsplan is een exploitatieplan vastgesteld, omdat het verhalen van de grondexploitatiekosten niet geheel anderszins verzekerd is.

1.2 Leeswijzer

Het exploitatieplan bestaat uit een toelichtend deel (deel A) en een bindend deel (deel B).

In deel A komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Hoofdstuk 1 bevat diverse algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3); doel en functie van het exploitatieplan (1.4); begrenzing van het exploitatieplan (1.5); jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6).
- Hoofdstuk 2 bevat een omschrijving van werken en werkzaamheden.
- Hoofdstuk 3 bevat de grondeigenaren en te verwerven gronden.
- Hoofdstuk 4 is gereserveerd voor toelichtingen op regels (vooralnog niet in gebruik).
- Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de exploitatieopzet.
- Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan).
- Hoofdstuk 7 bevat de bijlagen bij de toelichting.

In deel B komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Het exploitatiegebied (hoofdstuk 1)
- Regels (gereserveerd voor hoofdstuk 2)
- Exploitatieopzet (hoofdstuk 3)
- Bijlagen bij het exploitatiegebied, de regels en de exploitatieopzet (hoofdstuk 4)

1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden met de volgende planologische besluiten:

- het bestemmingsplan "De Volgerlanden-Oost". De digitale versie van dit bestemmingsplan is bekend als "De Volgerlanden-Oost"; NL.IMRO.0531.bp06Volgerlandenoost-3001.
- Het uitwerkingsplan "gebied B1". De digitale versie van dit uitwerkingsplan is bekend als "De Volgerlanden-Oost, uitwerkingsplan gebied B1"; NL.IMRO.0531.bp06VolgerlOstUP01-3001.
- De partiële herziening cluster 7.10. De digitale versie van dit bestemmingsplan is bekend als "De Volgerlanden-Oost, partiële herziening cluster 7.10"; NL.IMRO.0531.bp06VolgerlOstHP01-3001.
- Het uitwerkingsplan C1-C2. De digitale versie van dit uitwerkingsplan is bekend als "De Volgerlanden-Oost, uitwerkingsplan gebied C1-C2"; NL.IMRO.0531.bp06VolgerlOstUP02-3001.
- Wijzigingsplan C1-C2. De digitale versie van dit wijzigingsplan is bekend als "De Volgerlanden-Oost, nader wijzigingsplan gebied C1-C2"; NL.IMRO.0531.bp06VolgerlOstWP01-2001

Bij de opzet van het plan is hoofdzakelijk gekozen voor twee bestemmingsmethodieken, waarbij voor gedeelten van het plangebied is gekozen voor:

- Een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming voor het deel van het plangebied dat wordt heringericht.
- Eindbestemmingen voor bestaande en te handhaven functies in het plangebied, alsmede voor cluster 7.10 (circa 45 woningen).

Voor het overgrote deel van het plangebied is niet direct aangegeven op welke wijze bebouwing en andere voorzieningen worden gerealiseerd. De fase van detaillering wordt aldus, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), door de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd (uitwerkingsplicht). Bij de uitvoering van deze taak moet het college zich houden aan de regels welke door de gemeenteraad met betrekking tot deze uitwerking zijn vastgesteld. In de uitwerkingsregels van de uit te werken woonbestemming is de opdracht genoemd die burgemeester en wethouders in acht moet nemen bij de nadere uitwerking van de bestemming.

In een uitwerkingsplan worden de artikelen met de globale bestemmingen uit de regels door de burgemeester en wethouders vervangen door uitgewerkte bestemmingen. De overige algemene bepalingen uit het plan blijven hun geldigheid ook na de uitwerking behouden. Een uitwerkingsplan, waarbij ook weer verbeeldingen; bebouwingsregels en toelichting behoren, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Voor deelgebied C1-C2 is op 12 juli 2018 een wijzigingsplan vastgesteld. Met dit wijzigingsplan is de verplaatsing van gestapelde woningen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn enkele grenzen van de bestemmingen 'woongebied' en 'verkeer' iets aangepast. Het gewijzigde grondgebruik van deelgebied C1-C2 wordt in deze herziening van het exploitatieplan opgenomen. Het grondgebruik van deelgebied A1 en deelgebied B1 is eveneens reeds vastgelegd in uitgewerkte bestemmingen. In bijlage 3b-1 en 3b-2 (deelgebied A1); en bijlage 3c (deelgebied B1) en bijlage 3d-1 en 3d-2 (deelgebied C1-C2) zijn de plankaarten van de deelgebieden met een uitgewerkte bestemming opgenomen.

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verplicht in afdeling 6.4 gemeenten om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het niet noodzakelijk is een fasering op te nemen of eisen te stellen aan het plan. Bij eisen gaat het om eisen aan de kwaliteit van het bouwrijp maken en de inrichting van openbare ruimte; de uitvoeringsregels over de aanleg; etc.

Binnen het plangebied van De Volgerlanden-Oost bevinden zich enkele eigenaren met wie de gemeente ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan in 2011 nog geen overeenkomst had gesloten. De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft daarom tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld onder de naam "Exploitatieplan De Volgerlanden-Oost", waarmee het kostenverhaal en de eisen aan de inrichting van het plan zeker gesteld werden. Dit exploitatieplan werd op 27 februari 2013 eveneens onherroepelijk, tegelijkertijd met het bestemmingsplan.

1.5 Begrenzing van het exploitatieplan

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het plangebied De Volgerlanden-Oost geldt dat het exploitatiegebied kleiner is dan het bestemmingsplangebied. De aan de randen van het bestemmingsplangebied gelegen particuliere percelen (burgerwoningen) vallen, met uitzondering van de percelen Vrouwgelenweg 100 en Vrouwgelenweg 32, niet in het exploitatieplangebied. Tevens vallen de locatie aan de Jacobuslaan en het perceel Vrouwgelenweg 74 buiten het exploitatieplangebied.

De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart in bijlage 1.

1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Het bestuursorgaan dat het eerste exploitatieplan (hierna ook wel: het moederplan) heeft vastgesteld dient een exploitatieplan in principe elk jaar te herzien totdat alle werken; werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd.

Voor deelgebieden B1, C1 en C2 zijn reeds uitwerkingsplannen vastgesteld. Op de deelgebieden A2 en B2 blijft een uit te werken bestemming van toepassing, waarmee het exploitatieplan voor deze gebieden globaal blijft. Bij uitwerkingsplannen voor deze deelgebieden zullen herzieningen van het exploitatieplan volgen.

Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

Zoals reeds aangegeven betreft het bestemmingsplan "De Volgerlanden-Oost" een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen toegelicht welke werken en werkzaamheden zullen plaatsvinden ten aanzien van het bouwrijp maken van het gebied; de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied. De aan te leggen werken en de te verrichten werkzaamheden zullen in de verdere uitwerking van het plan en de herziening van het exploitatieplan nader worden gedetailleerd.

Bij de werken en werkzaamheden wordt ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte uitgegaan van de eisen van het Handboek "Inrichting Openbare Ruimte, mei 2007" van de gemeente.

2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Aanleg tijdelijke bouwwegen.
- Verwijderen opstallen; bovengrondse- en ondergrondse obstakels; bouwresten; verhardingen en opschonen exploitatiegebied.
- Het verwijderen van struiken; bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen.
- Het dempen van bestaande watergangen.
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen.
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater.
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem.

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas; water; elektra; telefoon en centrale antenne systemen, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten, zodanig ingepast en verfraaid dat deze stedenbouwkundig aansluiten op de kwaliteit van het omliggende vastgoed.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten met een zichtbare hogere kwaliteit dan standaard.

2.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht (zowel in de fase van bouwrijp maken als van het gebruikrijp maken van het openbaar gebied):

Bouwrijp maken

- De aanleg van vuilwaterriolering; infiltratieriolering; (bovengrondse) hemelwaterafvoer; bluswatervoorzieningen; definitieve wegen en parkeerplaatsen voorafgaand aan de oplevering van het eerste vastgoed.

Gebruiksrijp maken

- Aanleg fietspaden; voetpaden; en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen voorafgaand aan de oplevering van het laatste vastgoed.
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg plantsoenen en parken inclusief straatmeubilair en speelvoorzieningen; aanbrengen bebording; bebakening en belijning maximaal een half jaar na de laatste oplevering.

Hoofdstuk 3 Grondeigenaren en te verwerven gronden

De eigendomssituatie is aangegeven op de kaart "Eigendomssituatie en verkaveling binnen particuliere grondeigendommen" , bijlage 2.

Per peildatum van de derde herziening exploitatieplan zijn de volgende eigenaren aanwezig waarbij het voornemen is de gronden te verwerven (voorkeursrecht op basis van de Wvg gevestigd):

Tabel 1: Te verwerven gronden

Kadastrale percelen nog te verwerven		Oppervlakte (m ²)
Dhr. C.L. van Balen	E 6982	619
Dhr. D. de Wit	E 9848	1.719
Dhr. D. de Wit	E 9849	9.238
Totaal te verwerven		11.576
Overige percelen		605.299

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht wenst deze gronden te verwerven om de uitgewerkte bestemming te kunnen realiseren.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels over de werken en werkzaamheden

In het exploitatieplan zijn geen regels ten aanzien van werken en werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 5 De exploitatieopzet

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk betreffen prijspeil 1 januari 2018 tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Leeswijzer

Om de exploitatiebijdrage per exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruik-analyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de exploitatiebijdrage per exploitant op basis van opbrengstpotentie.

