

Exploitatieplan De Vijfde Hoek, zevende herziening

Algemeen

Redactionele wijzigingen aan te brengen door, waar mogelijk, verwijzingen naar de eerste tot en met vijfde herziening uit de tekst te verwijderen en de redactionele aanpassingen die daardoor nodig worden door te voeren.

Toelichting

Tot nu toe werd steeds aangegeven wat in alle voorafgaande herzieningen was gebeurd en besloten. Nu de gemeente intussen aan de zevende herziening toe is, gaat deze benadering ten koste van de leesbaarheid. Verwijzingen naar de eerste tot en met vijfde herziening worden geschrapt om het exploitatieplan leesbaarder te krijgen. Dat gebeurt 'zoveel mogelijk'. Daarmee is bedoeld dat informatie uit verwijzingsteksten die thans nog nodig of belangrijk is wel gehandhaafd blijft. De informatie van geschrapte verwijzingen blijven overigens raadpleegbaar omdat die informatie uit vorige herzieningen traceerbaar is. Verwijzingen naar de zesde herziening zijn in het algemeen gehandhaafd omdat de wijzigingen in de zevende herziening wijzigingen betreffen ten opzichte van de zesde herziening. In een aantal gevallen ontstaan door het schrappen onlogische wendingen in de tekst. Hier is een redactionele bewerking voor verricht

Overall waar in de Toelichting en in de Regels het Inrichtingsplan is vermeld toe te voegen 'het Addendum'.

Toelichting

Na een aantal jaren werken met het Inrichtingsplan is gebleken dat een aanvulling hierop wenselijk is. Dit wordt het Addendum genoemd. Het wordt als bijlage 7a aan het exploitatieplan toegevoegd.

Overall waar prijspeildatum 1-1-2016 werd gebruikt deze datum te wijzigen in 1-1-2018.

Toelichting

Bij elke herziening wordt een nieuwe prijspeildatum gehanteerd om het exploitatieplan zo goed mogelijk te kunnen actualiseren

Deel A

1. Paragraaf 1.1 Aanleiding

Aan het eind van deze paragraaf de volgende tekst toe te voegen:

De 7^e herziening is een herziening van onder andere structurele onderdelen. Samenvattend hebben aanpassingen plaatsgevonden op de volgende punten:

- Door voortgaande contractvorming hoeft er voor minder gronden rekening gehouden te worden met verwerving en eventueel onteigening.
- De faseringsregel van artikel 2.1 is aangepast in een regel over een tijdvak met als gevolg dat er alleen nog een einddatum van toepassing is.
- De koppelingsregel van artikel 2.2 vervalt.
- Aan het Inrichtingsplan (genoemd in artikel 3 van de Regels) is een Addendum toegevoegd.
- Er is een actualisatie van de taxatie van de inbrengwaarde uitgebracht; de wijzigingen in de inbrengwaarden zijn aan de kostenkant verwerkt.
- Er zijn actualisaties van de taxatie van de uitgifteprijzen uitgebracht. Het betreft de actualisatie van de prijzen van de P.O.-kavels die geen eigendom van de gemeente zijn en de actualisatie van een deel van de kavels voor projectmatige bouw. De wijzigingen zijn aan de opbrengstenkant verwerkt.
- De toelichting op de exploitatieopzet in aansluiting op de aanpassing van de fasering en verder met daarin opgenomen onder andere de wijzigingen in het grondgebruik, de eigenarenposities. de

aanpassing van de inbrengwaarden en de overgang naar het hanteren van de (definitieve) Ministeriële regeling plankosten exploitatieplan.

- Deze wijzigingen zijn verwerkt in de Kaart exploitatiegebied, de Kaart te onteigenen percelen en in de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën.
- Rapporten voor de taxatie van de inbrengwaarden uit 2012 en 2013 zijn vervallen omdat bij de zesde herziening een integrale actualisatie van het taxatierapport inbrengwaarden is opgenomen.

Toelichting

Het betreft hier een opsomming van de belangrijkste elementen van de herziening, zodat de gebruiker van de exploitatieplantekst op snelle wijze kan zien wat de belangrijkste veranderingen zijn.

2. Paragraaf 1.3 Planologisch besluit waaraan het exploitatieplan gekoppeld is

Aan de eerste zin een verwijzing naar de derde en vierde partiële herziening van het bestemmingsplan toe te voegen.

Toelichting:

De reden is dat de zevende herziening gekoppeld is aan de vierde partiële herziening van het bestemmingsplan. In de zesde herziening was abusievelijk verzuimd de verwijzing naar de derde partiële herziening van het bestemmingsplan te vermelden.

Te schrappen de zin: 'Bij de activiteiten buiten het plangebied gaat het om de afronding van de Leonard Springerlaan' en toe te voegen de zin: "Buiten het plangebied gaat het om enkele verkeersmaatregelen.'

Toelichting:

Bij controle bleek dat het stuk van de Leonard Springerlaan binnen het plangebied ligt. In eerdere jaren was verzuimd enkele verkeersmaatregelen te noemen onder het kopje van activiteiten buiten het plangebied.

Aan het eind van deze paragraaf de volgende passage toe te voegen:

Door de 4^e partiële herziening is, in het gebied van de verbeelding dat gelegen is nabij de L. Springerlaan, het volgende gewijzigd:

- Nabij de school waren boven- en benedenwoningen voorzien. Vanaf de 4^e partiële herziening zijn hier grondgebonden woningen voorzien;
- Er zijn meer grondgebonden woningen mogelijk gemaakt en minder appartementen, zodat vanaf de 4^e partiële herziening gerekend is met 48 grondgebonden woningen en 8 appartementen;
- Wat het parkeren betreft is vanaf de 4^e partiële herziening niet meer voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein (in de achtertuin) maar in een openbaar parkeerterrein.

Toelichting:

Hier worden de relevante wijzigingen van de vierde partiële herziening op een rij gezet.

3. Paragraaf 1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

In de opsomming de tekst van het tweede punt te vervangen door te zin: 'Vast te leggen in welk tijdvak de ontwikkeling dient plaats te vinden.' en op andere plaatsen de combinatie 'fasering en koppeling' te vervangen door 'tijdvak'.

