

Bijlage 1

Wijzigingen zevende 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. Het exploitatieplan is eerder herzien vastgesteld op 3 oktober 2016 (1e herziening), 2 oktober 2017 (2e herziening), 1 oktober 2018 (3e herziening), 4 februari 2019 (4e herziening), 7 april 2020 (5e herziening) en op 1 februari 2021 (6e herziening).

In deze bijlage bij het Raadsvoorstel worden de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het geconsolideerde exploitatieplan '*De Volgerlanden-Oost inclusief 1^e tot en met 6^e wijziging*' benoemd en toegelicht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen wijzigingen op structurele en op niet-structurele onderdelen. Bij een herziening op structurele onderdelen is artikel 6.14 Wro (en hierdoor ook afdeling 3:4 Awb) van toepassing. Hierdoor kan tegen het besluit direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een besluit tot herziening op niet-structurele onderdelen is hiervan uitgezonderd, dit besluit is niet appellabel (artikel 8.5 lid 1 Awb).

Artikel 6.15 lid 3 geeft aan wanneer er sprake is van een wijziging op een niet-structureel onderdeel. Dit is wanneer de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- a. Een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. Een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- c. Een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten
- d. Andere niet-structurele onderdelen.

Onder d wordt gesproken over 'andere niet-structurele onderdelen'. Dit is niet inhoudelijk ingevuld, zodat enige interpretatie nodig is in het bepalen van wat als structureel en wat als niet-structureel aangemerkt wordt. Op basis van jurisprudentie kan worden gesteld dat een onderdeel niet-structureel is wanneer het besluit geacht kan worden de belanghebbenden nauwelijks te raken vanwege de gevolgen hiervan voor de te betalen exploitatiebijdragen (met verwijzing naar Kamerstukken II 2005/06, 30218, nr. 6).

De zevende herziening bestaat uit onderstaande wijzigingspunten. Per wijziging wordt daarnaast toegelicht of deze op (niet-)structurele onderdelen ziet.

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, zesde en zevende 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 prijspeildatum van toepassing is, deze te vervangen door 1 januari 2021.

Toelichting:

Enkele onderdelen van het exploitatieplan zijn aan prijsschommelingen onderhevig. Met het vermelden van het prijspeil wordt duidelijk of de onderdelen actueel zijn of dat deze nog gecorrigeerd dienen te worden voor prijsschommelingen. De ramingen voor kosten en opbrengsten aangepast aan het prijspeil per 1-1-2021.

Gelet op de tekst in artikel 6.15 lid 3 sub a en b gaat het om een aanpassing op een

niet-structureel onderdeel.

2. Paragraaf 1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Wijziging 2.1: Het koppelen van het exploitatieplan aan het planologische besluit "Herziening De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2".

Toelichting:

De koppeling van het exploitatieplan met het bestemmingsplan leidt, vanwege de wijziging van deelgebied C1-C2, tot een nadere detaillering van het grondgebruik. Het maximale aantal woningen in het deelgebied C1-C2 wijzigt, maar het totale woningbouwprogramma van De Volgerlanden-Oost blijft gelijk. De waterwoningen en de woningen op de plot nabij de rotonde van de Jacobuslaan waren al in het totale woningbouwprogramma opgenomen. De wijzigingen hebben geen invloed op de hoogte van de exploitatiebijdrage. Gelet op de tekst in artikel 6.15 lid 3 sub a gaat het om een aanpassing op een

niet-structureel onderdeel.

De verbeelding van plan is opgenomen in bijlage 3d-3.

Deel A Toelichting

3. Paragraaf 5.1 Ruimtegebruik

Wijziging 3.1: Het vervangen van tabel 4 'Ruimtegebruik uitwerkingsplan C1-C2' door onderstaande tabel:

Uitwerkingsplan C1-C2	Oppervlakte (m ²)	Aandeel
Uitgeefbaar gebied	116.903	66%
Water	6.790	4%
Groen	15.055	9%
Openbaar gebied	37.500	21%
Totaal	176.248	100%

Toelichting:

Het openbare gebied van de deelgebieden C1 (De Laantjes) en C2 (De Straatjes) is nader uitgewerkt. De tabel met het ruimtegebruik is hierop aangepast.

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

4. Paragraaf 5.2 Eigendomssituatie

Wijziging 4.1: Het vervangen van tabel 5 'Eigendomssituatie binnen het exploitatiegebied' door onderstaande tabel:

Huidige eigenaar	ged. opp. aankopen (m ²)
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	366.842
Dhr. C.T. de Koning	623
Gronden zonder voorziene bouwplannen etc.	64.252
Reeds gerealiseerde gedeelten	198.246
Totaal	629.963

Toelichting:

Door de voortgang van het project is de oppervlakte van de reeds gerealiseerde gedeelten toegenomen. Dit geldt voor de gronden van de heer Van 't Hof en een deel van de gronden in eigendom bij de gemeente. Als gevolg hiervan wijzigen ook de tabellen 8, 11 en 14 en is tabel 19 uit de laatste herziening (Berekening exploitatiebijdrage de heer Van 't Hof) komen te vervallen. 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 Kosten

Wijziging 5.1: Het verwerken van de gerealiseerde kosten en opbrengsten in de boekwaarde.

