

Geconsolideerd exploitatieplan De Volgerlanden-Oost inclusief 1^e tot en met 7^e herziening

Status: Ontwerp
Datum: 13 december 2021

Inhoudsopgave

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	8
Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels over de werken en werkzaamheden	9
Hoofdstuk 5 De exploitatieopzet.....	10
5.1 Ruimtegebruik	10
5.2 Eigendomssituatie	11
5.3 Programma	12
5.4 Kosten.....	13
5.5 Opbrengsten	16
5.6 Resultaat	18
5.7 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten	19
5.8 Berekening exploitatiebijdrage	20
5.9 Percentage gerealiseerde kosten	22
Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B	23
Toelichting bijlagen deel A	23
Toelichting bijlage deel B.....	24
Hoofdstuk 7 Bijlagen bij de Toelichting	25
Deel B Het exploitatieplan	26
Hoofdstuk 1 Begrenzing van het exploitatiegebied.....	26
Hoofdstuk 2 Regels	26
Hoofdstuk 3 Exploitatieopzet.....	26
Hoofdstuk 4 Bijlage bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels	32

Deel A Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Aanleiding

In het (voormalige) open gebied tussen de bebouwde kommen van Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht wordt de wijk De Volgerlanden ontwikkeld. Begin jaren '90 is de structuurvisie voor dit gebied vastgesteld. In het oostelijke deel van plangebied worden ongeveer 1.100 woningen gerealiseerd. 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 Vrouwgelenweg 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 (vooralsnog 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.bp06Volgerlandoost-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.bp06VolgerlOstWP01-3001

- Wijziging uitwerkingsplan C1-C2. De digitale versie van dit wijzigingsplan is bekend als "Herziening De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2"; NL.IMRO.0531.bp06VolgerlOstUP03-2001

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

- een eindbestemming voor bestaande en te handhaven functies in het plangebied, alsmede voor deelgebied A1 (= cluster 7.10).
- een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming voor het deel van het plangebied dat wordt heringericht.

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 5-10-2021 een herziening van het uitwerkingsplan in procedure gebracht. Met deze herziening is het maximaal te realiseren woningen in dit deelgebied gewijzigd en zijn er specifieke bouwregels voor de plot nabij de rotonde van de Jacobuslaan en een drietal waterwoningen opgenomen. Voor de rest van het deelgebied C1-C2, net als voor de deelgebieden A1 en B1, is het grondgebruik reeds vastgelegd in uitgewerkte bestemmingen. In bijlage 3b-1 en 3b-2 (deelgebied A1); en bijlage 3c (deelgebied B1) en bijlage 3d-1, 3d-2 en 3d-3 (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 onherroepelijk, tegelijkertijd met het bestemmingsplan.

1.5 Begrenzing van het exploitatieplan

In de Wro is bepaald dat 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. 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 (met name in de deelgebieden A1 en B1); warmtenet (met name in de deelgebieden C1, C2, A2 en B2); water; elektra; telefoon en centrale antenne systemen/glasvezel, 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 zevende herziening van het exploitatieplan (1-1-2021) zijn alle voorgenomen grondverwervingen afgerond.

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 2021 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 1: 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 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) die betrekking hebben op het exploitatiegebied, 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 ruimtegebruikskaart (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 1: Ruimtegebruik De Volgerlanden-Oost

Exploitatiegebied totaal	Oppervlakte (m ²)	Aandeel
Uitgeefbaar	314.434	50%
Openbaar gebied	315.559	50%
Totaal	629.993	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 2.

Tabel 2: 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 in detail weergegeven worden (zie tabel 3).

Tabel 3: Ruimtegebruik uitwerkingsplan B1

Uitwerkingsplan B1	Oppervlakte (m ²)	Aandeel
Uitgeefbaar	44.581	63%
Water	4.325	6%
Groen	8.012	11%
Verharding	13.729	20%
Totaal	70.647	100%

De hoofdwegen van de deelgebieden C1 en C2 zijn in het uitwerkingsplan vastgelegd, net als een gedeelte van het water en het groen. Het grootste gedeelte is echter aangemerkt als woongebied. In het Inrichtingsplan van de Openbare Ruimte is het ruimtegebruik nader gedetailleerd. Tabel 4 geeft het ruimtegebruik weer.