Toelichting

In de regels van het exploitatieplan wordt de koppelingsregel geschrapt. De koppelingsregel is verbonden met de jaartallen uit de faseringsregel voor de verlening van de omgevingsvergunningen voor het bouwen, het bouwrijp maken en het gebruikrijp maken. Aangezien het gebied geheel bouwrijp is, heeft een verbinding met het bouwrijp maken geen zin meer. Dat geldt ook voor een koppeling van bouwrijp maken aan verlening van omgevingsvergunningen. Wat resteert is het belang om een regel te hebben voor de einddatum van het geheel van de ontwikkeling. Een faseringstabel voor alle drie genoemde activiteiten is

niet meer nodig; volstaan kan worden met een einddatum. Dat belang is verbonden met de marktmogelijkheden tot ontwikkeling en het beperken van rentelasten. Dit belang komt terug bij andere onderdelen van deze zevende herziening.

In de laatste alinea aan het eind van de eerste zin de woorden toe te voegen: 'en de aanwijzing van specifieke woningbouwcategorieën' en in de derde zin de woorden 'de regels over de woningbouwcategorieën' onder schrapping van de woorden 'faserings- en koppelingsregels'.

Toelichting

Het gaat in de betreffende alinea over de functie van het exploitatieplan om te sturen door middel van locatie-eisen (regels). Voor de volledigheid wordt hier nu ook gewezen op de specifieke woningbouwcategorieën (waarmee bedoeld wordt op sociale huur, sociale koop en op particulier opdrachtgeverschap). De tweede zin heeft betrekking op situaties waarin de vergunning voor bouwen kan worden geweigerd. Dat kon voor de faserings- en koppelingsregel zoals deze was geformuleerd tot en met de zesde herziening. Deze optie vervalt nu, omdat de betreffende regel wordt vervangen door een tijdvak dat met name ook ziet op situaties na verlening van vergunningen. Toegevoegd is dat gewezen wordt op het voldoen aan de regels over specifieke woningbouwcategorieën. Immers, daarvan geldt dat als de aanvraag niet voldoet aan de betreffende regel, de vergunning wordt geweigerd.

4. Paragraaf 1.5 Begrenzing van het exploitatiegebied

De zin 'Deze begrenzing is bepaald door van het bestemmingsplangebied de reeds bebouwde gebieden uit te zonderen waarvan de bestaande functie wordt gehandhaafd (...)',

te vervangen door de zin 'Deze begrenzing is bepaald door van het bestemmingsplangebied gebieden uit te zonderen die bij vaststelling van het bestemmingsplan reeds bebouwd waren en waarvan de toen bestaande functie wordt gehandhaafd (...)',

Toelichting

Het betreft een verduidelijking.

Aan het eind van deze paragraaf de volgende zin toe te voegen: 'In de zevende herziening heeft het exploitatiegebied een zeer geringe aanpassing ondergaan omdat het pad door het 'Landje van niets' enigszins is verlegd.'

Toelichting

De verklaring blijkt uit de toevoeging zelf. De ligging is te zien op de aangepaste Kaart exploitatiegebied, bijlage 1 bij deel B (het exploitatieplan).

5. Paragraaf 1.6 Grondeigenaren en te verwerven gronden

De tweede alinea (waarin de redenen voor verwerving vermeld staan) te verwijderen

In de derde alinea in de tweede zin de passage 'één van de grondeigenaren (ontwikkelaars) niet tot ontwikkeling overgaat.' te vervangen door de passage 'één van de grondeigenaren (ontwikkelaars) failliet is gegaan. De gemeente is in overleg met de curator voor het sluiten van overeenkomsten. Zolang nog niet voor het gehele eigendom van de failliete ontwikkelaar afdwingbare overeenkomsten zijn gesloten houdt de gemeente rekening met de noodzaak zelf uitgeefbare gronden te verwerven en zo nodig te onteigenen. De daarop volgende zin 'De ontwikkeling van De Vijfde Hoek wordt daardoor belemmerd (...)' te vervangen door 'De tijdige ontwikkeling van De Vijfde Hoek zou anders belemmerd kunnen worden (...)'.

Te schrappen de passage: 'Ook kan de gemeente daardoor op sommige plekken in het deelgebied Spijkvoorderenk niet woonrijp maken (...) de betreffende projectontwikkelaar niet voldoet aan het zelfrealisatiecriterium 'in staan en bereid tot zelfrealisatie'.'

De daarop volgende zijn 'Zonder tijdige verwerving (conform de faseringstabel) door middel van onteigening (...)' te vervangen door de zin 'Zonder tijdige verwerving (conform de regel van artikel 2 over het tijdvak waarbinnen de ontwikkeling dient te hebben plaatsgevonden) door middel van onteigening (...).'

Toelichting:

De reden van deze wijzigingen vloeien voort uit het faillissement van de betreffende ontwikkelaar, waardoor een deel van de tekst verouderd is, en het contact dat de gemeente inmiddels met de curator heeft. De laatstgenoemde wijziging is het gevolg van de keus om de faserings- en koppelingsregel te wijzigen in een regel over het tijdvak.

6. Paragraaf 3.2 Faseringen en koppelingen

De titel van deze paragraaf 'Faseringen en koppelingen' te veranderen in 'Tijdvak'.

Toelichting

Dit is in punt 3 toegelicht.

De eerste zin van de derde alinea 'De fasering van de ontwikkeling van het plangebied De Vijfde Hoek in tabel 1 weergegeven.'

als volgt te wijzigen en aan te vullen:

'Tot en met de zesde herziening was de fasering van de ontwikkeling van het plangebied De Vijfde Hoek in een tabel weergegeven door onderscheid te maken in periodes voor a) het bouwrijp maken, b) de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen en c) het gebruikrijp maken. In de zevende herziening is dit vervangen door een eindjaartal (2021) waarbinnen de gehele ontwikkeling gerealiseerd dient te zijn. De reden van deze wijziging is dat weliswaar de gronden geheel bouwrijp zijn en dat met diverse marktpartijen contracten zijn gesloten over de uitvoering, maar er ook kavels zijn waarvan de uitvoering nog onzeker is omdat er geen contracten over gesloten zijn. Hieruit vloeit een onzekerheid voort ten aanzien van het gebruikrijp maken. Gelet op de onzekerheid qua bebouwing van kavels en gebruikrijp maken blijft in artikel 2 een eindjaartal relevant voor de gemeentelijke regie op de afronding van de ontwikkeling. Met 'de ontwikkeling' wordt hier derhalve geduid op het bebouwen van de kavels en het gebruikrijp maken.'

