

Bijlage 1 Wijzigingen vijfde herziening exploitatieplan De Volgerlanden-Oost

Het exploitatieplan De Volgerlanden-Oost is een geconsolideerd plan. Dit houdt in dat dat het plan elk jaar geactualiseerd en gewijzigd door de gemeenteraad dient vastgesteld te worden. In deze bijlage bij het Raadsvoorstel worden de wijzigingen ten opzichte van het geconsolideerde exploitatieplan De Volgerlanden-Oost inclusief 1^e tot en met 4^e wijziging benoemd. De wijzigingen zijn vetgedrukt en worden gevolgd door een toelichting. Per wijziging is toegelicht of deze op (niet-)structurele onderdelen ziet.

De vijfde herziening bestaat uit de volgende wijzigingspunten:

1. Algemeen

Wijziging 1.1: Diverse wijzigingen in de redactie van het exploitatieplan door te voeren.

Toelichting:

Het geconsolideerde exploitatieplan bestaat uit het moederexploitatieplan uit 2011 aangevuld met de wijzigingen uit de eerste, tweede, derde, vierde en vijfde 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 wijzigd.

Wijziging 1.2: Overal waar de nieuwe prijspeildatum van toepassing is, deze te vervangen door 1 januari 2020.

Toelichting:

Enkele onderdelen van het exploitatieplan zijn aan prijsverschommelingen onderhevig. Met het vermelden van het prijspeil wordt duidelijk of de onderdelen actueel zijn of dat deze nog gecorrigeerd dienen te worden voor prijsverschommelingen. Blijkens artikel 6.15 lid 3 sub a tot en met c is dit de wijziging van een niet-structureel onderdeel.

Deel A Toelichting

2. Hoofdstuk 3 Grondeigenaren en te verwerven gronden

Wijziging 2.1: De verwerving van de percelen E6982, E9848 en E9849 te verwerken in het geconsolideerde exploitatieplan.

Toelichting:

In 2018 en 2019 zijn de laatste voorgenomen grondverwervingen afgerond. De gronden behoren nu tot de gemeentelijke gronden en het op die gronden geplande woningbouwprogramma is toegevoegd aan het gemeentelijke programma. Als gevolg van de verwervingen zijn de tekstuele verwijzingen naar de te verwerven gronden verwijderd, zijn de tabellen 5, 8, 11, 14 en 17 (nieuwe nummering) aangepast en zijn de tabellen 1, 19 en 20 (oude nummering) komen te vervallen. De tabelnummering is hierop aangepast. Ook bijlage 2 is op de nieuwe situatie aangepast.

De wijziging heeft geen gevolgen voor de exploitatiebijdrage voor de grondeigenaren, anders dan de gemeente, en om deze reden is deze wijziging van niet-structurele aard.

3. Paragraaf 5.4.2. t/m 5.4.4 civiel- en cultuurtechnische kosten

Wijziging 3.1: De herziene ramingen voor de civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden te verwerken in het geconsolideerde exploitatieplan.

Toelichting:

Met behulp van actuele inzichten is het mogelijk de ramingen voor civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden verder uit te werken en te detailleren. Het betreffen aanpassingen in de berekeningen, in de tabellen 7, 14, 15 en 16 en 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.

4. Paragraaf 5.4.5. Plankosten

Wijziging 4.1: De herziene raming van de plankosten te verwerken in het geconsolideerde 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.

Het betreffen aanpassingen in de berekeningen, in de tabellen 7, 9, 14, 15 en 16 en 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.

5. Paragraaf 5.4.6 Rente

Wijziging 5.1: De herziene raming van de rente te verwerken in het geconsolideerde exploitatieplan.

Toelichting:

Op basis van de actualisatie van de boekwaarde zijn de rentekostenaangepast. Het betreffen aanpassingen in zowel de berekeningen als in de tabellen 7, 14, 15 en 16.

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 5.5.1 Grondopbrengsten

Wijziging 6.1: De herziene raming van de grondopbrengsten te verwerken in het geconsolideerde exploitatieplan.

Toelichting:

De geraamde grondopbrengsten in het exploitatieplan zijn aan prijsinvloeden onderhevig. Met de vijfde herziening van het exploitatieplan zijn de gemiddelde grondprijzen per woningsegment aangepast naar de situatie per 1-1-2020.

Het betreffen aanpassingen in zowel de berekeningen als in de tabellen 10, 11, 14 en 15.

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

Wijziging 7.1: De herziene raming van de overige opbrengsten te verwerken in het geconsolideerde exploitatieplan.

Toelichting:

Voor 77 nog te ontwikkelen woningen zijn afspraken gemaakt over een bijdrage in de gemeentelijke exploitatiekosten. Deze bijdragen zijn in de ramingen aangepast aan het actuele prijspeilniveau.