Tabel 4: Ruimtegebruik uitwerkingsplan C1-C2

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%

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 5).

Tabel 5: Eigendomssituatie binnen het exploitatiegebied

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

Het grootste gedeelte van de gronden in de eerste categorie zijn in bezit van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Het perceel aan de Vrouwgelenweg 32 is het enige perceel in privaat eigendom waarom toekomstige werken en werkzaamheden en/of bouwplannen zijn voorzien.

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, vrije sector kavels en waterwoningen. Het in het exploitatieplan opgenomen woningbouwprogramma wordt weergegeven in tabel 6. Vervolgens wordt een korte toelichting op de gehanteerde woningsegmenten gegeven.

Tabel 6: Programma De Volgerlanden-Oost

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

- 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 1.000 m²
- Segment 8d - Vrije sector kavels groter dan 1.000 m²
- Waterwoning - eengezinswoningen koop op of in het water met een kaveloppervlakte van circa 200 m²
- 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 2: 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 4 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 7 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 7: Kosten in het exploitatieplan

Specificatie kosten	Totaal nominaal
Inbrengwaarde gronden en opstallen	€ 48.502.496
Sloopkosten	€ 974.987
Onderzoekskosten	€ 403.391
Bodemsanering	€ 4.204.435
Bouwrijp maken	€ 18.440.094
Woonrijp maken	€ 17.293.184
Groen / Water	€ 2.080.096
Openbare verlichting / brandkranen	€ 993.312
Plankosten	€ 10.853.077
Rente	€ 22.543.118
Niet verrekenbare BTW	€ 300.822
Totaal	€ 126.639.205

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.

Voor de uitbreiding van het plangebied welke in de vierde herziening van dit plan is verwerkt (locatie Jacobuslaan), is een taxatie uitgevoerd door Antea Group (voorheen Oranjewoud). Het taxatierapport kent de waardebepaling per 2018.

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 gronden aan de Jacobuslaan worden per 2018 ingebracht.

De inbrengwaarden per eigenaar zijn als volgt:

Tabel 8: Overzicht inbrengwaarde per grondeigenaar

Huidige eigenaar	ged. opp. aankopen (m ²)	Inbrengwaarde
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	366.842	€ 28.732.326
Dhr. C.T. de Koning	623	€ 46.700
Gronden zonder voorziene bouwplannen etc.	64.252	€ 4.806.396
Reeds gerealiseerde gedeelten	198.246	€ 14.917.074
Totaal	629.963	€ 48.502.496

Samen bevatten beide taxatierapporten een volledig overzicht van de inbrengwaarde per kadastraal perceel. Deze zijn 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 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 1-1-2021 € 974.987,-. Alle geplande sloopwerkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd.

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 1-1-2021 € 403.391,-. Alle geplande onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd.

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 aanbeld. Als bijvoorbeeld de fase van besteksvoorbereiding is aangevangen, kan de globale raming vervangen worden door een detailraming.

De gemaakte kosten voor bodemsanering bedragen per 1-1-2021 € 2.799.947,-. Er wordt rekening gehouden met een bedrag van € 1.404.488,- 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 1-1-2021 bedragen de gemaakte kosten voor bouw- en woonrijp maken en tijdelijk beheer € 16.354.859,-. Voor de werkzaamheden die nog uitgevoerd dienen te worden wordt rekening gehouden met een bedrag van € 22.451.827,-.

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. Wanneer de civiel- en cultuurtechnische kostenraming bij een herziening wordt gewijzigd, dienen de plankosten voor dit onderdeel hierop aangepast worden. De actueel geraamde plankosten worden weergegeven in tabel 9.

Tabel 9: 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	€	5.522.060
Landmeten/vastgoedinformatie	€	82.097
Communicatie	€	125.150
Gronduitgifte	€	1.925.160
Management	€	1.495.791
Planeconomie	€	440.257
	€	10.853.077

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 in tabel 7 betreft de rentekosten over reeds geïnvesteerd kapitaal (boekwaarde) in het ontwikkelingsgebied De Volgerlanden-Oost. Per 1-1-2021 bedragen de totale geraamde rentekosten € 22.543.118,-.

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 1-1-2021 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 10. 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-1 en 3d-2) 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 is het uitgeefbare gebied 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 10 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 3.077.