De laatste twee zinnen van deze alinea te schrappen.

Toelichting

De toelichting volgt uit de wijziging en aanvulling zelf. De laatste twee zinnen gaan over de bindende werking van de faserings- en koppelingsregel en over de link met het financiële resultaat. Die bindende werking vervalt met het vervallen van de faserings- en koppelingsregel. De passage over de link met het financiële resultaat wordt elders in deze paragraaf toegevoegd

De volgende alinea tot aan het kopje 'tijdsindeling fasen'

te schrappen onder herformulering van de eerste zin welke als volgt komt te luiden

'Hoofddoelstelling is de werken en werkzaamheden voor de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zo voortvarend mogelijk, maar uiterlijk per 2021 gerealiseerd te hebben.'

Toelichting

De geschrapte delen waren toelichtingen op de faseringen en koppelingen. Met het vervangen van deze regel door een regel over het tijdvak vervallen deze toelichtingen. Wat blijft is een toelichting op de reden voor het hanteren van een tijdvak.

Het kopje 'Tijdsindeling fasen' te wijzigen in 'Tijdsindeling' en de direct daarop volgende passage 'Bepalend voor de fasering (...)

te vervangen door de passage

'Bepalend voor de periode waarop de gehele ontwikkeling gereed moet zijn is de verwachting op basis van marktinschattingen over het mogelijke tempo van uitgifte en verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Een trager tempo leidt tot onnodige rentelasten die de gemeente probeert met haar regie te vermijden. Die rentelasten werken immers door in de exploitatiebijdragen.'

Het vervolg van de tekst onder dit kopje te schrappen, maar de daarin voorkomende zin 'Uitgangspunt is dat de verkoop van de kavels in totaal in 10 jaar plaatsvindt, gerekend vanaf 2014' te vervangen door de zin 'Uitgangspunt bij het hanteren van de periode 2021 is dat de verkoop van de kavels in totaal in 4 jaar plaatsvindt, gerekend vanaf 2018.'

Toelichting

Het schrappen van de faserings- en koppelingsregel betekent niet dat er geen regel meer nodig is die het tijdvak aangeven waarin de ontwikkeling moet zijn afgerond. Dat heeft te maken met de marktomstandigheden op basis waarvan een realistische inschatting van de resterende tijd van de ontwikkeling is gemaakt. Het tijdvak geeft dat tevens aan met welke periode in de exploitatieopzet is gerekend. Daar ligt een belang om rentelasten zo laag mogelijk te houden en daarmee de exploitatiebijdragen. Verder wordt een regel voor het tijdvak opgenomen om helder te maken binnen welke periode exploitanten een beroep op zelfrealisatie kunnen doen. Wat dat betreft werkt de regel over het tijdvak hetzelfde als de eerdere faseringsregel.

7. Paragraaf 3.4 Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

Aan de titel van deze paragraaf toe te voegen de woorden (vervallen m.u.v. artikel 4.5) en te schrappen de toelichting op de tekst daarna met uitzondering van de toelichting van paragraaf 4.5.

Toelichting

In artikel 3.4 stonden allerlei bepalingen over het proces rond de voorbereiding en het uitvoeren van de werken en werkzaamheden. Geconstateerd is dat deze procesbepalingen ook zijn opgenomen in het document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek. Dit document is, via artikel 3, een bindende bijlage van het exploitatieplan. Daarmee bleek artikel 4 grotendeels een dubbeling en kan deze vervallen. Dat geldt niet voor artikel 4.5, welk artikel handelt over een gesloten grondbalans.

8. Paragraaf 3.5.1 Sociale huurwoningen

De passage vanaf de vierde regel

'In dit exploitatieplan tot en met de vijfde herziening is dit vertaald naar 92 sociale huurwoningen. Vanaf de zesde herziening wordt dit aantal maximaal 12 woningen minder. De reden is dat met ingang van de zesde herziening voorzien wordt dat de gronden voor het gebouw met 32 appartementen in het voormalige deelgebied Fd naar verwachting zal worden ingevuld met maximaal 20 grondgebonden woningen. Met

ingang van de zesde herziening is de regel daarom gewijzigd van 92 woningen naar minimaal 88 tot maximaal 100 woningen.'

Te vervangen door de passage:

'In de zevende herziening is in het plandeel "de groene ring" het woningaantal gewijzigd. Hier zijn zeven extra grondgebonden sociale woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn zeven boven/benedenwoningen vervangen door zeven sociale huurappartementen. Per saldo stijgt het minimum- en maximum woningaantal met acht.'

Toelichting

De reden van deze wijziging blijkt uit de hier gewijzigde tekst zelf.

9. Paragraaf 3.8 Verbods- en afwijkingsbepalingen

Te schrappen de toelichting op lid 4 met betrekking tot de koppelingsregel.

Toelichting

Doordat de koppelingsregel vervalt, vervalt ook de mogelijkheid om ervan af te wijken en is de toelichting op de afwijkingsmogelijkheid niet meer nodig.

10. Paragraaf 3.9 Slotbepalingen

Aan het eind van de tweede zin de passage '(waaronder ook de voorschriften inzake faseringen en koppelingen)' te schrappen.

Toelichting

Doordat de faserings- en koppelingsregel vervalt, vervalt de verwijzing.

In de laatste zin de verwijzing naar lid 4 te schrappen.

Toelichting

Het gaat in deze paragraaf over strafbepalingen bij overtreding van een aantal met name genoemde regels. Daar viel ook de faserings- en koppelingsregel van lid 4 onder. Er is weliswaar sprake van een vervanging door een regel over een tijdvak. Deze fungeert echter op een andere manier dan de faserings- en koppelingsregel. Een overtreding leidt niet tot strafbaarheid, maar tot de constatering van de gemeente dat gemeentelijke verwerving nodig is om de het geheel van de ontwikkeling gereeds te kunnen krijgen, zoals in punt 5 (toelichting op paragraaf 1.6) ook is aangegeven.

11. Toelichting bijlagen deel A

Toe te voegen de zin 'Bij de zevende herziening is deze kaart aangepast als gevolg van aankoop van diverse percelen door de gemeente.'

Toelichting

De toelichting volgt uit de toevoeging zelf.