Het betreffen aanpassingen in zowel de berekeningen als in de tabellen 11, 14 en 15.

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.

8. Paragraaf 5.6.2 Fasering

Wijziging 8.1: Tabel 13 "Fasering van de gronduitgifte" te vervangen door onderstaande tabel 13:

Tabel 13: Fasering van de gronduitgifte

	Gerealiseerd	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Aantal	216	323	164	104	104	54	53	40	40	1098

Toelichting:

De gehanteerde fasering van gronduitgifte is geactualiseerd naar de situatie per 1-1-2020. De gerealiseerde gronduitgiften in 2018 en 2019 zijn verwerkt alsmede nieuwe inzichten ten aanzien van de gronduitgifte vanaf 2020.

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.

9. Paragraaf 5.6.3. Netto contante waarde.

Wijziging 9.1: Tabel 14 "Resultaat exploitatieplan op netto contante waarde" te vervangen door onderstaande tabel:

Tabel 14: Resultaat exploitatieplan op netto contante waarde

Resultaat exploitatieplan De Volgerlanden Oost			
Kosten		Startwaarde	Contante waarde 1-1-2020
Art. 6.2.3.a t/m c Bro	Inbrengwaarde gronden en opstallen	€ 48.531.446	€ 47.167.948
Art. 6.2.3.d Bro	Sloopkosten	€ 1.010.419	€ 982.271
Art. 6.2.4.a Bro	Onderzoekskosten	€ 402.206	€ 391.702
Art. 6.2.4.b Bro	Bodemsanering	€ 3.604.386	€ 3.522.148
Art. 6.2.4.c Bro	Bouwrijp maken	€ 16.907.072	€ 16.491.172
Art. 6.2.4.c Bro	Woonrijp maken	€ 13.372.856	€ 13.125.567
Art. 6.2.4.c Bro	Groen / Water	€ 2.148.999	€ 2.108.415
Art. 6.2.4.c Bro	Openbare verlichting / brandkranen	€ 915.910	€ 900.381
Art. 6.2.4. f t/m j Bro	Plankosten	€ 11.434.352	€ 11.113.102
Art. 6.2.4.n	Rente	€ 23.455.345	€ 21.425.966
Art. 6.2.4.m	Niet verrekenbare BTW	€ 300.822	€ 292.370
Totaal Kosten		€ 122.134.006	€ 117.569.825
Opbrengsten		Startwaarde	Contante waarde 1-1-2020
Opbrengstpotentie Eigenaren			
	Gemeente	€ 127.165.487	€ 125.191.044
	De Koning	€ 268.857	€ 264.683
	Van 't Hoff	€ 268.857	€ 264.683
Overige opbrengsten	Overige opbrengsten en subsidies	€ 27.369	€ 26.600
	Bijdragen marktpartijen	€ 2.523.094	€ 2.458.717
Totaal opbrengsten		€ 130.253.664	€ 128.205.726
Saldo (Voordelig)		€ -8.119.658	€ -10.635.901

Toelichting:

Omdat de tabel gebruikt wordt voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt de wijziging expliciet aan de gemeenteraad voorgelegd. Met deze tabel wordt een totaaloverzicht van het geactualiseerde resultaat van het exploitatieplan gegeven. Het betreft een verduidelijking en wijzigt op zich zelf niets aan de hoogte van de exploitatiebijdragen. Om die reden is het een niet-structureel onderdeel.

10. Paragraaf 5.7 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten

Wijziging 10.1: Tabel 15 "Maximaal te verhalen kosten" te vervangen door onderstaande tabel:

Tabel 15: Maximaal te verhalen kosten

Maximaal te verhalen kosten	
Te verhalen kosten	€ 117.569.825
Opbrengsten totaal	€ 128.205.726
Minus bijdragen	€ 2.458.717
Drempel opbrengsten	€ 125.720.409
Te verhalen kosten o.b.v. opbrengsten	€ 117.569.825
Saldo Project	€ 8.150.584

Toelichting:

Omdat de tabel gebruikt wordt voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt de wijziging expliciet aan de gemeenteraad voorgelegd. Het bedrag wijzigt als gevolg van alle voorgaande genoemde wijzigingen op niet-structurele onderdelen. Deze wijziging betreft een niet-structureel onderdeel.