Tabel 10: Uitgifteprijzen en gewogen eenheden per woningcategorie

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

Kader 3: 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 de toenmalige bouwclaimhouders is een bijdrage in de gemeentelijke exploitatiekosten per te ontwikkelen woning in de vrije sector afgesproken. Deze afspraak ziet op 495 te ontwikkelen woningen. 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 tabel 11 is, aan de hand van de projectie van de segmenten in de proefverkaveling, de gemiddelde grondprijs per segment en het aantal woningen per segment, de totale grondwaarde per segment berekend. Voor sommige segmenten is een deel van de woningen 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 verkaveling binnen de particuliere grondeigendommen is de opbrengst van de particuliere eigenaren berekend.

Tabel 11: Overzicht opbrengsten in het exploitatieplan

Grondeigenaar/ Overige opbrengsten	Segmenten	Aantal	Grondopbrengst	Boekwaarde	Totaal te realiseren
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht					
	Segment 1	75	€ 1.179.577	€ 505.954	€ 673.623
	Segment 2	55	€ 677.730	€ -	€ 677.730
	Segment 4	143	€ 6.026.035	€ 2.775.384	€ 3.250.651
	Segment 5a	63	€ 3.129.075	€ 1.391.744	€ 1.737.330
	Segment 5b	111	€ 7.109.226	€ 4.867.760	€ 2.241.467
	Segment 6a	65	€ 5.965.085	€ 2.526.512	€ 3.438.573
	Segment 6b	99	€ 11.609.358	€ 5.559.726	€ 6.049.633
	Segment 7a	89	€ 11.407.884	€ 3.736.348	€ 7.671.537
	Segment 7b	118	€ 17.400.664	€ 7.620.424	€ 9.780.240
	Segment 7c	66	€ 11.969.435	€ 4.785.496	€ 7.183.939
	Segment 8a	93	€ 18.547.029	€ 2.399.847	€ 16.147.182
	Segment 8b	55	€ 13.823.930	€ 8.613.481	€ 5.210.450
	Segment 8c	28	€ 10.203.148	€ 5.304.926	€ 4.898.222
	Segment 8d	10	€ 5.830.567	€ 3.531.481	€ 2.299.086
	Waterwoningen	3	€ 254.690	€ -	€ 254.690
	Segment 9c	23	€ 1.441.749	€ 1.441.749	€ -
	Totaal gemeente	1.096	€ 126.575.183	€ 55.060.831	€ 71.514.352
De Koning					
	Segment 8b	1	€ 274.234	€ -	€ 274.234
Van 't Hoff					
	Segment 8b	1	€ 268.857	€ 268.857	€ -
Totaal grondopbrengsten		1.098	€ 127.118.274	€ 55.329.688	€ 71.788.586
Overige subsidies en opbrengsten			€ 27.369	€ 27.369	€ -
Bijdrage marktpartijen			€ 2.523.094	€ 2.102.381	€ 420.713
Opbrengsten totaal			€ 129.668.737	€ 57.459.438	€ 72.209.299

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 12: 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):							
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	2.0%

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 7 jaar gefaseerd. De werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken van de gronden zullen tot ongeveer 2025 uitgevoerd worden alvorens de gronden in de periode tot en met 2027 uitgegeven worden. Na de uitgifte van de gronden wordt het gebied woonrijp gemaakt.

Tabel 13: Fasering van de gronduitgifte

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

5.6.3 Netto contante waarde

In de onderstaande tabel is het resultaat weergegeven.