De artikelen 6.16, 6.18 en 6.19 van de Wro beschrijven de voorwaarden waaraan de berekening van de exploitatiebijdrage dient te voldoen. In dit hoofdstuk zal in een zestal omkaderde teksten aangegeven worden hoe aan deze voorwaarden voldaan is. Het laatste kader bevat een voorbeeldberekening.

Kader: Toerekenen van de kosten op basis van artikelen 6.16; 6.18 en 6.19 Wro

Om ook onrendabele delen te kunnen ontwikkelen is er een systematiek ontwikkeld, waarbij er een vereveningsmethodiek wordt toegepast. De kosten worden omgeslagen over alle uitgeefbare gronden waarop de in het Bro omschreven bouwplannen zijn voorzien.

Artikel 6.18 Wro gaat ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage uit van een vijftal stappen, namelijk:

1. Het vaststellen van uitgiftecategorieën in het exploitatieplan (lid 1);
2. Het vaststellen van een basiseenheid per te onderscheiden categorie (lid 2);
3. Het vaststellen van gewogen eenheden, door de basiseenheid te vermenigvuldigen per een vastgestelde gewichtsfactor (lid 3);
4. Het optellen van alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied (lid 4);
5. Het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5).

5.1 Ruimtegebruik

De bestemmingsplankaarten (bijlage 3a tot en met 3d) waarop het exploitatiegebied betrekking heeft, leggen de ontwikkelkaders voor de woonwijk vast. Voor de toepassing van het bestemmingsplan heeft de verbeelding, samen met de regels, een juridisch bindende werking. Voor de toepassing van het exploitatieplan heeft de verbeelding een toelichtende functie.

Op de ruimtegebruikkaart (bijlage 1) is de verdeling van het uitgeefbare gebied en het openbaar gebied inzichtelijk gemaakt. Het toekomstig ruimtegebruik voor de gronden die nog geen uitgewerkte bestemming hebben, is bepaald aan de hand van een proefverkaveling.

Het voorgenomen grondgebruik in De Volgerlanden-Oost is weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: Ruimtegebruik De Volgerlanden-Oost

Exploitatiegebied totaal	Oppervlakte (m ²)	Aandeel
Uitgeefbaar	302.434	49%
Openbaar gebied	314.441	51%
Totaal	616.875	100%

Zoals aangegeven is een gedeelte in het moederplan reeds met een gedetailleerde bestemming vastgesteld (deelgebied A1). Op de kaart "Verbeelding deelgebied A1" is het ruimtegebruik weergegeven (bijlage 3b-1 en 3b-2). Het grondgebruik van dit deelgebied is weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: ruimtegebruik deelgebied A1

Detailbestemming A1/ 7.10	Oppervlakte (m ²)	Aandeel
Uitgeefbaar	28.948	70%
Water		0%
Groen	4.645	11%
Verharding	7.817	19%
Totaal	41.410	100%

Voor de deelgebieden B1 en C1-C2 is de bestemming 'uit te werken wonen' nader uitgewerkt. Op de kaarten "Verbeelding uitwerkingsplan B1" en "Verbeelding uitwerkingsplan C1-C2" is het ruimtegebruik weergegeven (bijlage 3c en 3d). Het grondgebruik van deelgebied B1 kan hiermee ook in detail weergegeven worden (zie tabel 4).

Tabel 4: Ruimtegebruik uitwerkingsplan B1

Uitwerkingsplan B1	Oppervlakte (m ²)	Aandeel
Uitgeefbaar	44.581	63%
Water	4.325	6%
Groen	8.398	12%
Verharding	13.729	19%
Totaal	71.033	100%

De hoofdwegen van de deelgebieden C1 en C2 zijn in het uitwerkingsplan vastgelegd, net als een gedeelte van het water en het groen. In het woongebied zullen echter ook nog lanen en straten gerealiseerd moeten worden. Ten behoeve van tabel 5 is op basis van een eerste stedenbouwkundig matenplan een verdeling van openbaar en uitgeefbaar gebied gemaakt. Met name het openbare gebied zal nog nader uitgewerkt moeten worden.

Tabel 5: Ruimtegebruik uitwerkingsplan C1-C2

Uitwerkingsplan C1-C2	Oppervlakte (m ²)	Aandeel
Uitgeefbaar gebied	111.045	62%
Openbaar gebied	66.785	38%
Totaal	177.830	100%

5.2 Eigendomssituatie

Voor de toelichting over de eigenaren in het plangebied wordt onderscheid gemaakt in (1) gronden waarop toekomstige werken en werkzaamheden en/of bouwplannen voorzien zijn; (2) gronden waarop geen toekomstige werken en werkzaamheden en/of bouwplannen voorzien zijn en (3) reeds gerealiseerde gedeelten (tabel 6).

Tabel 6: Eigendomssituatie binnen het exploitatiegebied

Huidige eigenaar	Ged. opp. aankopen (m ²)
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	440.195
Dhr. D. de Wit	10.833
Dhr. C. van 't Hoff	2.335
Dhr. C.L. van Balen	619
Dhr. C.T. de Koning	623
Gronden zonder voorziene bouwplannen etc.	72.329
Reeds gerealiseerde gedeelten	89.142
Totaal	616.076

Het grootste gedeelte van de gronden in de eerste categorie zijn in bezit van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Slechts enkele gronden waarop toekomstige werken en werkzaamheden en/of bouwplannen op zijn voorzien, zijn nog in eigendom van private eigenaren. De gemeente is voornemens deze gronden eveneens te verwerven (met uitzondering van de percelen Vrouwgelenweg 32 en 100). Totdat de gemeente de gronden verworven heeft worden deze

grondeigenaren vermeld in de exploitatieopzet (zie paragraaf 5.8.1 van de toelichting en hoofdstuk 3 van deel B).

Om praktische redenen zijn de eigenaren van gronden waarop geen werken en werkzaamheden en/of bouwplannen voorzien zijn en de eigenaren van de reeds uitgegeven gronden (veelal kopers van de gerealiseerde woningen) niet (meer) als grondeigenaren vermeld in het exploitatieplan. Voor deze gronden wordt geen omgevingsvergunning (meer) voorzien waarbij een exploitatiebijdrage in rekening wordt gebracht.

Voor de uitvoering van artikel 6.20 Wro is het nog wel van belang wie bij de reeds uitgegeven gronden de houder van de omgevingsvergunning was ten tijde van de betaling van de exploitatiebijdrage. Als blijkt dat de werkelijk gemaakte kosten in het exploitatieplan lager uitvallen dan vooraf als ramingen in het exploitatieplan waren opgenomen, dan moet de gemeente aan de houder van de omgevingsvergunning dit te veel betaalde kostenverhaal terug betalen (voor zover dit verschil groter is dan 5%, zoals vastgelegd in artikel 6.20, lid 3, Wro.

5.3 Programma

Het woningbouwprogramma van De Volgerlanden bestaat uit diverse woningsegmenten. Hierbij worden onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoningen, grondgebonden woningen, appartementen en vrije sector kavels. Het in het exploitatieplan opgenomen woningbouwprogramma wordt weergegeven in tabel 7. Vervolgens wordt een korte toelichting op de gehanteerde woningsegmenten gegeven.

Tabel 7: Programma De Volgerlanden-Oost

Woningsegmenten	Categorie	Aantal
Segment 1	soc. huur egw.	75
Segment 2	soc. huur mgw.	55
Segment 3	soc. koop egw.	-
Segment 4	markt bereikbaar egw.	100
Segment 5a	markt bereikbaar egw.	71
Segment 5b	markt bereikbaar egw.	112
Segment 6a	markt middenduur egw.	86
Segment 6b	markt middenduur egw.	73
Segment 7a	markt duur egw.	67
Segment 7b	markt duur egw.	52
Segment 7c	markt duur egw.	143
Segment 8a	vrije sector kavels	114
Segment 8b	vrije sector kavels	49
Segment 8c	vrije sector kavels	25
Segment 8d	vrije sector kavels	12
Waterwoningen	waterwoningen	2
Segment 9a	markt middenduur mgw.	-
Segment 9b	markt middenduur mgw.	-
Segment 9c	markt duur mgw.	24
Segment 9d	markt duur mgw.	19
Vrouwgelenweg 32	vrije sector kavels	1
Vrouwgelenweg 100	vrije sector kavels	1
		1.081

- Segment 1 - Sociale huurwoningen, grondgebonden met een kaveloppervlakte tot 115 m²
- Segment 2 - Sociale huurappartementen, met een normatief benodigd grondoppervlakte van ca. 45 m² per appartement
- Segment 3 - Sociale koop; is komen te vervallen
- Segment 4 - eengezinswoningen koop met een kaveloppervlakte tot 125 m²
- Segment 5a - eengezinswoningen koop met een kaveloppervlakte tot 140 m²
- Segment 5b - eengezinswoningen koop met een kaveloppervlakte tot 170 m²
- Segment 6a - eengezinswoningen koop met een kaveloppervlakte tot 210 m²

- Segment 6b - eengezinswoningen koop met een kaveloppervlakte tot 260 m²
- Segment 7a - eengezinswoningen koop met een kaveloppervlakte tot 285 m²
- Segment 7b - eengezinswoningen koop met een kaveloppervlakte tot 340 m²
- Segment 7c - eengezinswoningen koop met een kaveloppervlakte vanaf 340 m²
- Segment 8a - Vrije sector kavels tot 450 m²
- Segment 8b - Vrije sector kavels tot 675 m²
- Segment 8c - Vrije sector kavels tot 1000 m²
- Segment 8d - Vrije sector kavels groter dan 1000 m²
- Waterwoning - geen oppervlakte opgenomen
- Segment 9a - Meergezinswoningen/appartementen met een normatief benodigd grondoppervlakte tot 70 m² per appartement
- Segment 9b - Meergezinswoningen/appartementen met een normatief benodigd grondoppervlakte van 70 m² tot 80 m² per appartement
- Segment 9c - Meergezinswoningen/appartementen met een normatief benodigd grondoppervlakte van 80 m² tot 90 m² per appartement
- Segment 9d - Meergezinswoningen/appartementen met een normatief benodigd grondoppervlakte vanaf 90 m² per appartement

Kader (vervolg): Toerekenen van de kosten op basis van artikel 6.16; 6.18 en 6.19 Wro
Hiermee wordt voldaan aan stap 1 als bedoeld in artikel 6.18 Wro lid 1: het vaststellen van de uitgiftecategorieën. In het geval van “De Volgerlanden-Oost” zijn er vooralsnog 20 uitgiftecategorieën vastgesteld. In 3 daarvan zijn echter geen woningen opgenomen in het programma.