11. Paragraaf 5.8 Berekening exploitatiebijdrage

Wijziging 11.1: Tabel 16 "Berekening exploitatiebijdrage" te vervangen door onderstaande tabel:

Tabel 16: Berekening exploitatiebijdrage

Berekening exploitatiebijdrage	
Te verhalen kosten o.b.v. opbrengsten	€ 117.569.825
Gewogen eenheden	3.125
Expl.bijdrage per gewogen eenheid	€ 37.626

Toelichting:

Omdat de tabel gebruikt wordt voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt de wijziging expliciet aan de gemeenteraad voorgelegd. Met het herzien van het exploitatieplan naar prijspeil 1-1-2020 is de input van de berekening van de exploitatiebijdrage aan verandering onderhevig geweest. Dit resulteert in een gewijzigde exploitatiebijdrage per gewogen eenheid. Het betreft de wijziging van een niet-structureel onderdeel.

12. Paragraaf 5.8.1 Exploitatiebijdrage per eigenaar/exploitant

Wijziging 12.1: De tabellen 17 tot en met 19 met berekeningen van exploitatiebijdragen per eigenaar/exploitant te vervangen door onderstaande tabellen:

Tabel 17: Exploitatiebijdrage per eigenaar: Gemeente

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid: 37.626							
Gemeente	Woningen gerealiseerd	Woningen te realiseren	Woningen totaal	Wegings-factor	Exploitatiebijdrage gerealiseerd	Exploitatiebijdrage te realiseren	
Segment 1	34	41	75	0,38	€ 454.732	€ 592.574	
Segment 2	0	55	55	0,29	€ -	€ 596.187	
Segment 4	20	110	130	1,00	€ 34.818	€ 4.138.808	
Segment 5a	16	33	49	1,19	€ 1.285.180	€ 1.483.349	
Segment 5b	29	113	142	1,54	€ 1.090.510	€ 6.553.263	
Segment 6a	6	44	50	2,17	€ 317.150	€ 3.597.121	
Segment 6b	4	79	83	2,77	€ 713.050	€ 8.243.502	
Segment 7a	12	80	92	3,04	€ 1.085.588	€ 9.150.528	
Segment 7b	22	45	67	3,52	€ 2.903.450	€ 5.956.271	
Segment 7c	10	112	122	4,31	€ 772.794	€ 18.148.546	
Segment 8a	15	98	113	4,84	€ 3.241.076	€ 17.846.539	
Segment 8b	28	3	31	6,41	€ 4.653.379	€ 723.717	
Segment 8c	15	16	32	9,54	€ 3.259.758	€ 5.745.171	
Segment 8d	5	8	12	13,44	€ 1.108.743	€ 4.044.930	
Segment 9c	0	24	24	1,49	€ -	€ 1.349.880	
Segment 9d	0	19	19	1,69	€ -	€ 1.205.251	
Vrouwgelenweg 32	0	0	0	6,41	€ -	€ -	
Vrouwgelenweg 100	0	0	0	6,41	€ -	€ -	
Bruto exploitatiebijdrage	216	880	1.096		€ 20.920.227	€ 89.375.635	
Inbrengwaarde						€ 24.707.510	
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 85.588.352	

Tabel 18: Exploitatiebijdrage per eigenaar: De Koning

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid: 37.626							
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	€ -	€ -	
Segment 9c	0	0	0	1,49	€ -	€ -	
Segment 9d	0	0	0	1,69	€ -	€ -	
Vrouwgelenweg 32	0	1	1	6,41	€ -	€ 241.239	
Vrouwgelenweg 100	0	0	0	6,41	€ -	€ -	
Bruto exploitatiebijdrage	0	1	1		€ -	€ 241.239	
Inbrengwaarde						€ 46.700	
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 194.539	

Tabel 19: Exploitatiebijdrage per eigenaar: Van 't Hoff

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid:		37.626				
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	€ -	€ -
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	€ -	€ 241.239
Bruto exploitatiebijdrage	0	1	1		€ -	€ 241.239
Inbrengwaarde						€ 48.638
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 192.601

Toelichting:

Omdat de tabellen de berekende exploitatiebijdrage per eigenaar weergeven, wordt de wijziging expliciet aan de gemeenteraad voorgelegd. Met het herzien van het exploitatieplan naar prijspeil 1-1-2020 is input van de berekening van de exploitatiebijdrage aan verandering onderhevig geweest. Dit resulteert in een gewijzigde exploitatiebijdrage per gewogen eenheid. Het betreft de wijziging van een niet-structureel onderdeel.

13. Paragraaf 5.9 Percentage gerealiseerde kosten

Wijziging 13.1: het percentage gerealiseerde kosten aan te passen naar 42%.

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 toegenomen van 32% naar 42%. Het betreft de wijziging van een niet-structureel onderdeel.

Deel B Het exploitatieplan**14. Hoofdstuk 2 De exploitatieopzet**

Wijziging 14.1 De gewijzigde en nieuwe tabellen uit het toelichtende deel A op te nemen in hoofdstuk 3 van deel B.