Tabel 14: Resultaat exploitatieplan op netto contante waarde

Resultaat exploitatieplan De Volgerlanden Oost				
Kosten		Startwaarde		Contante waarde 1-1-2021
Art. 6.2.3.a t/m c Bro	Inbrengwaarde gronden en opstallen	€	48.502.496	€ 45.869.717
Art. 6.2.3.d Bro	Sloopkosten	€	974.987	€ 922.063
Art. 6.2.4.a Bro	Onderzoekskosten	€	403.391	€ 381.495
Art. 6.2.4.b Bro	Bodemsanering	€	4.204.435	€ 4.006.468
Art. 6.2.4.c Bro	Bouwrijp maken	€	18.440.094	€ 17.528.443
Art. 6.2.4.c Bro	Woonrijp maken	€	17.293.184	€ 16.641.001
Art. 6.2.4.c Bro	Groen / Water	€	2.080.096	€ 1.996.556
Art. 6.2.4.c Bro	Openbare verlichting / brandkranen	€	993.312	€ 958.356
Art. 6.2.4. f t/m j Bro	Plankosten	€	10.853.077	€ 10.263.958
Art. 6.2.4.n	Rente	€	22.543.118	€ 21.319.448
Art. 6.2.4.m	Niet verrekenbare BTW	€	300.822	€ 284.493
Totaal Kosten		€	126.639.205	€ 120.219.465
Opbrengsten		Startwaarde		Contante waarde 1-1-2021
Opbrengstpotentie Eigenaren				
Overige opbrengsten	Gemeente	€	126.575.183	€ 121.538.991
	De Koning	€	274.234	€ 263.323
	Van 't Hoff	€	268.857	€ 258.160
	Overige opbrengsten en subsidies	€	27.369	€ 25.883
	Bijdragen marktpartijen	€	2.523.094	€ 2.394.931
Totaal opbrengsten		€	129.668.737	€ 124.481.287
Saldo (Voordelig)		€	-3.029.532	€ -4.261.822

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 15 is te zien dat de opbrengsten de kosten overstijgen waardoor alle kosten verhaald kunnen worden.

Tabel 15: Maximaal te verhalen kosten

Maximaal te verhalen kosten	
Te verhalen kosten	€ 120.219.465
Opbrengsten totaal	€ 124.481.287
Minus bijdragen	€ 2.394.931
Drempel opbrengsten	€ 121.815.082
Te verhalen kosten o.b.v. opbrengsten	€ 120.219.465
Saldo Project	€ 1.595.617

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 16.

Tabel 16: Berekening exploitatiebijdrage

Berekening exploitatiebijdrage	
Te verhalen kosten o.b.v. opbrengsten	€ 120.219.465
Gewogen eenheden	3.077
Expl.bijdrage per gewogen eenheid	€ 39.068

Kader 4: 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 € 120.219.465,-, gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden van 3.077. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid bedraagt per 1-1-2021 € 39.068,-.

5.8.1 Exploitatiebijdrage per eigenaar/exploitant

Kader 5: 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 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 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

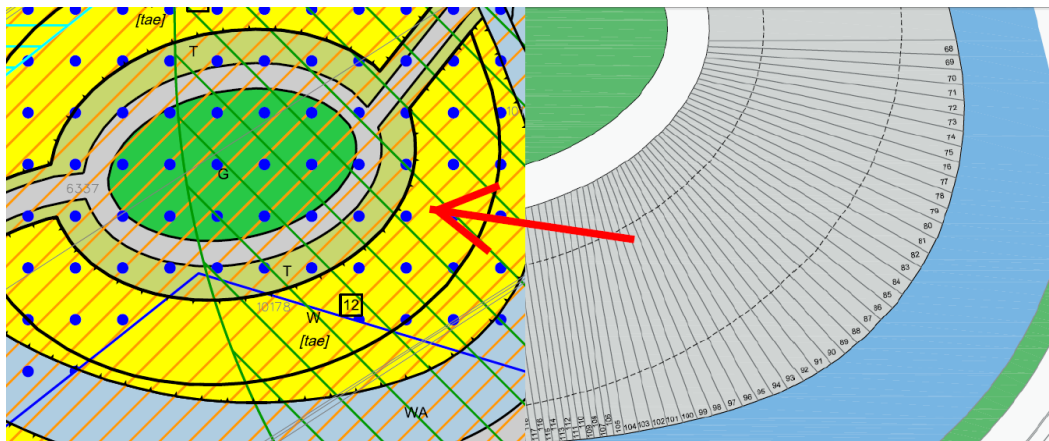
Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid: 39.068						
De Koning	Woningen gerealiseerd	Woningen te realiseren	Woningen totaal	Wegings-factor	Exploitatie-bijdrage gerealiseerd	Exploitatie-bijdrage te realiseren
Segment 1	0	0	0	0,38	€ -	€ -
Segment 2	0	0	0	0,29	€ -	€ -
Segment 4	0	0	0	1,00	€ -	€ -
Segment 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	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

Kader 6: 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 € 306.985,19.

Tabel 19: 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	€ 39.067,57
Bruto exploitatiebijdrage	€ 372.835,19
Minus inbrengwaarde	€ 65.850,00
Netto exploitatiebijdrage	€ 306.985,19

5.9 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is circa 47 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.