Het programma is gebaseerd op het programma dat is opgenomen in het bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost, aangevuld met actuele inzichten. De looptijd van het exploitatieplan is 17 jaar, van 2011 tot en met 2027. Ten tijden van het vaststellen van het moederexploitatieplan werd voor de realisatie van het plangebied uitgegaan van een termijn van circa 10 jaar en dat de laatste woningen rond 2020 opgeleverd zouden worden. Mede vanwege de ongunstige ontwikkelingen op de woningmarkt in de eerste jaren na inwerkingtreding van het exploitatieplan wordt de in het moederplan gehanteerde planning heden niet meer waarschijnlijk geacht. Als vastgehouden wordt aan de 10-jaars termijn in de exploitatieopzet zou er onvoldoende rekening gehouden worden met de prijs- en rente-invloeden die zich na deze periode voordoen. Om deze reden is in de exploitatieopzet rekening gehouden met een laatste gronduitgifte die verder in de tijd ligt dan de 10-jaars termijn van het bestemmingplan. Met het verwerken van een realistisch geachte planning in de exploitatieopzet ligt de laatste gronduitgifte 6 jaar later dan in het moederexploitatieplan werd aangehouden.

5.4 Kosten

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kostensoorten in het exploitatieplan kunnen worden meegenomen is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld leveren de investeringen alleen profijt op voor dit exploitatiegebied. Om die reden is een toerekening van 100% van de kosten proportioneel.

Tabel 8: Kosten in het exploitatieplan

Specificatie kosten	Totaal nominaal
Inbrengwaarde gronden en opstallen	€ 47.137.000
Sloopkosten	€ 1.053.743
Onderzoekskosten	€ 456.388
Bodemsanering	€ 2.664.785
Bouwrijp maken	€ 18.409.863
Woonrijp maken	€ 12.049.033
Groen / Water	€ 1.729.167
Openbare verlichting / brandkranen	€ 870.768
Plankosten	€ 11.253.110
Rente	€ 23.815.559
Niet verrekenbare BTW	€ 300.822
Totaal	€ 119.740.237

5.4.1 Inbrengwaarden gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a t/m d Bro)

Onder inbrengwaarde wordt verstaan:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Inbrengwaarden gronden (artikel 6.2.3.a Bro)

Voor het opstellen van de grondexploitatie en de exploitatieplanberekening voor De Volgerlanden-Oost heeft de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht de inbrengwaarde van de gronden laten taxeren. Deze taxatie is uitgevoerd door Oranjewoud op basis van artikel 6.13 lid 5 Wro, conform de wettelijke waarderingsgrondslag voor de inbrengwaarde ten behoeve van een exploitatieplan. Het taxatierapport kent de waardebepaling per januari 2011. De wet laat de ruimte in de manier waarop de inbrengwaarde in de exploitatieberekening op te nemen. In de eerste herziening van het exploitatieplan is ervoor gekozen de inbrengwaarde als statisch te beschouwen. In deze aanpak worden alle gronden op dezelfde peildatum getaxeerd en vastgelegd. Voor de kostenpost inbrengwaarde is in feite sprake van een boekwaarde. Het gevolg hiervan is dat bij de jaarlijkse herziening de kostenpost inbrengwaarde rentedragend wordt binnen de exploitatieopzet. Een indexering is niet aan de orde, er is sprake van gerealiseerde kosten.

De inbrengwaarden per eigenaar zijn als volgt:

Tabel 9: Overzicht inbrengwaarde per grondeigenaar

Huidige eigenaar	Ged. opp. aankopen (m ²)	Inbrengwaarde
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	440.195	€ 34.482.550
Dhr. D. de Wit	10.833	€ 1.091.000
Dhr. C. van 't Hoff	2.335	€ 168.500
Dhr. C.L. van Balen	619	€ 61.900
Dhr. C.T. de Koning	623	€ 46.700
Gronden zonder voorziene bouwplannen etc.	72.329	€ 4.600.700
Reeds gerealiseerde gedeelten	89.142	€ 6.685.650
Totaal	616.076	€ 47.137.000

Het taxatierapport bevat een volledig overzicht van de inbrengwaarde per kadastraal perceel. Deze is opgenomen in bijlage 4 van dit exploitatieplan.

Inbrengwaarden te slopen opstallen (artikel 6.2.3.b Bro)

In de taxatie van de inbrengwaarde is rekening gehouden met/gecorrigeerd voor de inbrengwaarden van de te slopen opstallen.

Inbrengwaarden vrijmaken gronden (artikel 6.2.3.c Bro)

In de taxatie van de inbrengwaarde is rekening gehouden met de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten; eigendom; bezit of beperkt recht en zakelijke lasten.

Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

Er is rekening gehouden met de kosten van sloop van opstallen in het gebied. De sloopkosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde en worden van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken, mits de gronden vrij van opstallen geleverd worden.

De totale gemaakte kosten bedragen per 1-1-2018 € 894.158,-. Voor de sloopwerkzaamheden die nog uitgevoerd dienen te worden is € 159.585,- geraamd.

5.4.2 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)

Het Bro schaaft de kosten voor het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan o.a. worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek; akoestisch onderzoek; Luchtkwaliteitsonderzoek; onderzoek naar flora en fauna; watertoets; archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse.

De totale gemaakte onderzoekskosten bedragen per 1-1-2018 € 282.176,-. Deze kosten zijn bijvoorbeeld gemaakt voor archeologische vooronderzoek zoals het bureauonderzoek van augustus 2011, nr. 2426, uitgevoerd door RAAP. Diverse onderzoeken dienen nog uitgevoerd te worden zoals het actualiseren van de benodigde onderzoeken omtrent de uitwerkingsplannen en vervolgonderzoeken t.a.v. de bodem. Voor de onderzoeken die nog uitgevoerd dienen te worden is € 174.212,- geraamd, wat het totaal aan onderzoekskosten op € 456.388,- brengt.

5.4.3 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)

Met deze kosten wordt bedoeld de kosten van bodemsanering; het dempen van oppervlaktewateren; het verrichten van grondwerken; met inbegrip van het egaliseren; ophogen en afgraven. Aan de hand van de omschrijving van de in de onderzoeksrapporten beschreven benodigde ingrepen is het mogelijk een kostenraming te maken. Deze kosten zijn voornamelijk gebaseerd op ervaringsgetallen, tenzij de ontwikkeling al in een volgende fase is aanbeland. Als bijvoorbeeld de fase van bestekvoorbereiding is aangevangen, kan de globale raming vervangen worden door een detailraming.

De gemaakte kosten voor bodemsanering bedragen per 1-1-2018 € 1.611.131,-. Er wordt rekening gehouden met een bedrag van € 1.053.654,- aan nog te maken kosten voor bodemsanering.

5.4.4. Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro) en tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Tot de kosten bedoeld in artikel 6.2.4.c./artikel 6.2.4.g worden gerekend het geheel van grondwerken; aanleg van nutsvoorzieningen; riolering; verharding; kunstwerken en water; groenvoorzieningen; openbare verlichting & brandkranen en micromilieu. Tot de kosten in artikel 6.2.4.k Bro wordt bedoeld de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten; Alle kosten die onder deze categorie vallen worden geheel ten behoeve van de woonwijk De Volgerlanden-Oost gemaakt, waarmee deze 100% zijn toe te rekenen aan het voorliggend exploitatieplan.

Per 1-1-2018 bedragen de gemaakte kosten voor bouw- en woonrijp maken en tijdelijk beheer € 9.088.240,-. Voor de werkzaamheden die nog uitgevoerd dienen te worden wordt rekening gehouden met een bedrag van € 23.970.590,-.

5.4.5. Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro)

De plankosten zijn onderverdeeld in de kosten voor het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen; de bijbehorende gemeentelijke apparaatskosten en de kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU).

Voor het bepalen van de hoogte van de plankosten wordt in exploitatieplannen gewerkt met de plankostenscan (zie bijlage 5). Per 1 april 2017 is de 'Regeling plankosten exploitatieplan' in werking getreden. Middels deze ministeriële regeling wordt het gebruik van de plankostenscan 2017 voorgeschreven voor de bepaling van de maximaal verhaalbare plankosten. Op basis van artikel 11 uit deze regeling (Overgangsrecht) kan voor het exploitatieplan De Volgerlanden-Oost de 'Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan' uit 2010 gehanteerd blijven.