12. Toelichting bijlagen deel B

Ten aanzien van toelichting bij de 'Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3' aan het eind van het derde punt toe te voegen de tekst 'In de zevende herziening is het programma sociale huur (grondgebonden en de beneden/bovenwoningen) aangepast. De beneden-/bovenwoningen zijn omgezet in sociale huurappartementen. Door aanpassing van de beukmaten van de grondgebonden sociale huurwoningen is het aantal aangepast.'

Toelichting

De toelichting volgt uit de toegevoegde tekst zelf.

Achter het kopje 'Kaart faseringen, bijlage 5' toe te voegen de aanduiding '(vervallen)' en de toelichting op dit kopje te laten vervallen.

Toelichting

Omdat de faseringsregel vervalt, is deze kaart niet meer nodig.

Toe te voegen het Addendum, bijlage 7a.

Toelichting

Het gebruik van het Addendum is toegelicht in punt 1.

De titel van het kopje 'Invulling ontwerp regeling plankostenscan' te vervangen door 'Invulling ministeriële regeling plankosten exploitatieplan'.

Toelichting

Sinds 1 april 2017 is een ministeriële regeling voor plankosten voor exploitatieplannen in werking getreden. In het moederplan en de herzieningen tot nu toe was een ontwerp van een ministeriële regeling gebruikt. Daarbij was aangegeven dat, als er een definitieve regeling in werking zou treden, die gevolgd zou worden. Dat gebeurt met ingang van deze zevende herziening.

Achter het kopje 'Inbrengwaardetaxatierapport, bijlage 9d' toe te voegen de aanduiding '(vervallen)' en de toelichting op dit kopje te laten vervallen. Hetzelfde te besluiten voor het kopje 'Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', derde herziening, 2013, bijlage 9e'.

Toelichting

Het moederplan bevatte een taxatierapport, bijlage 9d. Dit is met bijlage 9e geactualiseerd bij de derde herziening in 2013. In de zesde herziening van het exploitatieplan is het taxatierapport geheel geactualiseerd (als bijlage 9h opgenomen). Eerdere bijlagen 9d en 9e zijn daardoor niet meer relevant.

Toe te voegen drie nieuwe bijlagen met de volgende titels en toelichtingen:

- Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', zevende herziening, 2017, bijlage 9i
Deze bijlage bevat een actualisatie van het taxatierapport inbrengwaarden behorende bij de zevende herziening. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.
- Actualisatie uitgiftepreizen particulier opdrachtgeverschap, zevende herziening, 2017, bijlage 9j
Deze bijlage bevat een advies over de uitgiftepreizen van de verschillende uitgiftecategorieën op het (per 1/1/2018) niet gerealiseerde deel van de gronden voor particulier opdrachtgeverschap. Deze actualisatie behoort bij de zevende herziening. De bijlage heeft een toelichtende functie.
- Actualisatie uitgiftepreizen projectmatige bouw, zevende herziening, 2018, bijlage 9k
Deze bijlage bevat een advies over de uitgiftepreizen van de verschillende uitgiftecategorieën op het (per 1/1/2018) niet gerealiseerde een deel van de gronden voor projectmatige woningbouw. Deze actualisatie behoort bij de zevende herziening. De bijlage heeft een toelichtende functie.

Toelichting

De toelichting volgt uit de toegevoegde teksten.

Deel B

13. Hoofdstuk 2 Exploitatieopzet

De tabel te wijzigen in de volgende geactualiseerde tabel

	uitgeefbaar oppervlak in m2	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer	62.230	12.614.012	81,8 %	12.614.012
Rotij	17.236	4.238.015	17,4 %	4.238.015
Mega	28.316	7.508.514	30,8 %	7.508.514
Totaal	107.782	24.360.541	100,0 %	24.360.541

Toelichting

De exploitatiebijdrage in euro's, zoals deze wordt berekend met toepassing van artikel 6.19 Wro, wordt bepaald aan de hand van deze tabel, uitgaande van de uitgangspunten, kosten, opbrengsten en parameters zoals deze zijn opgenomen in de Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9). De exploitatieopzet is hier in de meest kernachtige vorm weergegeven met verwijzing naar de opbouw ervan in bijlage 9, resulterend in tabel 13 die gelijk is aan bovenstaande tabel van hoofdstuk 2..

14. Hoofdstuk 3 Regels

Artikel 2.1 als volgt te formuleren: 'Het geheel van de ontwikkeling dient in 2021 te zijn afgerond.' en artikel 2.2 te laten vervallen.

Toelichting

Dit is in de punten 3 en 6 toegelicht.

Artikel 4 te laten vervallen met uitzondering van artikel 4.5 en achter het kopje van artikel 4.5 de aanduiding '(vervallen m.u.v. artikel 4.5) toe te voegen.

Toelichting

Dit is in punt 7 toegelicht.

In artikel 4.5 lid 1 te schrappen de woorden 'uitgaande van het maaiveldpeil'.

Toelichting

Dit lid verwijst voor wat betreft de grondbalans naar het Inrichtingsplan. Bij controle bleek dat in het Inrichtingsplan op het punt van de grondbalans niets wordt gezegd over een maaiveldpeil en dat dit hier bij nader inzien ook niet nodig is.

Het minimum- en maximaantal sociale huurwoningen in artikel 5.1 te veranderen naar 88 respectievelijk 100.

Toelichting:

Dit is in punt 8 toegelicht.

In artikel 8 lid 1 de verwijzing naar de faserings- en koppelingsregels te vervangen door de regel over het tijdvak.

Toelichting

Dit vloeit voort uit de wijzigingen zoals in de punten 3 en 6 is toegelicht.

Lid 4 van artikel 8 te schrappen.

Toelichting

Dit is in punt 9 toegelicht.

Uit artikel 9 lid 1 de verwijzing naar lid 4 te schrappen.

Toelichting

Dit is in punt 10 toegelicht.

15. Hoofdstuk 4, bijlage 3 Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën

Deze kaart aan te passen.

Toelichting:

Dit punt vloeit voort uit de eerder genoemde elementen die van invloed zijn op deze kaart.

16. Hoofdstuk 4 bijlage 5 Kaart faseringen

Achter de titel van deze bijlage toe te voegen de aanduiding (vervallen).

Toelichting:

Dit is in punt 12 toegelicht.

17. Hoofdstuk 4, bijlage 7a Addendum inrichtingsplan

Bijlage 7a toe te voegen.