3d-3. Verbeelding uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2

De verbeelding van uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2 (bijlage 3d-3) geeft de nadere uitwerking 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.

4c Taxatierapport inbrengwaarden 2018

De inbrengwaarde van de gronden, die bij de vierde herziening aan het exploitatiegebied zijn toegevoegd, is gebaseerd op een onafhankelijke taxatie. Het rapport is opgenomen in bijlage 4c.

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
 - Verbeelding uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2, bijlage 3d-3
- 4 Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 4a
 - Bijlagen 1 tot en met 4 van het Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 4b
 - Taxatierapport inbrengwaarden 2018, bijlage 4c
- 5 Resultaat plankostenscan, bijlage 5
- 6 Civiel- en cultuurtechnische kostenraming, bijlage 6

Deel B Het exploitatieplan

Hoofdstuk 1 Begrenzing van het exploitatiegebied

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

Hoofdstuk 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.

Hoofdstuk 3 Exploitatieopzet

Tabel 1: Ruimtegebruik De Volgerlanden-Oost

Exploitatiegebied totaal	Oppervlakte (m ²)	Aandeel
Uitgeefbaar	314.434	50%
Openbaar gebied	315.559	50%
Totaal	629.993	100%

Tabel 2: 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 3: Ruimtegebruik uitwerkingsplan B1

Uitwerkingsplan B1	Oppervlakte (m ²)	Aandeel
Uitgeefbaar	44.581	63%
Water	4.325	6%
Groen	8.012	11%
Verharding	13.729	20%
Totaal	70.647	100%

Tabel 4: Ruimtegebruik uitwerkingsplan C1-C2

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%

Tabel 5: Eigendomssituatie binnen het exploitatiegebied

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

Tabel 6: Programma De Volgerlanden-Oost

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

Tabel 7: Kosten in het exploitatieplan

Specificatie kosten	Totaal nominaal
Inbrengwaarde gronden en opstallen	€ 48.502.496
Sloopkosten	€ 974.987
Onderzoekskosten	€ 403.391
Bodemsanering	€ 4.204.435
Bouwrijp maken	€ 18.440.094
Woonrijp maken	€ 17.293.184
Groen / Water	€ 2.080.096
Openbare verlichting / brandkranen	€ 993.312
Plankosten	€ 10.853.077
Rente	€ 22.543.118
Niet verrekenbare BTW	€ 300.822
Totaal	€ 126.639.205

Tabel 8: Overzicht inbrengwaarde per grondeigenaar

Huidige eigenaar	ged. opp.	aankopen (m ²)	Inbrengwaarde
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	366.842	€	28.732.326
Dhr. C.T. de Koning	623	€	46.700
Gronden zonder voorziene bouwplannen etc.	64.252	€	4.806.396
Reeds gerealiseerde gedeelten	198.246	€	14.917.074
Totaal	629.963	€	48.502.496

Tabel 9: 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	€	5.522.060
Landmeten/vastgoedinformatie	€	82.097
Communicatie	€	125.150
Gronduitgifte	€	1.925.160
Management	€	1.495.791
Planeconomie	€	440.257
	€	10.853.077