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. Als de civiel- en cultuurtechnische kostenraming bij een herziening gewijzigd blijken te zijn, wijzigen de plankosten voor dit onderdeel ook mee. Als gevolg van de actualisatie van de ramingen in het huidige exploitatieplan nemen de civieltechnische kosten af waardoor de plankosten afnemen met € 128.983,- tot € 11.253.110,-.

Tabel 10: Resultaat plankostenscan

Plankosten (art. 6.2.4. g. h. i. j. Bro)	Te verhalen plankosten	
Verwerving	€	210.000
Stedenbouw	€	888.699
Ruimtelijke Ordening	€	163.863
Civiele en cultuur techniek	€	5.922.093
Landmeten/vastgoedinformatie	€	82.097
Communicatie	€	125.150
Gronduitgifte	€	1.925.160
Management	€	1.495.791
Planeconomie	€	440.257
	€	11.253.110

5.4.6 Rente (artikel 6.2.4.n Bro)

Ingevolge het Bro is het mogelijk om rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten te verhalen middels het exploitatieplan. Eventuele renteopbrengsten worden van deze kosten afgetrokken. Het bedrag aan rentekosten uit tabel 8 betreft de rentekosten over reeds geïnvesteerd kapitaal (boekwaarde) in het ontwikkelingsgebied De Volgerlanden-Oost. Per 1-1-2018 is reeds een bedrag van € 20.731.103,- aan rentekosten gerealiseerd.

5.4.7. Niet-verrekenbare BTW (artikel 6.2.4.m Bro)

Betaalde BTW die de gemeente niet kan terugvorderen en die de gemeente ook niet gecompenseerd kan krijgen uit het BTW-compensatiefonds, wordt ingevolge het Bro tot de verhaalbare kosten gerekend. Het betreft betaalde BTW die betrekking heeft op de grondexploitatie De Volgerlanden-Oost.

Per 1-1-2018 is een bedrag van € 300.822,- aan niet-verrekenbare BTW gerealiseerd. Er worden in deze kostensoort geen kosten meer verwacht.

5.5 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 Bro onderscheidt de opbrengsten van de grondexploitatie in twee posten:

1. Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied. Afdeling 6.4 van de Wro gaat uit van de fictie dat er sprake is van gemeentelijke uitgifte van alle uitgeefbare gronden (ook de gronden die van derden zijn). In de gemeentelijke grondprijsstelling wordt van alle uitgeefbare m² grond de totale opbrengstpotentie berekend. Deze dient als basis om het aandeel kostenverhaal te berekenen per grondeigenaar.

2. Bijdragen en subsidies van derden die worden verkregen of worden toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

5.5.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)

Voor de bepaling van de grondopbrengsten is het te realiseren programma van het exploitatieplan gebruikt, zoals wordt weergegeven in tabel 11. Het programma is gebaseerd op de gedetailleerde bestemming van deelgebied A1 uit het moederplan (bijlage 3b-1 en 3b-2), de gedetailleerde bestemming vastgelegd in de uitwerkingsplannen van deelgebieden B1 (bijlage 3c) en C1-C2 (bijlage 3d) en de (proef)verkaveling voor de overige deelgebieden (bijlage 2). Een gedetailleerde verkaveling is voor de uit te werken bestemming nog niet beschikbaar, daarom wordt voor gronden met de uit te werken bestemming volstaan met een aanname. Voor het bepalen van de exploitatiebijdrage van de particuliere eigenaren is ook een aanname gedaan ten aanzien van het programma dat op de betreffende grondeigendommen gerealiseerd kan worden. In bijlage 2 zijn de uitgeefbare meters binnen de particuliere eigendommen weergegeven.

Bij het vaststellen van de overige uitwerkingsplannen, waarin diverse bestemmingen meer gedetailleerd zullen worden vastgelegd, zal ook de uitwerking van het programma worden bijgesteld.

De basis van de opbrengstpotentie wordt gevormd door de grondprijzafspraken in het kader van PALT-Drechtsteden; een taxatie van de marktconforme grondwaarde voor de projectmatige woningen en een taxatie van de grondwaarde van vrije kavels.

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de gemiddelde grondprijzen. In tabel 11 wordt de systematiek weergegeven. Voor het bepalen van de gewichten van de verschillende is de woningcategorie in segment 4 op 1,00 gezet. De overige woningtypen worden hiertegen afgezet. Het bepaalde gewicht per woningtype vermenigvuldigd met het aantal te realiseren woningen resulteert in de gewogen eenheden. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen eenheden 3.144

Tabel 11: Uitgifteprijzen en gewogen eenheden per woningcategorie

Woningbouwcategorieën	Grondprijs	Aantal	Gewicht	Gew. eh
Segment 1	€ 15.482	75	0,38	29
Segment 2	€ 11.612	55	0,29	16
Segment 3	€ -	0	0,00	0
Segment 4	€ 40.305	100	1,00	100
Segment 5a	€ 48.151	71	1,19	85
Segment 5b	€ 62.123	112	1,54	173
Segment 6a	€ 87.574	86	2,17	187
Segment 6b	€ 111.779	73	2,77	202
Segment 7a	€ 122.526	67	3,04	204
Segment 7b	€ 141.787	52	3,52	183
Segment 7c	€ 173.579	143	4,31	616
Segment 8a	€ 195.075	114	4,84	552
Segment 8b	€ 258.417	49	6,41	314
Segment 8c	€ 384.642	25	9,54	239
Segment 8d	€ 541.620	12	13,44	161
Waterwoningen	€ 80.000	2	1,98	4
Segment 9a	€ -	0	0,00	0
Segment 9b	€ -	0	0,00	0
Segment 9c	€ 60.250	24	1,49	36
Segment 9d	€ 67.951	19	1,69	32
Vrouwgelenweg 32	€ 258.417	1	6,41	6
Vrouwgelenweg 100	€ 258.417	1	6,41	6
Totaal		1.081		3.144

Kader (vervolg): Toerekenen van de kosten op basis van artikel 6.16; 6.18 en 6.19 Wro
 Met bovenstaande wordt voldaan aan stap 2 ; stap 3 en stap 4 van artikel 6.18: Het vaststellen van een basiseenheid per te onderscheiden categorie (artikel 6.18 lid 2 Wro); het vaststellen van gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 3 Wro) en stap 4: Het optellen van alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied (artikel 6.18 lid 4 Wro).

5.5.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)

In het kader van de samenwerkingsovereenkomsten met bouwclaimhouders is een bijdrage in de gemeentelijke exploitatiekosten afgesproken. Per 1-1-2017 bedraagt deze bijdrage ca €5.803,- per woning die door de marktpartijen in de vrije sector worden ontwikkeld. Totaal dient deze bijdrage bij 495 te ontwikkelen woningen te worden voldoen. Eén marktpartij heeft de bijdrage behorende bij 341 te ontwikkelen woningen reeds in 2015 voldaan. Ook de bijdrage voor een claim van 77 woningen is reeds afgewikkeld waardoor de bijdrage voor 77 te ontwikkelen woningen nog resteert.

5.5.3 Overzicht opbrengsten

In onderstaande tabel 12 is, aan de hand van de projectie van de segmenten in de proefverkaveling, de gemiddelde grondprijs per segment, het aantal woningen per segment een totale grondwaarde per segment berekend. Voor sommige segmenten is een deel reeds gerealiseerd, zodat er een boekwaarde voor gerealiseerde opbrengsten is opgenomen. Daarnaast zijn de nog te realiseren opbrengsten opgenomen. Vanuit de in de kaart van bijlage 2 aangenomen verdeling van de segmenten over de particuliere eigenaren is de opbrengst bij de particuliere eigenaren berekend.

Tabel 12: Overzicht opbrengsten in het exploitatieplan

Grondeigenaar/ Overige opbrengsten	Segmenten	Aantal	Grondopbrengst	Boekwaarde	Totaal te realiseren
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht					
	Segment 1	75	€ 1.140.724	€ 505.954	€ 634.770
	Segment 2	55	€ 638.640	€ -	€ 638.640
	Segment 4	100	€ 4.028.910	€ 38.740	€ 3.990.170
	Segment 5a	71	€ 3.388.787	€ 740.496	€ 2.648.291
	Segment 5b	112	€ 6.921.598	€ 895.661	€ 6.025.937
	Segment 6a	86	€ 7.527.978	€ 84.174	€ 7.443.804
	Segment 6b	73	€ 8.155.491	€ 107.438	€ 8.048.053
	Segment 7a	67	€ 8.180.725	€ 706.612	€ 7.474.113
	Segment 7b	52	€ 7.301.063	€ 2.480.314	€ 4.820.749
	Segment 7c	143	€ 24.801.462	€ 847.541	€ 23.953.920
	Segment 8a	112	€ 21.322.122	€ 2.399.847	€ 18.922.275
	Segment 8b	49	€ 11.884.213	€ 5.165.371	€ 6.718.842
	Segment 8c	25	€ 9.143.653	€ 3.374.023	€ 5.769.630
	Segment 8d	12	€ 6.184.986	€ 1.310.406	€ 4.874.580
	Waterwoningen	2	€ 160.000	€ -	€ 160.000
	Segment 9c	24	€ 1.446.002	€ -	€ 1.446.002
	Segment 9d	19	€ 1.291.074	€ -	€ 1.291.074
	Totaal gemeente	1.077	€ 123.517.428	€ 18.656.577	€ 104.860.851
De Wit					
	Segment 8a	1	€ 195.075	€ -	€ 195.075
Van Balen					
	Segment 8a	1	€ 195.075	€ -	€ 195.075
De Koning					
	Segment 8b	1	€ 258.417	€ -	€ 258.417
Van 't Hoff					
	Segment 8b	1	€ 258.417	€ -	€ 258.417
Totaal grondopbrengsten		1.081	€ 124.424.412	€ 18.656.577	€ 105.767.835
Overige subsidies en opbrengsten			€ 27.369	€ 27.369	€ -
Bijdrage marktpartijen			€ 2.502.822	€ 2.102.381	€ 400.441
Opbrengsten totaal			€ 126.954.602	€ 20.786.327	€ 106.168.276

5.6 Resultaat

In deze paragraaf wordt het resultaat van het exploitatieplan gepresenteerd.