Toelichting:

Dit punt vloeit voort uit punt 1.

18. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Exploitatieberekening exploitatieplan

Bijlage 9 vast te stellen door de vaststelling van de navolgende punten 18.1 tot en met 18.20:

18.1 Hoofdstuk 4, bijlage 9 paragraaf 1 Ruimtegebruik

In de eerste paragraaf (ruimtegebruik) in de eerste alinea de aanduiding van het aantal gerealiseerde woningen te wijzigen van 130 naar 170 en in de tweede alinea de omvang van het exploitatiegebied te wijzigen van circa 20,87 ha naar circa 20,92 ha.

Toelichting.

Er is voortgang in de ontwikkeling zodat sinds de zesde herziening er meer woningen gerealiseerd zijn. De wijziging van de omvang van het exploitatiegebied wordt veroorzaakt door een iets andere situering van het pad door het 'landje van Niets'.

Voor tabel 1 de volgende passage toe te voegen

Bij de zevende herziening is het plangebied enigszins aangepast. Het pad door het Landje van niets ligt op een iets andere plek. Daarnaast is zowel het ontwerp als het woningaantal van de Groene Ring (nog te realiseren sociale huurwoningen langs de Leonard Springerlaan) aangepast. Dit geeft veranderingen in de verhouding oppervlakte uitgeefbaar/openbare ruimte. De wijzigingen zijn weergegeven op de kaart

verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3) en de kaart exploitatiegebied (bijlage 1)

Toelichting:

De toelichting volgt uit de toegevoegde tekst zelf.

Tabel 1 te vervangen door de volgende geactualiseerde tabel 1

Tabel 1 Toekomstig ruimtegebruik

Toekomstig ruimtegebruik	Opp in m ²	
Totaal exploitatiegebied	209.243	100%
Uitgeefbaar school	3.285	1,6%
Uitgeefbaar sociale huur appartement	375	0,2%
Uitgeefbaar sociale grondgebonden huurwoningen of huurappartementen	10.984	5,2%
Uitgeefbaar PO kavels	57.207	27,3%
Uitgeefbaar overige woningen	35.955	17,2%
Subtotaal uitgeefbaar excl. mandelig	107.806	51,5%
Uitgeefbaar mandelig overige woningen	517	0,2%
Subtotaal uitgeefbaar inclusief mandelig	108.323	51,8%
Totaal openbaar gebied	100.920	48,2%

Toelichting

De toelichting volgt uit de toegevoegde passage boven tabel 1.

18.2 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 2 Eigendomssituatie

Na de derde alinea een nieuwe alinea toe te voegen met de volgende tekst:

‘In de zevende herziening is de grond onder de sociale huurwoningen in de Groene Ring overgedragen van Megahome naar de gemeente Deventer. De gemeente heeft deze grond als bouwrijpe grond verkocht. Dit is aangepast op de Kaart eigendommen (bijlage 1 van deel A).’

Toelichting:

Het betreft hier de stand van de eigendomswijzigingen tot 1 januari 2018.

Tabel 2 te vervangen door de volgende geactualiseerde tabel 2

Tabel 2 Eigendomspositie

Eigendomspositie	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Oppervlakte uitgeefbaar in m ²	Oppervlakte openbaar in m ²
Eigenaar			
Gem. Deventer	163.691	62.230	101.219
Rotij	17.236	17.236	0
Mega	28.316	28.316	0
Totaal exploitatiegebied	209.243	107.782	101.461

In de tekst onder tabel 2 onderaan de volgende passage toe te voegen:

“Bij de zevende herziening is de hierboven genoemde overdracht van grond van Megahome naar de gemeente in de tabel verwerkt. Ook de vergroting van het plangebied als gevolg van de aanpassing bij het “Landje van niets” is in deze tabel verwerkt.”

Toelichting

De veranderingen in tabel 2 en de toevoeging van dit tekstdeel worden verklaard door het toegevoegde tekstdeel.

18.3 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 3 Programma

Boven de tekst van de laatste alinea boven tabel 3 de volgende passage toe te voegen:

“Het programma sociale huur (grondgebonden en de beneden/bovenwoningen) is aangepast. De beneden/bovenwoningen zijn omgezet in sociale huur appartementen. Door aanpassing van de beukmaten van de grondgebonden sociale huurwoningen is het aantal aangepast.”

Toelichting:

Dit is op iets andere wijze reeds toegelicht in punt 8.

Tabel 3 te vervangen door de geactualiseerde tabel 3

Tabel 3 Programma

Bouwprogramma	Aantal woningen	
Sociale huur grondgebonden	79	22,6%
Sociale huur beneden boven woningen	0	0,0%
Sociale huur appartementen	8	2,3%
Maatschappelijk wonen of zorgwonen	0	0,0%
Sociale koop laag tot EUR 174.000	67	19,2%
Sociale koop hoog EUR 174.000 - EUR 200.000	8	2,3%
Goedkoop tot EUR 200.000	23	6,6%
Middelduur EUR 200.000 - EUR 250.000	42	12,0%
Duur boven de EUR 250.000	33	9,5%
Particulier opdrachtgeverschap	89	25,5%
Totaal aantal woningen	349	100%
School	1	

Onder tabel 3 de volgende passage toe te voegen

‘In het plangebied was een appartementengebouw gepland. In de zesde herziening is mogelijk gemaakt dat dit gebouw kan worden omgezet naar grondgebonden sociale huurwoningen. Voor het rekenwerk is ervoor gekozen om uit te gaan van 19 grondgebonden sociale huurwoningen. Dat is ook in tabel 3 verwerkt.’

Toelichting

De veranderingen worden verklaard door de bovenstaande toegevoegde passages.

18.4 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.1 Inbrengwaarden

Na de derde alinea toe te voegen een nieuwe alinea met de volgende tekst:

'De taxateur heeft aangegeven dat de inbrengwaarde tussen 1-1-2016 en 1-1-2018 geïndexeerd mag worden met de CPI (zie bijlage 9i). Tussen 1-1-2016 en 1-1-2017 was dit 0,32%. Tussen 1-1-2017 en 1-1-2018 was dit 1,39%.'

Toelichting

De veranderingen worden verklaard door de hiervoor genoemde toegevoegde passage.