Toelichting:

Sinds de laatste herziening van het exploitatieplan, zijn er verschillende werkzaamheden uitgevoerd of verkopen gerealiseerd. In de exploitatieopzet worden voor deze onderdelen de ramingen vervangen door gerealiseerde kosten en opbrengsten.

Gelet op de tekst in artikel 6.15 lid 3 sub 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.

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 en 19 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.

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 en 19 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.

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 en 19.

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 Opbrengsten

Wijziging 6.1: Het vervangen van tabel 10 ' Uitgifteprijsen en gewogen eenheden per woningcategorie' door onderstaande tabel:

Woningbouwcategorieën	Gem. grondprijs	Aantal	Gewicht	Gew. eh
Segment 1	€ 16.430	75	0,38	29
Segment 2	€ 12.322	55	0,29	16
Segment 4	€ 42.772	143	1,00	143
Segment 5a	€ 51.098	63	1,19	75
Segment 5b	€ 65.925	111	1,54	171
Segment 6a	€ 92.934	65	2,17	141
Segment 6b	€ 118.620	99	2,77	275
Segment 7a	€ 130.026	89	3,04	271
Segment 7b	€ 150.465	118	3,52	415
Segment 7c	€ 184.204	66	4,31	284
Segment 8a	€ 207.015	93	4,84	450
Segment 8b	€ 274.234	55	6,41	353
Segment 8c	€ 408.185	28	9,54	267
Segment 8d	€ 574.771	10	13,44	134
Waterwoningen	€ 84.897	3	1,98	6
Segment 9c	€ 63.938	23	1,49	34
Vrouwgelenweg 32	€ 274.234	1	6,41	6
Vrouwgelenweg 100	€ 274.234	1	6,41	6
Totaal		1.098		3.077

Toelichting:

De grondwaarde van de woningbouwcategorieën bepaalt in hoeverre er bijgedragen kan worden in de exploitatiekosten van het gebied. Hoe hoger de grondwaarde hoe hoger de te betalen exploitatiebijdrage. Dit wordt uitgedrukt in het gewicht per woningbouwcategorie.

De grondprijzen zijn aangepast aan het actuele prijspeil. Slechts voor de waterwoningen heeft dit een beperkt effect op de te betalen exploitatiebijdrage.

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.

7. Paragraaf 5.6 Resultaat

Wijziging 7.1: Het vervangen van tabel 13 "Fasering van de gronduitgifte" door onderstaande tabel:

	Gerealiseerd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Aantal	490	138	122	126	118	82	13	9	1098

Toelichting:

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

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 5.8 Berekening exploitatiebijdrage

Wijziging 8.1: Het vervangen van de tabellen 17 en 18 met berekeningen van exploitatiebijdragen per eigenaar/exploitant door onderstaande tabellen:

Tabel 17: Exploitatiebijdrage per eigenaar: Gemeente

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid:				39.068		
Gemeente	Woningen gerealiseerd	Woningen te realiseren	Woningen totaal	Wegings-factor	Exploitatie-bijdrage gerealiseerd	Exploitatie-bijdrage te realiseren
Segment 1	34	41	75	0,38	€ 461.066	€ 615.285
Segment 2	0	55	55	0,29	€ -	€ 619.037
Segment 4	67	76	143	1,00	€ 35.303	€ 2.969.136
Segment 5a	29	34	63	1,19	€ 674.799	€ 1.586.873
Segment 5b	77	34	111	1,54	€ 816.202	€ 2.047.349
Segment 6a	28	37	65	2,17	€ 76.706	€ 3.140.783
Segment 6b	48	51	99	2,77	€ 97.906	€ 5.525.718
Segment 7a	30	59	89	3,04	€ 643.923	€ 7.007.160
Segment 7b	53	65	118	3,52	€ 2.265.439	€ 8.933.244
Segment 7c	27	39	66	4,31	€ 774.883	€ 6.561.790
Segment 8a	15	78	93	4,84	€ 2.531.157	€ 14.748.791
Segment 8b	36	19	55	6,41	€ 3.718.725	€ 4.759.210
Segment 8c	15	12	28	9,54	€ 2.910.596	€ 4.474.022
Segment 8d	7	4	10	13,44	€ 1.108.743	€ 2.099.979
Waterwoningen	0	3	3	1,98	€ -	€ 232.633
Segment 9c	23	0	23	1,49	€ 1.441.749	€ -
Segment 9d	0	0	0	1,69	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 32	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 100	1	0	0	6,41	€ 268.857	€ -
Bruto exploitatiebijdrage	490	607	1.096		€ 17.826.054	€ 65.321.009
Inbrengwaarde						€ 23.003.698
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 60.143.365

Tabel 18: Exploitatiebijdrage per eigenaar: De Koning

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid:		39.068				
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	€ -	€ 250.485
Vrouwgelenweg 100	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Bruto exploitatiebijdrage	0	1	1		€ -	€ 250.485
Inbrengwaarde						€ 46.700
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 203.785

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.

9. Paragraaf 5.9 Percentage gerealiseerde kosten

Wijziging 9.1: het percentage gerealiseerde kosten aan te passen naar 47%.

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 40% naar 47%. Het betreft de wijziging van een niet-structureel onderdeel.

Deel B Het exploitatieplan

10. Hoofdstuk 2 De exploitatieopzet

Wijziging 10.1 De gewijzigde en nieuwe tabellen uit het toelichtende deel A op te nemen in hoofdstukken 3 en 4 van deel B.