5.6.1 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en opbrengsten met de daarbij gepaarde rente- en inflatie-invloeden. Ten behoeve van deze invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatieopzet:

Tabel 13: Gehanteerde parameters

Parameters											
Opbrengstenstijging	2,0%	gehele looptijd									
Kostenstijging	2,0%	gehele looptijd									
Rente terugrekenen	2,0%										
Rentetoerekening per jaar (bij positief en negatief saldo):											
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	2,3%	2,3%	2,3%	

De renteprognose betreft het op basis van de leningenportefeuille van De Volgerlanden berekende gemiddelde percentage.

5.6.2 Fasering

De resterende geraamde kosten en opbrengsten zullen gefaseerd gerealiseerd worden. Hierdoor zijn deze onderhevig aan prijsontwikkelingen. Daarnaast is deze fasering ook van invloed op de nog te realiseren rentekosten en -opbrengsten. Om inzicht te krijgen in de invloeden van de parameters op het financiële resultaat is een inschatting van de fasering gemaakt.

Uitgaande van de omvang van het plan en beleidsmatige randvoorwaarden worden de kosten en opbrengsten over een resterende periode van 11 jaar gefaseerd.

De werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken van de gronden zullen in de periode van 2018 tot en met 2022 uitgevoerd worden alvorens de gronden in de periode van 2018 tot en met 2027 uitgegeven worden. Na de uitgifte van de gronden, in de periode 2018 tot en met 2028, wordt het gebied woonrijp gemaakt

Tabel 14: Fasering van de gronduitgifte

	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Aantal	148	65	106	189	185	104	105	50	49	40	40	1081

5.6.3 Netto contante waarde

In de onderstaande tabel is het resultaat weergegeven.

Tabel 15: Resultaat exploitatieplan op netto contante waarde

Resultaat exploitatieplan De Volgerlanden-Oost			
Kosten		Startwaarde	Contante waarde 1-1-2018
Art. 6.2.3.a t/m c Bro	Inbrengwaarde gronden en opstallen	€ 47.137.000	€ 46.082.562
Art. 6.2.3.d Bro	Sloopkosten	€ 1.053.743	€ 1.030.979
Art. 6.2.4.a Bro	Onderzoekskosten	€ 456.388	€ 447.487
Art. 6.2.4.b Bro	Bodemsanering	€ 2.664.785	€ 2.618.958
Art. 6.2.4.c Bro	Bouwrijp maken	€ 18.409.863	€ 18.113.126
Art. 6.2.4.c Bro	Woonrijp maken	€ 12.049.033	€ 11.937.663
Art. 6.2.4.c Bro	Groen / Water	€ 1.729.167	€ 1.718.588
Art. 6.2.4.c Bro	Openbare verlichting / brandkranen	€ 870.768	€ 866.123
Art. 6.2.4. f t/m j Bro	Plankosten	€ 11.253.110	€ 11.001.382
Art. 6.2.4.n	Rente	€ 20.731.103	€ 20.267.355
Art. 6.2.4.m	Niet verrekenbare BTW	€ 300.822	€ 294.093
Totaal Kosten		€ 116.655.781	€ 114.378.316
Opbrengsten		Startwaarde	Contante waarde 1-1-2018
Opbrengstpotentie Eigenaren			
	Gemeente	€ 123.517.428	€ 123.253.834
	De Wit	€ 195.075	€ 194.659
	Van Balen	€ 195.075	€ 194.659
	De Koning	€ 258.417	€ 257.866
	Van 't Hoff	€ 258.417	€ 257.866
Overige opbrengsten	Overige opbrengsten en subsidies	€ 27.369	€ 26.757
	Bijdragen marktpartijen	€ 2.502.822	€ 2.454.633
Totaal opbrengsten		€ 126.954.602	€ 126.640.272
Saldo (Voordelig)		€ -10.298.822	€ -12.261.956

5.7 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten

Conform artikel 6.16 Wro kunnen de te verhalen kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, nooit hoger zijn dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van de exploitatie (de zogenaamde macro-aftopping).

In tabel 16 is te zien dat de opbrengsten de kosten overstijgen waardoor alle kosten verhaald kunnen worden.

Tabel 16: Maximaal te verhalen kosten

Maximaal te verhalen kosten	
Te verhalen kosten	€ 114.378.316
Opbrengsten totaal	€ 126.640.272
Minus bijdragen	€ 2.454.633
Drempel opbrengsten	€ 124.158.882
Te verhalen kosten o.b.v. opbrengsten	€ 114.378.316
Saldo Project	€ 9.780.566

5.8 Berekening exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage per gewogen eenheid wordt berekend door de totaal te verhalen kosten te delen door het totaal aantal gewogen eenheden in het exploitatieplan. Het resultaat hiervan is weergegeven in tabel 17.

Tabel 17: Berekening exploitatiebijdrage

Berekening exploitatiebijdrage	
Te verhalen kosten o.b.v. opbrengsten	€ 114.378.316
Gewogen eenheden	3.144
Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	€ 36.376

Kader (vervolg): Toerekenen van de kosten op basis van artikel 6.16; 6.18 en 6.19 Wro
De laatste stap (artikel 6.18 lid 5 Wro) is het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (zoals bedoeld in artikel 6.18 lid 5) is het totale bedrag aan verhaalbare kosten, zijnde € 114.378.316,-, gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden van 3.144. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid bedraagt € 36.376,-.

5.8.1 Exploitatiebijdrage per eigenaar/exploitant

Kader (vervolg): Toerekenen van de kosten op basis van artikel 6.16; 6.18 en 6.19 Wro

Bepalen exploitatiebijdrage per eigenaar op basis van artikel 6.19 Wro

In het voorgaande is de toerekening van de kosten besproken. De bepaling van de daadwerkelijke exploitatiebijdrage vindt plaats aan de hand van artikel 6.19 Wro. Als eerste dient de bruto exploitatiebijdrage te worden bepaald aan de hand van de methode die in artikel 6.19 Wro staat aangegeven. Uit artikel 6.19 Wro volgt dat er een tweetal methoden bestaat, namelijk:

1. De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toebedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid;
2. De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid indien dit tot een hoger aantal gewogen eenheden leidt.

Nu de bruto exploitatiebijdrage kan worden berekend, dient deze nog te worden gecorrigeerd om zodoende de verschuldigde netto exploitatiebijdrage te kunnen bepalen. Artikel 6.19 Wro geeft aan dat een tweetal zaken op de bruto exploitatiebijdrage in mindering gebracht moeten worden, namelijk:

1. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
2. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

De correctie voor zelf uit te voeren werkzaamheden is ingevolge artikel 6.19 onder b Wro beperkt tot door de vergunningsaanvrager op dat moment reeds gemaakte kosten.

Tabel 18: Exploitatiebijdrage per eigenaar: Gemeente

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid: 36.376							
Gemeente	Woningen gerealiseerd	Woningen te realiseren	Woningen totaal	Wegings-factor	Exploitatie-bijdrage gerealiseerd	Exploitatie-bijdrage te realiseren	
Segment 1	34	41	75	0,38	€ 454.732	€ 572.892	
Segment 2	0	55	55	0,29	€ -	€ 576.385	
Segment 4	1	87	100	1,00	€ 34.818	€ 3.164.694	
Segment 5a	16	51	71	1,19	€ 665.529	€ 2.216.304	
Segment 5b	15	84	112	1,54	€ 804.989	€ 4.709.646	
Segment 6a	1	85	86	2,17	€ 75.652	€ 6.718.172	
Segment 6b	1	65	73	2,77	€ 96.561	€ 6.557.343	
Segment 7a	6	60	67	3,04	€ 635.077	€ 6.634.944	
Segment 7b	18	25	52	3,52	€ 2.251.789	€ 3.199.130	
Segment 7c	5	133	143	4,31	€ 772.794	€ 20.835.568	
Segment 8a	15	97	112	4,84	€ 2.523.814	€ 17.077.706	
Segment 8b	23	21	49	6,41	€ 3.703.218	€ 4.897.749	
Segment 8c	10	8	25	9,54	€ 2.906.190	€ 2.777.173	
Segment 8d	3	7	12	13,44	€ 1.108.743	€ 3.421.755	
Waterwoningen	0	2	2	1,98	€ -	€ 144.403	
Segment 9c	0	24	24	1,49	€ -	€ 1.305.044	
Segment 9d	0	19	19	1,69	€ -	€ 1.165.218	
Vrouwgelenweg 32	0	0	0	6,41	€ -	€ -	
Vrouwgelenweg 100	0	0	0	6,41	€ -	€ -	
Bruto exploitatiebijdrage	148	864	1.077		€ 16.033.905	€ 85.974.125	
Inbrengwaarde						€ 22.029.004	
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 79.979.027	