De alinea daaronder te starten met een nieuwe zin:

'Voor de extra m2 in het plangebied is getaxeerd inbrengwaarde van € 38 per 1-1-2016 plus de hierboven genoemde indices gehanteerd.'

Direct boven tabel 4 twee nieuwe zinnen toe te voegen:

'Het pad door "het Landje van niets" ligt nu op een iets andere locatie. Daardoor is het plangebied in zeer geringe mate gewijzigd. Deze wijziging is doorgevoerd in onderstaande tabel.'

Het in deze paragraaf genoemde bedrag aan inbrengwaarden ad EUR 9.210.004 te wijzigen in EUR 9.387.762.

Toelichting

De opname van deze inbrengwaarde wordt veroorzaakt door de extra m2 in het 'Landje van niets', waardoor het exploitatiegebied iets wordt vergroot. De wijziging van het bedrag wordt daardoor veroorzaakt en door de genoemde indexatie.

Tabel 4 te vervangen door de geactualiseerde tabel 4

Tabel 4 Inbrengwaarde per eigenaar

Eigendomspositie		
Eigenaar	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Totaal inbrengwaarde
Gem. Deventer	163.691	€7.718.564
Rotij	17.236	€ 599.895
Mega	28.316	€ 1.069.303
Totaal exploitatiegebied	209.243	€ 9.387.762

Toelichting

De veranderingen worden verklaard door al de hiervoor genoemde wijzigingen ten aanzien van inbrengwaarden en rente.

18.5 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.2 Inbrengwaarde sloopkosten

Het opgenomen bedrag van EUR 116.574 te wijzigen in EUR 115.217 en het percentage gerealiseerde kosten van 82.8 te wijzigen in 100.

Toelichting

Het bedrag is nu geen raming meer omdat de gehele post sloopkosten is gerealiseerd.

18.6 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.3 Onderzoekskosten

Te schrappen de een-na-laatste zin

'Inmiddels is EUR 134.705 uitgegeven aan onderzoekskosten'
en deze te vervangen door de volgende zin:

'Na 1-1-2016 is gebleken dat er toch nog enkele bodemonderzoeken nodig zijn. Op 1-1-2018 is in totaal € 141.755 uitgegeven aan onderzoekskosten.'

Toelichting

De toelichting volgt uit de toegevoegde tekst zelf.

18.7 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.4 Bodemsanering en milieuhygiënische contouren

Het bedrag in de eerste zin vervangen door EUR 163.000 en de laatste twee zinnen

'Van de totale kosten voor bodemsanering en het beperken van milieuhygiënische contouren, te weten EUR 218.390, is EUR 163.390 gerealiseerd. Dit komt overeen met een percentage van 74,8%.'

Te wijzigen in de volgende zinnen:

'Van de totale kosten voor bodemsanering en het beperken van milieuhygiënische contouren, te weten EUR 173.390, is EUR 163.390 gerealiseerd. Dit komt overeen met een percentage van 94,2%.'

Toelichting

Met het actuelere inzicht van nu konden de geraamde kosten neerwaarts worden bijgesteld.

18.8 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.5 Bouw- en bruikbaar maken binnen exploitatiegebied

Het bedrag en het gerealiseerde percentage van het bouwrijp maken in de tweede alinea ad EUR 2.646.531 respectievelijk 61,5% te wijzigen in EUR 3.622.721 en 66,2%.

Aan het eind van deze alinea toe te voegen de volgende passage

'De stijging in de kosten voor civiele techniek zijn het gevolg van eerder niet meegeraamde kosten voor de openbare ruimte bij de Groene Ring en de bijbehorende parkeervoorzieningen. Het ontwerp voor het vizier is nader uitgewerkt. Dit heeft geleid tot hogere kosten dan verwacht. Daarnaast zijn er aanpassingen in de inrichting van de openbare ruimte doorgevoerd. Dit geeft hogere kosten voor inrichting. Een deel van de kosten voor het bruikbaar maken is geboekt onder het bouwrijp maken.'

Het bedrag en het gerealiseerde percentage van het bruikbaar maken in de een-na-laatste alinea ad EUR 2.596.066 respectievelijk 26,5% te wijzigen in EUR 2.551.994 en 28,6%

Te schrappen de daarna volgende passage:

'Hiervan is EUR 2.760,00 (nog geen 1%) uitgegeven aan het verplanten van bomen langs de Leonard Springerlaan. In het overzicht van bijlage 9b van deel B vallen deze kosten, door de veranderde opmaak bij de vierde herziening, onder de kostenpost groenvoorzieningen.

De gezamenlijke kosten voor bouw- en bruikbaar maken zijn gedaald doordat er steeds meer bekend wordt over het plangebied en dat de ramingen steeds nauwkeuriger worden.'

Toelichting

De veranderde percentages worden veroorzaakt door de verdere voortgang van de ontwikkeling. Voor wat betreft de geschrapte passage geldt dat deze wijziging al in een vorige herziening was doorgevoerd en nu geen functie meer heeft.

18.9 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.6 Kosten buiten het exploitatiegebied

Te laten vervallen de laatste alinea met de woorden:

'Daarnaast worden er om goed op de bestaande situatie te kunnen aansluiten direct buiten het plangebied kosten gemaakt. Deze kosten worden geraamd op EUR 73.925,00, waarmee de totale nominale kosten buiten het plangebied geraamd worden op EUR 1.203.999. Hiervan is 93,9% gerealiseerd. In het overzicht

van bijlage 9b van deel B vallen deze kosten, door de veranderde opmaak bij de vierde herziening, onder de kostenpost verharding, kunstwerken en water buiten plangebied.'

En deze te vervangen door de volgende tekst:

'Eerder waren kosten buiten het plangebied geraamd voor de aansluiting op het plangebied. Deze blijken niet nodig te zijn. De kosten hiervoor zijn verwijderd uit de exploitatieopzet.

Het blijkt echter dat er enkele werkzaamheden buiten het plangebied noodzakelijk zijn voor een goede aansluiting op het omliggende gebied. Het gaat onder andere om een oversteek naar de Oerdijk en kleine aanpassingen op de rotonde naar de Leonard Springerlaan. Hiervoor is in totaal € 35.000 gereserveerd. De kosten buiten exploitatiegebied bedragen in totaal EUR 1.165.074,00. Deze zijn voor 97,0% gerealiseerd.'

Toelichting

De wijziging wordt verklaard door de vervangende tekst.