Tabel 10: Uitgifteprijsen en gewogen eenheden per woningcategorie

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

Tabel 11: Overzicht opbrengsten in het exploitatieplan

Grondeigenaar/ Overige opbrengsten	Segmenten	Aantal	Grondopbrengst	Boekwaarde	Totaal te realiseren
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht					
	Segment 1	75	€ 1.179.577	€ 505.954	€ 673.623
	Segment 2	55	€ 677.730	€ -	€ 677.730
	Segment 4	143	€ 6.026.035	€ 2.775.384	€ 3.250.651
	Segment 5a	63	€ 3.129.075	€ 1.391.744	€ 1.737.330
	Segment 5b	111	€ 7.109.226	€ 4.867.760	€ 2.241.467
	Segment 6a	65	€ 5.965.085	€ 2.526.512	€ 3.438.573
	Segment 6b	99	€ 11.609.358	€ 5.559.726	€ 6.049.633
	Segment 7a	89	€ 11.407.884	€ 3.736.348	€ 7.671.537
	Segment 7b	118	€ 17.400.664	€ 7.620.424	€ 9.780.240
	Segment 7c	66	€ 11.969.435	€ 4.785.496	€ 7.183.939
	Segment 8a	93	€ 18.547.029	€ 2.399.847	€ 16.147.182
	Segment 8b	55	€ 13.823.930	€ 8.613.481	€ 5.210.450
	Segment 8c	28	€ 10.203.148	€ 5.304.926	€ 4.898.222
	Segment 8d	10	€ 5.830.567	€ 3.531.481	€ 2.299.086
	Waterwoningen	3	€ 254.690	€ -	€ 254.690
	Segment 9c	23	€ 1.441.749	€ 1.441.749	€ -
	Totaal gemeente	1.096	€ 126.575.183	€ 55.060.831	€ 71.514.352
De Koning					
	Segment 8b	1	€ 274.234	€ -	€ 274.234
Van 't Hoff					
	Segment 8b	1	€ 268.857	€ 268.857	€ -
Totaal grondopbrengsten		1.098	€ 127.118.274	€ 55.329.688	€ 71.788.586
Overige subsidies en opbrengsten			€ 27.369	€ 27.369	€ -
Bijdrage marktpartijen			€ 2.523.094	€ 2.102.381	€ 420.713
Opbrengsten totaal			€ 129.668.737	€ 57.459.438	€ 72.209.299

Tabel 12: 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):							
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	2,0%

Tabel 13: Fasering van de gronduitgifte

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

Tabel 14: Resultaat exploitatieplan op netto contante waarde

Resultaat exploitatieplan De Volgerlanden Oost			
Kosten		Startwaarde	Contante waarde 1-1-2021
Art. 6.2.3.a t/m c Bro	Inbrengwaarde gronden en opstallen	€ 48.502.496	€ 45.869.717
Art. 6.2.3.d Bro	Sloopkosten	€ 974.987	€ 922.063
Art. 6.2.4.a Bro	Onderzoekskosten	€ 403.391	€ 381.495
Art. 6.2.4.b Bro	Bodemsanering	€ 4.204.435	€ 4.006.468
Art. 6.2.4.c Bro	Bouwrijp maken	€ 18.440.094	€ 17.528.443
Art. 6.2.4.c Bro	Woonrijp maken	€ 17.293.184	€ 16.641.001
Art. 6.2.4.c Bro	Groen / Water	€ 2.080.096	€ 1.996.556
Art. 6.2.4.c Bro	Openbare verlichting / brandkranen	€ 993.312	€ 958.356
Art. 6.2.4. f t/m j Bro	Plankosten	€ 10.853.077	€ 10.263.958
Art. 6.2.4.n	Rente	€ 22.543.118	€ 21.319.448
Art. 6.2.4.m	Niet verrekenbare BTW	€ 300.822	€ 284.493
Totaal Kosten		€ 126.639.205	€ 120.219.465
Opbrengsten		Startwaarde	Contante waarde 1-1-2021
Opbrengstpotentie Eigenaren			
Overige opbrengsten	Gemeente	€ 126.575.183	€ 121.538.991
	De Koning	€ 274.234	€ 263.323
	Van 't Hoff	€ 268.857	€ 258.160
	Overige opbrengsten en subsidies	€ 27.369	€ 25.883
	Bijdragen marktpartijen	€ 2.523.094	€ 2.394.931
Totaal opbrengsten		€ 129.668.737	€ 124.481.287
Saldo (Voordelig)		€ -3.029.532	€ -4.261.822

Tabel 15: Maximaal te verhalen kosten

Maximaal te verhalen kosten	
Te verhalen kosten	€ 120.219.465
Opbrengsten totaal	€ 124.481.287
Minus bijdragen	€ 2.394.931
Drempel opbrengsten	€ 121.815.082
Te verhalen kosten o.b.v. opbrengsten	€ 120.219.465
Saldo Project	€ 1.595.617

Tabel 16: Berekening exploitatiebijdrage

Berekening exploitatiebijdrage	
Te verhalen kosten o.b.v. opbrengsten	€ 120.219.465
Gewogen eenheden	3.077
Expl.bijdrage per gewogen eenheid	€ 39.068

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	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	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

Hoofdstuk 4 Bijlage bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels

1 Kaart exploitatiegrenzen en ruimtegebruik, bijlage 1