Tabel 19: Exploitatiebijdrage per eigenaar: Van Balen

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid: 36.376							
Van Balen	Woningen gerealiseerd	Woningen te realiseren	Woningen totaal	Wegings-factor	Exploitatie-bijdrage gerealiseerd	Exploitatie-bijdrage 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	1	1	4,84	€ -	€ 176.059	
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	1,98	€ -	€ -	
Segment 9c	0	0	0	1,49	€ -	€ -	
Segment 9d	0	0	0	1,69	€ -	€ -	
Vrouwgelenweg 32	0	0	0	6,41	€ -	€ -	
Vrouwgelenweg 100	0	0	0	6,41	€ -	€ -	
Bruto exploitatiebijdrage	0	1	1		€ -	€ 176.059	
Inbrengwaarde						€ 48.700	
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 127.359	

Tabel 20: Exploitatiebijdrage per eigenaar: De Wit

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid:		36.376				
De Wit	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	1	1	4,84	€ -	€ 176.059
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	1,98	€ -	€ -
Segment 9c	0	0	0	1,49	€ -	€ -
Segment 9d	0	0	0	1,69	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 32	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 100	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Bruto exploitatiebijdrage	0	1	1		€ -	€ 176.059
Inbrengwaarde						€ 41.996
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 134.062

Tabel 21: Exploitatiebijdrage per eigenaar: De Koning

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid:		36.376				
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	1,98	€ -	€ -
Segment 9c	0	0	0	1,49	€ -	€ -
Segment 9d	0	0	0	1,69	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 32	0	1	1	6,41	€ -	€ 233.226
Vrouwgelenweg 100	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Bruto exploitatiebijdrage	0	1	1		€ -	€ 233.226
Inbrengwaarde						€ 46.700
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 186.526

Tabel 22: Exploitatiebijdrage per eigenaar: Van 't Hoff

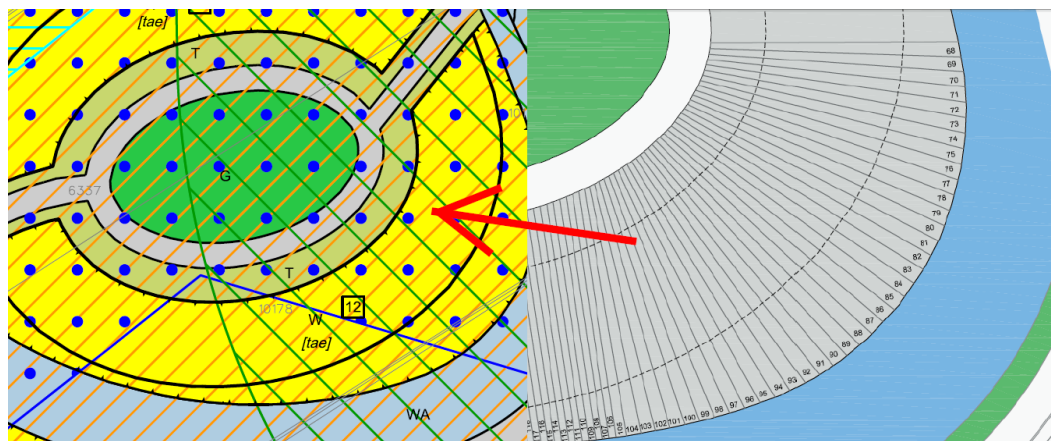
Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid: 36.376							
Van 't Hoff	Woningen gerealiseerd	Woningen te realiseren	Woningen totaal	Wegings- factor	Exploitatie- bijdrage gerealiseerd	Exploitatie- bijdrage te realiseren	
Segment 1	0	0	0	0,38	€ -	€ -	-
Segment 2	0	0	0	0,29	€ -	€ -	-
Segment 4	0	0	0	1,00	€ -	€ -	-
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	1,98	€ -	€ -	-
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	€ -	€ -	233.226
Bruto exploitatiebijdrage	0	1	1		€ -	€ -	233.226
Inbrengwaarde						€ -	48.638
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ -	184.588

Kader (vervolg): Toerekenen van de kosten op basis van artikel 6.18 en 6.16 Wro

Op voorhand is niet aan te geven welke omgevingsvergunning een grondeigenaar zal indienen, zodat ook niet het aantal gewogen eenheden per omgevingsvergunning kan worden bepaald. Het is alleen mogelijk om de gehele exploitatiebijdrage voor het gehele exploitatiegebied aan te geven. Hierbij is geen rekening gehouden met eventueel gemaakte kosten, aangezien ten tijde van het vaststellen niet bekend is of er al sprake is van gemaakte kosten door de betreffende eigenaren.

Om de exploitatiebijdrage te kunnen bepalen moet men kijken naar de feitelijke situatie. De toegerekende verhaalbare kosten worden gecorrigeerd met de inbrengwaarde van de uit te geven gronden. Deze inbrengwaarde wordt in mindering gebracht bij een exploitatiebijdrage ten behoeve van een omgevingsvergunning of een posterieure overeenkomst.

Als voorbeeld wordt de exploitatiebijdrage ten behoeve van een omgevingsvergunning behorende bij de bouw van een woning op een vrije kavel ter grootte van 878 m² op "Het Eiland" in B1 genomen.



Een kavel van deze omvang op deze locatie valt geheel binnen kadastraal perceel E 10178 welke een oppervlakte van 12.440 m² en een getaxeerde inbrengwaarde van € 933.000,- heeft. De inbrengwaarde voor 878 m² bedraagt daarmee € 65.850,-.

Tabel geeft een voorbeeld van de berekening van de verschuldigde exploitatiebijdrage per woning. Bij de omgevingsvergunning ten behoeve van de ontwikkeling van een vrije kavel van 878 m² behoort een netto exploitatiebijdrage van € 281.296,58.

Tabel 23: voorbeeldberekening verschuldigde netto exploitatiebijdrage

Voorbeeldberekening netto exploitatiebijdrage bij omgevingsvergunning	
Woningtype	Segment 8c, vrije kavel met een kavel tot 1000 m ²
Basiseenheid	1 woning
Factor	9,54
Gewogen eenheid	9,54
Bijdrage per gewogen eenheid	€ 36.375,79
Bruto exploitatiebijdrage	€ 347.146,58
Minus inbrengwaarde	€ 65.850,00
Netto exploitatiebijdrage	€ 281.296,58

5.9 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is circa 32 procent. Dit is de verhouding van de al verrichte werkzaamheden, gedeeld door het totaal aan kosten in het exploitatieplan, exclusief de inbrengwaarde van de gronden, de plankosten uit de plankostenscan en de renteboekwaarde in het exploitatieplan.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende bijlagen als een bindende bijlage. De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A, en de bindende bijlage bij het Exploitatieplan, deel B. Hierna worden deze bijlagen toegelicht. In deel B wordt in de exploitatieopzet verwezen naar de Toelichting op de exploitatieopzet (Hoofdstuk 5).

Toelichting bijlagen deel A

1. *Kaart exploitatiegrenzen en ruimtegebruik*

De kaart "exploitatiegrenzen en ruimtegebruik" (bijlage 1) geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan. De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A paragraaf 1.5. In dat opzicht is de kaart bindend (zie toelichting op bijlagen deel B).

De kaart geeft ook het voorgenomen ruimtegebruik aan. In dat opzicht is de kaart niet bindend.

2. *Kaart eigendomssituatie en verkaveling binnen particuliere gronden*

De kaart "eigendomssituatie en verkaveling binnen particuliere gronden" (bijlage 2) laat de eigenaren inclusief de kadastrale grenzen zien die binnen de grenzen van het exploitatieplangebied De Volgerlanden-Oost vallen. In dat opzicht is de kaart bindend voor de eigenaren die op basis van het exploitatieplan gaan ontwikkelen (zie toelichting op bijlagen deel B). De kaart geeft ook het voorgenomen ruimtegebruik aan. De kaart is niet bindend in die zin dat eigenaren niet verplicht zijn te realiseren conform de daarin opgenomen segmenten. Die segmenten zijn wel leidend voor de berekende exploitatiebijdragen.

3. *3a Bestemmingsplankaart*

De bestemmingsplankaart (bijlage 3a) geeft aan op welk bestemmingsplan het exploitatiegebied betrekking heeft.

De verbeelding heeft (samen met de regels) voor de toepassing van het bestemmingsplan een juridisch bindende werking. Voor de toepassing van het exploitatieplan heeft de verbeelding een toelichtende functie.

3b -1 Verbeelding deelgebied A1 (cluster 7.10)

De Verbeelding deelgebied A1 (cluster 7.10) (bijlage 3b-1) geeft de gedetailleerde bestemming van het betreffende deelgebied weer. In de exploitatieplanberekening is rekening gehouden met de gedetailleerde uitwerking van dit deelgebied.

3b-2 Verbeelding partiële herziening cluster 7.10

De verbeelding partiële herziening cluster 7.10 (bijlage 3b-2) geeft de gewijzigde gedetailleerde bestemming van ontwerp voor het betreffende deelgebied weer. In de exploitatieplanberekening is rekening gehouden met de gewijzigde bestemming van dit deelgebied. De herziening heeft geen wijzigingen in het ruimtegebruik van cluster 7.10 tot gevolg gehad, wel in het programma. Het gewijzigde programma is verwerkt in de exploitatieopzet.

3c. Verbeelding uitwerkingsplan deelgebied B1

De uitwerkingsplankaart deelgebied B1 (bijlage 3c) geeft de in detail uitgewerkte bestemming van het betreffende gebied weer. In de exploitatieplanberekening is rekening gehouden met de gedetailleerde uitwerking van dit deelgebied.