18.10 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.7 Plankosten

De eerste alinea als volgt weer te geven:

In het verleden zijn de plankosten geraamd via de plankostenscan conform het ontwerp van een ministeriële regeling, gedateerd januari 2010, zoals gepubliceerd door het ministerie van VROM. Per 1 april 2017 is de definitieve regeling in werking getreden. Deze regeling heeft nu als uitgangspunt gediend voor het ramen van de plankosten.

In de derde alinea het bedrag van EUR 6.008.617 te wijzigen in EUR 2.923.216.

Tabel 5 te vervangen door de geactualiseerde tabel 5

Tabel 5 Plankosten

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	55.047,00
2	Stedenbouw	314.157,00
3	Ruimtelijke Ordening	173.183,00
4	Civiele en cultuurtechniek	1.293.348,00
5	Landmeten/vastgoedinformatie	61.154,00
6	Communicatie	0,00
7	Management	712.579,00
8	Planeconomie	313.747,00
	Totaal	2.923.216,00

Toelichting

Tot en met de zesde herziening werden de plankosten geraamd op basis van het ontwerp van de ministeriële regeling van 2010. De toepassing van de definitieve regeling van 1 april 2017 leidt tot een lagere raming van het bedrag aan plankosten. Dit leidt tot een forse daling van de geraamde plankosten. Het overgrote deel van deze daling bestaat uit de volgende componenten:

- *De looptijd is ingekort; dit heeft een sterk effect;*
- *De kosten van verwerving en uitgifte van gronden zijn, in tegenstelling tot het ontwerp van de regeling, in de definitieve regeling geen verhaalbare plankosten. Ze zijn daarom niet opgenomen;*
- *De locatie wordt, op basis van graden van ingewikkeldheid in de regeling. Aangemerkt als een niet-ingewikkelde locatie. Om die reden worden geen kosten van projectassistentie opgenomen en vallen de kosten van communicatie lager uit dan op basis van het ontwerp van de regeling.*

18.11 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.8 Tijdelijk Beheer

De boekwaarde ad EUR 15.403 te wijzigen in EUR 44.426.

Toelichting

Er is geen sprake meer van tijdelijke verhuur. Intussen worden wel kosten van ozb over nog niet verkochte kavels betaald. Dit leidt tot een stijging.

18.12 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.10 Toegerekende rente

Tabel 6 te wijzigen in de volgende geactualiseerde tabel

Tabel 6 Toegerekende rente in euro's

RENTE TOT 31-12-2015				
			5%	1-1-2016
Rente berekenen over:				
kosten buiten ex.gebied	Bedrag	per datum	Rente% tot 1-1-2016	rente bedrag
start exploitatie				
inbrengwaarde	€ 9.387.762	27-10-2010	28,74%	€ 2.698.042,22
onderzoekskosten	€ 25.000	27-10-2010	28,74%	€ 7.185,00
plankosten	€ 2.923.216	27-10-2010	28,74%	€ 840.132,08
kosten buiten ex.gebied	€ 1.130.074	27-10-2010	28,74%	€ 324.783,19
2011				
onderzoekskosten	€ 20.605	1-7-2011	24,55%	€ 5.059,01
bodemsanering	€ 11.275	1-7-2011	24,55%	€ 2.768,27
2012				
(explosieven)onderzoek	€ -12.746	1-7-2012	18,62%	€ -2.373,50
sanering	€ 73.548	1-7-2012	18,62%	€ 13.695,55
bouwwijp maken	€ 76.735	1-7-2012	18,62%	€ 14.289,02
sloop	€ 86.217	1-7-2012	18,62%	€ 16.054,71
gebruiksrijp maken	€ 2.760	1-7-2012	18,62%	€ 513,95
Grondverkoop school	€ -355.500	1-7-2012	18,62%	€ -66.198,59
2013				
explosievenonderzoek	€ 81.328	1-7-2013	12,97%	€ 10.550,35
sanering	€ 77.247	1-7-2013	12,97%	€ 10.020,98
bouwwijp maken	€ 1.162.466	1-7-2013	12,97%	€ 150.802,44
grondverkoop	€ -2.185.756	1-7-2013	12,97%	€ -283.550,15
2014				
Sloop	€ 3.267	1-7-2014	7,59%	€ 248,06
Tijdelijk beheer	€ 4.716	1-7-2014	7,59%	€ 358,06
Onderzoek	€ 7.772	1-7-2014	7,59%	€ 590,12
Sanering	€ 1.320	1-7-2014	7,59%	€ 100,23
Bouwwijp maken	€ 256.161	1-7-2014	7,59%	€ 19.450,26
Woonrijp maken	€ 637.631	1-7-2014	7,59%	€ 48.415,24
grondverkoop	€ -1.208.917	1-7-2014	7,59%	€ -91.792,85
2015				
Sloop	€ 7.090	1-7-2015	2,47%	€ 175,09
Tijdelijk beheer	€ 10.688	1-7-2015	2,47%	€ 263,93
Bouwwijp maken	€ 132.040	1-7-2015	2,47%	€ 3.260,73
Woonrijp maken	€ 1.998	1-7-2015	2,47%	€ 49,35
Groen	€ 45.132	1-7-2015	2,47%	€ 1.114,53
Subsidies	€ -84.890	1-7-2015	2,47%	€ -2.096,37
grondverkoop	€ -2.009.388	1-7-2015	2,47%	€ -49.622,00
Totaal rente	€ 10.308.849			€ 3.672.288,91
Totaal exclusief rente inbrengwaarde				€ 974.246,69
RENTE VANAF 31-12-2015				
			2,7%	31-12-2017
Rente berekenen over:				
kosten buiten ex.gebied	Bedrag	per datum	Rente% tot 31-12-2017	rente bedrag
2016				
Kosten/opbrengsten per 31-12-2015	€ 10.308.849			
Rente tot en met 31-12-2015	€ 3.672.289			
Saldo per 31-12-2015	€ 13.981.138	31-12-2015	5,47%	€ 765.174
Sloop	€ 18.643	1-7-2016	4,08%	€ 760
Tijdelijk beheer	€ 13.268	1-7-2016	4,08%	€ 541
Onderzoek	€ 2.540	1-7-2016	4,08%	€ 104
Bouwwijp maken	€ 416.832	1-7-2016	4,08%	€ 16.995
Groen	€ 16.550	1-7-2016	4,08%	€ 675
grondverkoop	€ -2.266.654	1-7-2016	4,08%	€ -92.416
2017				
Tijdelijk beheer	€ 15.755	1-7-2017	1,34%	€ 211
Onderzoek	€ 4.510	1-7-2017	1,34%	€ 60
Bouwwijp maken	€ 353.944	1-7-2017	1,34%	€ 4.746
Groen	€ 25.211	1-7-2017	1,34%	€ 338
grondverkoop	€ -3.580.059	1-7-2017	1,34%	€ -48.009
Totaal	€ 5.329.389			€ 4.321.468
Boekwaarde totaal				€ 9.650.857

Toelichting

Het betreft een actualisatie als gevolg van de toepassing van de renteparameter.