3d-1. Verbeelding uitwerkingsplan deelgebied C1-C2

De uitwerkingsplankaart deelgebied C1-C2 (bijlage 3d-1) geeft de uitgewerkte bestemming van het betreffende gebied weer. In de exploitatieplanberekening is rekening gehouden met de uitwerking van dit deelgebied.

3d-2. Verbeelding wijzigingsplan C1-C2

De verbeelding van wijzigingsplan C1-C2 (bijlage 3d-2) geeft de gewijzigde bestemmingen van het betreffende gebied weer. In de exploitatieplanberekening is hier rekening mee gehouden.

4. 4a Taxatierapport inbrengwaarden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een onafhankelijke taxatie. Het taxatierapport van de inbrengwaarden van gronden gelegen in het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost', gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, projectnummer 0093985.00, revisie 02, 15 augustus 2011, opgesteld door het bureau Oranjewoud is opgenomen in bijlage 4.

4b Bijlagen bij taxatierapport inbrengwaarden

Deze bijlage bevat de bijlagen 1 tot en met 4 behorende bij het taxatierapport van de inbrengwaarden.

5. Resultaat plankostenscan

Voor het bepalen van de plankosten is een plankostenscan uitgevoerd. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de plankosten. Het resultaat van de plankostenscan is opgenomen in bijlage 5.

6. De civiel- en cultuurtechnische kostenraming

Geeft een gedetailleerd inzicht in de manier waarop de hoogte van deze kosten in het exploitatieplan zijn bepaald. De civiel- en cultuurtechnische kostenraming is in bijlage 6 opgenomen en heeft een toelichtende functie.

Toelichting bijlage deel B

1. Kaart exploitatiegrenzen en ruimtegebruik, bijlage 1

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan. De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A paragraaf 1.5. De kaart (bijlage 1) is bindend. Binnen deze begrenzing worden de exploitatiebijdragen bepaald.

Hoofdstuk 7 Bijlagen bij de Toelichting

- 1 Kaart exploitatiegrenzen en ruimtegebruik, bijlage 1
- 2 Kaart eigendomssituatie en verkaveling binnen particuliere eigendommen, bijlage 2
- 3 Bestemmingsplankaart, bijlage 3a
 - Verbeelding deelgebied A1, bijlage 3b-1
 - Verbeelding partiële herziening cluster 7.10, bijlage 3b-2
 - Verbeelding uitwerkingsplan B1, bijlage 3c
 - Verbeelding uitwerkingsplan deelgebied C1-C2, bijlage 3d-1
 - Verbeelding wijzigingsplan C1-C2, bijlage 3d-2
- 4 Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 4a
 - Bijlagen 1 tot en met 4 van het Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 4b
- 5 Resultaat plankosten-scan, bijlage 5
- 6 Civiel- en cultuurtechnische kostenraming, bijlage 6

Deel B Het exploitatieplan

1 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de Kaart exploitatiegrenzen en ruimtegebruik, bijlage 1.

2 Regels

Bij de vaststelling van het moederexploitatieplan zijn geen regels opgenomen. Bij een herziening in het kader van een uitwerkingsplan wordt de opname van regels verwacht. Daarom is er een hoofdstuk voor regels gereserveerd.

3 Exploitatieopzet

Tabel 1: Te verwerven gronden

Kadastrale percelen nog te verwerven	Oppervlakte (m ²)	
Dhr. C.L. van Balen	E 6982	619
Dhr. D. de Wit	E 9848	1.719
Dhr. D. de Wit	E 9849	9.238
Totaal te verwerven		11.576
Overige percelen		605.299

Tabel 2: Ruimtegebruik De Volgerlanden Oost

Exploitatiegebied totaal	Oppervlakte (m ²)	Aandeel
Uitgeefbaar	302.434	49%
Openbaar gebied	314.441	51%
Totaal	616.875	100%

Tabel 3: ruimtegebruik deelgebied A1

Detailbestemming A1/ 7.10	Oppervlakte (m ²)	Aandeel
Uitgeefbaar	28.948	70%
Water		0%
Groen	4.645	11%
Verharding	7.817	19%
Totaal	41.410	100%

Tabel 4: Ruimtegebruik uitwerkingsplan B1

Uitwerkingsplan B1	Oppervlakte (m ²)	Aandeel
Uitgeefbaar	44.581	63%
Water	4.325	6%
Groen	8.398	12%
Verharding	13.729	19%
Totaal	71.033	100%

Tabel 5: Ruimtegebruik uitwerkingsplan C1-C2

Uitwerkingsplan C1-C2	Oppervlakte (m ²)	Aandeel
Uitgeefbaar gebied	111.045	62%
Openbaar gebied	66.785	38%
Totaal	177.830	100%

Tabel 6: Eigendomssituatie binnen het exploitatiegebied

Huidige eigenaar	Ged. opp. aankopen (m ²)
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	440.195
Dhr. D. de Wit	10.833
Dhr. C. van 't Hoff	2.335
Dhr. C.L. van Balen	619
Dhr. C.T. de Koning	623
Gronden zonder voorziene bouwplannen etc.	72.329
Reeds gerealiseerde gedeelten	89.142
Totaal	616.076

Tabel 7: Programma De Volgerlanden-Oost

Woningsegmenten	Categorie	Aantal
Segment 1	soc. huur egw.	75
Segment 2	soc. huur mgw.	55
Segment 3	soc. koop egw.	-
Segment 4	markt bereikbaar egw.	100
Segment 5a	markt bereikbaar egw.	71
Segment 5b	markt bereikbaar egw.	112
Segment 6a	markt middenduur egw.	86
Segment 6b	markt middenduur egw.	73
Segment 7a	markt duur egw.	67
Segment 7b	markt duur egw.	52
Segment 7c	markt duur egw.	143
Segment 8a	vrije sector kavels	114
Segment 8b	vrije sector kavels	49
Segment 8c	vrije sector kavels	25
Segment 8d	vrije sector kavels	12
Waterwoningen	waterwoningen	2
Segment 9a	markt middenduur mgw.	-
Segment 9b	markt middenduur mgw.	-
Segment 9c	markt duur mgw.	24
Segment 9d	markt duur mgw.	19
Vrouwgelenweg 32	vrije sector kavels	1
Vrouwgelenweg 100	vrije sector kavels	1
		1.081

Tabel 8: Kosten in het exploitatieplan

Specificatie kosten	Totaal nominaal
Inbrengwaarde gronden en opstallen	€ 47.137.000
Sloopkosten	€ 1.053.743
Onderzoekskosten	€ 456.388
Bodemsanering	€ 2.664.785
Bouwrijp maken	€ 18.409.863
Woonrijp maken	€ 12.049.033
Groen / Water	€ 1.729.167
Openbare verlichting / brandkranen	€ 870.768
Plankosten	€ 11.253.110
Rente	€ 23.815.559
Niet verrekenbare BTW	€ 300.822
Totaal	€ 119.740.237

Tabel 9: Overzicht inbrengwaarde per grondeigenaar

Huidige eigenaar	Ged. opp. aankopen (m ²)	Inbrengwaarde
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	440.195	€ 34.482.550
Dhr. D. de Wit	10.833	€ 1.091.000
Dhr. C. van 't Hoff	2.335	€ 168.500
Dhr. C.L. van Balen	619	€ 61.900
Dhr. C.T. de Koning	623	€ 46.700
Gronden zonder voorziene bouwplannen etc.	72.329	€ 4.600.700
Reeds gerealiseerde gedeelten	89.142	€ 6.685.650
Totaal	616.076	€ 47.137.000

Tabel 10: Resultaat plankosten scan

Plankosten (art. 6.2.4. g. h. i. j. Bro)	Te verhalen plankosten
Verwerving	€ 210.000
Stedenbouw	€ 888.699
Ruimtelijke Ordening	€ 163.863
Civiele en cultuur techniek	€ 5.922.093
Landmeten/vastgoedinformatie	€ 82.097
Communicatie	€ 125.150
Gronduitgifte	€ 1.925.160
Management	€ 1.495.791
Planeconomie	€ 440.257
	€ 11.253.110

Tabel 11: Uitgifteprijs en gewogen basiseenheid per woningcategorie

Woningbouwcategorieën	Gem. grondprijs	Aantal	Gewicht	Gew. eh
Segment 1	€ 15.482	75	0,38	29
Segment 2	€ 11.612	55	0,29	16
Segment 3	€ -	0	0,00	0
Segment 4	€ 40.305	100	1,00	100
Segment 5a	€ 48.151	71	1,19	85
Segment 5b	€ 62.123	112	1,54	173
Segment 6a	€ 87.574	86	2,17	187
Segment 6b	€ 111.779	73	2,77	202
Segment 7a	€ 122.526	67	3,04	204
Segment 7b	€ 141.787	52	3,52	183
Segment 7c	€ 173.579	143	4,31	616
Segment 8a	€ 195.075	114	4,84	552
Segment 8b	€ 258.417	49	6,41	314
Segment 8c	€ 384.642	25	9,54	239
Segment 8d	€ 541.620	12	13,44	161
Waterwoningen	€ 80.000	2	1,98	4
Segment 9a	€ -	0	0,00	0
Segment 9b	€ -	0	0,00	0
Segment 9c	€ 60.250	24	1,49	36
Segment 9d	€ 67.951	19	1,69	32
Vrouwgelenweg 32	€ 258.417	1	6,41	6
Vrouwgelenweg 100	€ 258.417	1	6,41	6
Totaal		1.081		3.144

Tabel 12: Overzicht opbrengsten in het exploitatieplan

Grondeigenaar/ Overige opbrengsten	Segmenten	Aantal	Grondopbrengst	Boekwaarde	Totaal te realiseren
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht					
	Segment 1	75	€ 1.140.724	€ 505.954	€ 634.770
	Segment 2	55	€ 638.640	€ -	€ 638.640
	Segment 4	100	€ 4.028.910	€ 38.740	€ 3.990.170
	Segment 5a	71	€ 3.388.787	€ 740.496	€ 2.648.291
	Segment 5b	112	€ 6.921.598	€ 895.661	€ 6.025.937
	Segment 6a	86	€ 7.527.978	€ 84.174	€ 7.443.804
	Segment 6b	73	€ 8.155.491	€ 107.438	€ 8.048.053
	Segment 7a	67	€ 8.180.725	€ 706.612	€ 7.474.113
	Segment 7b	52	€ 7.301.063	€ 2.480.314	€ 4.820.749
	Segment 7c	143	€ 24.801.462	€ 847.541	€ 23.953.920
	Segment 8a	112	€ 21.322.122	€ 2.399.847	€ 18.922.275
	Segment 8b	49	€ 11.884.213	€ 5.165.371	€ 6.718.842
	Segment 8c	25	€ 9.143.653	€ 3.374.023	€ 5.769.630
	Segment 8d	12	€ 6.184.986	€ 1.310.406	€ 4.874.580
	Waterwoningen	2	€ 160.000	€ -	€ 160.000
	Segment 9c	24	€ 1.446.002	€ -	€ 1.446.002
	Segment 9d	19	€ 1.291.074	€ -	€ 1.291.074
	Totaal gemeente	1.077	€ 123.517.428	€ 18.656.577	€ 104.860.851
De Wit					
	Segment 8a	1	€ 195.075	€ -	€ 195.075
Van Balen					
	Segment 8a	1	€ 195.075	€ -	€ 195.075
De Koning					
	Segment 8b	1	€ 258.417	€ -	€ 258.417
Van 't Hoff					
	Segment 8b	1	€ 258.417	€ -	€ 258.417
Totaal grondopbrengsten		1.081	€ 124.424.412	€ 18.656.577	€ 105.767.835
Overige subsidies en opbrengsten			€ 27.369	€ 27.369	€ -
Bijdrage marktpartijen			€ 2.502.822	€ 2.102.381	€ 400.441
Opbrengsten totaal			€ 126.954.602	€ 20.786.327	€ 106.168.276

Tabel 13: Gehanteerde parameters in het exploitatieplan

Parameters											
Opbrengstenstijging	2,0%	gehele looptijd									
Kostenstijging	2,0%	gehele looptijd									
Rente terugrekenen	2,0%										
Rentetoerekening per jaar (bij positief en negatief saldo):											
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	2,3%	2,3%	2,3%	

Tabel 14: Fasering van de gronduitgifte

	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Aantal	148	65	106	189	185	104	105	50	49	40	40	1081

Tabel 15: Resultaat exploitatieplan op netto contante waarde

Resultaat exploitatieplan De Volgerlanden-Oost			
Kosten		Startwaarde	Contante waarde 1-1-2018
Art. 6.2.3.a t/m c Bro	Inbrengwaarde gronden en opstallen	€ 47.137.000	€ 46.082.562
Art. 6.2.3.d Bro	Sloopkosten	€ 1.053.743	€ 1.030.979
Art. 6.2.4.a Bro	Onderzoekskosten	€ 456.388	€ 447.487
Art. 6.2.4.b Bro	Bodemsanering	€ 2.664.785	€ 2.618.958
Art. 6.2.4.c Bro	Bouwrijp maken	€ 18.409.863	€ 18.113.126
Art. 6.2.4.c Bro	Woonrijp maken	€ 12.049.033	€ 11.937.663
Art. 6.2.4.c Bro	Groen / Water	€ 1.729.167	€ 1.718.588
Art. 6.2.4.c Bro	Openbare verlichting / brandkranen	€ 870.768	€ 866.123
Art. 6.2.4. f t/m j Bro	Plankosten	€ 11.253.110	€ 11.001.382
Art. 6.2.4.n	Rente	€ 20.731.103	€ 20.267.355
Art. 6.2.4.m	Niet verrekenbare BTW	€ 300.822	€ 294.093
Totaal Kosten		€ 116.655.781	€ 114.378.316
Opbrengsten		Startwaarde	Contante waarde 1-1-2018
Opbrengstpotentie Eigenaren			
	Gemeente	€ 123.517.428	€ 123.253.834
	De Wit	€ 195.075	€ 194.659
	Van Balen	€ 195.075	€ 194.659
	De Koning	€ 258.417	€ 257.866
	Van 't Hoff	€ 258.417	€ 257.866
Overige opbrengsten	Overige opbrengsten en subsidies	€ 27.369	€ 26.757
	Bijdragen marktpartijen	€ 2.502.822	€ 2.454.633
Totaal opbrengsten		€ 126.954.602	€ 126.640.272
Saldo (Voordelig)		€ -10.298.822	€ -12.261.956

Tabel 16: Maximaal te verhalen kosten

Maximaal te verhalen kosten	
Te verhalen kosten	€ 114.378.316
Opbrengsten totaal	€ 126.640.272
Minus bijdragen	€ 2.454.633
Drempel opbrengsten	€ 124.158.882
Te verhalen kosten o.b.v. opbrengsten	€ 114.378.316
Saldo Project	€ 9.780.566

Tabel 17: Berekening exploitatiebijdrage

Berekening exploitatiebijdrage	
Te verhalen kosten o.b.v. opbrengsten	€ 114.378.316
Gewogen eenheden	3.144
Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	€ 36.376

Tabel 18: Exploitatiebijdrage per eigenaar: Gemeente

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid:		36.376				
Gemeente	Woningen gerealiseerd	Woningen te realiseren	Woningen totaal	Wegings-factor	Exploitatiebijdrage gerealiseerd	Exploitatiebijdrage te realiseren
Segment 1	34	41	75	0,38	€ 454.732	€ 572.892
Segment 2	0	55	55	0,29	€ -	€ 576.385
Segment 4	1	87	100	1,00	€ 34.818	€ 3.164.694
Segment 5a	16	51	71	1,19	€ 665.529	€ 2.216.304
Segment 5b	15	84	112	1,54	€ 804.989	€ 4.709.646
Segment 6a	1	85	86	2,17	€ 75.652	€ 6.718.172
Segment 6b	1	65	73	2,77	€ 96.561	€ 6.557.343
Segment 7a	6	60	67	3,04	€ 635.077	€ 6.634.944
Segment 7b	18	25	52	3,52	€ 2.251.789	€ 3.199.130
Segment 7c	5	133	143	4,31	€ 772.794	€ 20.835.568
Segment 8a	15	97	112	4,84	€ 2.523.814	€ 17.077.706
Segment 8b	23	21	49	6,41	€ 3.703.218	€ 4.897.749
Segment 8c	10	8	25	9,54	€ 2.906.190	€ 2.777.173
Segment 8d	3	7	12	13,44	€ 1.108.743	€ 3.421.755
Waterwoningen	0	2	2	1,98	€ -	€ 144.403
Segment 9c	0	24	24	1,49	€ -	€ 1.305.044
Segment 9d	0	19	19	1,69	€ -	€ 1.165.218
Vrouwgelenweg 32	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 100	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Bruto exploitatiebijdrage	148	864	1.077		€ 16.033.905	€ 85.974.125
Inbrengwaarde						€ 22.029.004
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 79.979.027

Tabel 19: Exploitatiebijdrage per eigenaar: Van Balen

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid:		36.376				
Van Balen	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	1	1	4,84	€ -	€ 176.059
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	1,98	€ -	€ -
Segment 9c	0	0	0	1,49	€ -	€ -
Segment 9d	0	0	0	1,69	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 32	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 100	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Bruto exploitatiebijdrage	0	1	1		€ -	€ 176.059
Inbrengwaarde						€ 48.700
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 127.359

Tabel 20: Exploitatiebijdrage per eigenaar: De Wit

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid:		36.376				
De Wit	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	1	1	4,84	€ -	€ 176.059
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	1,98	€ -	€ -
Segment 9c	0	0	0	1,49	€ -	€ -
Segment 9d	0	0	0	1,69	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 32	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 100	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Bruto exploitatiebijdrage	0	1	1		€ -	€ 176.059
Inbrengwaarde						€ 41.996
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 134.062

Tabel 21: Exploitatiebijdrage per eigenaar: De Koning

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid:		36.376				
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	1,98	€ -	€ -
Segment 9c	0	0	0	1,49	€ -	€ -
Segment 9d	0	0	0	1,69	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 32	0	1	1	6,41	€ -	€ 233.226
Vrouwgelenweg 100	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Bruto exploitatiebijdrage	0	1	1		€ -	€ 233.226
Inbrengwaarde						€ 46.700
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 186.526

Tabel 22: Exploitatiebijdrage per eigenaar: Van 't Hoff

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid:		36.376				
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	1,98	€ -	€ -
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	€ -	€ 233.226
Bruto exploitatiebijdrage	0	1	1		€ -	€ 233.226
Inbrengwaarde						€ 48.638
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 184.588

4 Bijlage bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels

1 Kaart exploitatiegrenzen en ruimtegebruik, bijlage 1