18.13 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.11

Tabel 7 te wijzigen in de volgende geactualiseerde tabel

Tabel 7 Overzicht kosten

Overzicht kosten	EUR
Inbrengwaarde gronden en opstallen	9.387.762
Sloopkosten	115.217
Tijdelijk beheer	15.403
Onderzoekskosten	141.755
Bodemsanering en milieuhygiënische contouren	173.390
Bouwrijp maken	3.622.721
Gebueksrijp maken	2.551.994
Plankosten conform plankostenscan	2.923.216
Kosten buiten exploitatiegebied	1.165.074
Boekwaarde rentekosten	4.321.468
Kosten exploitatieplan	24.439.916

Toelichting

Dit is het gevolg van de voornoemde financiële wijzigingen

18.14 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 5.1 Grondopbrengsten

Het jaartal van de grondprijzenbrief van 2016 in de eerste zin te wijzigen in de jaartallen 2017 en 2018, toe te voegen de zin 'De grondopbrengsten voor de reeds verkochte grond zijn conform de zesde herziening.' en te schrappen tabel 8 Grondprijzen en de zin: 'In de grondprijzenbrief voor 2016 is geen grondprijs voor scholen opgenomen omdat er geen verkoop van grond voor scholen wordt voorzien in dat jaar.' Vanwege het schrappen van tabel 8 de tabellen 9 en verder te vernummern

Toelichting

Tabel 8 (Grondprijzen) en tabel 9 (Grondprijzen per categorie) bleken bij nader inzien een dubbeling. Daarom is tabel 8 verwijderd.

Onder tabel 9 (voortaan 8) toe te voegen de volgende passage:

'De grondwaarde voor de nog te verkopen gronden zijn als volgt bepaald:

1. Sociale huurwoningen (grondgebonden en appartementen): de methode voor het bepalen van de grondwaarde is ongewijzigd ten opzichte van de zesde herziening.
2. Goedkope koop: de hoekwoning zijn opgenomen voor € 200.000 en de tussenwoningen voor € 185.000. De grondquote is conform sociale koop hoog, zie bovenstaande tabel
3. P.O.-kavels in Spijkvoorderhout: deze kavels zijn per stuk getaxeerd. De taxatie is opgenomen in bijlage 9j
4. Nog te realiseren dure en middeldure woningen Spijkvoorderenk: Deze kavels zullen waarschijnlijk als (C.)P.O.-kavels worden verkocht. Deze gronden zijn getaxeerd op € 270,00 per m² (zie bijlage 9k).'

Te schrappen de passage onder tabel 9 (voortaan 8)

'Het noordelijke deel van Spijkvoorderenk wordt op dit moment uitgegeven als P.O. kavels. Omdat kopers vrij zijn hun kavelmaten en woningtype te kiezen, is de exacte verkaveling en bouwprogramma nog niet bekend. Daarom gaat de berekening nu nog uit van projectmatige bouw (zie bijlage 4.3, kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën).'

Toelichting

Het uitgangspunt om te rekenen met kavels voor projectmatige bouw is vervangen door het uitgangspunt om te rekenen met kavels voor particulier opdrachtgeverschap dan wel collectief particulier opdrachtgeverschap.

Het bedrag aan berekende grondopbrengst van EUR 24.572.243,00 te wijzigen in EUR 24.55.114.

Toelichting

De aanpassing van het bedrag wordt veroorzaakt door de hiervoor genoemde wijzigingen.

18.15 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 7.1 Projectparameters

De volgende wijzigingen in de projectparameters door te voeren:

- Het laatste jaar van de exploitatie van 2020 te wijzigen in 2021.
- Het aantal jaren exploitatieduur van 16 jaar te wijzigen in 11 jaar.
- Het onderscheid tussen enerzijds kostenstijging per jaar tot en met 31 december 2018 en anderzijds een kostenstijging per jaar vanaf 1 januari 2019 te laten vervallen en de kostenstijging te stellen op 2,5% per jaar.
- De opbrengstenstijging per jaar vanaf 1 januari 2019 te wijzigen van op 1 naar 2%.

Aldus tabel 10 (voortaan tabel 9) als volgt vast te stellen

Tabel 9 Projectparameters

Prijspeildatum	1-1-2018
Startdatum exploitatie	27-10-2010
Contante waarde datum	1-1-2018
Laatste jaar kosten of opbrengsten	2021
Einddatum exploitatie	31-12-2021
Aantal jaar exploitatieduur	11
Rente per jaar tot 1-1-2016	5 %
Rente per jaar vanaf 1-1-2016	2,7%
Discontovoet contante waarde	2 %
Kostenstijging per jaar	2,5 %

Opbrengstenstijging per jaar tot en met 31-12-2018 0 %

Opbrengstenstijging per jaar vanaf 1-1-2019 2 %

Toelichting

De wijzigingen worden verklaard door de reguliere keus om aan te sluiten bij interne gemeentelijke grondexploitaties die aansluiten bij huidige marktomstandigheden.

18.16 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 7.2 Fasering

In de eerste alinea na de eerste zin toe te voegen de volgende zinnen:

‘In de regels is opgenomen dat de ontwikkeling uiterlijk 31-12-2021 gereed moet zijn. Dit is uitgangspunt voor de fasering van kosten en opbrengsten.’

en te schrappen de zin

‘De fasering van Spijkvoorderenk is in tabel 1 van de Regels (hoofdstuk 3 van deel B) opgenomen.’

Te schrappen de tweede alinea

‘Het uitgifte tempo is vertraagd omdat de eigendommen van Mega nog onteigend moeten worden. De procedure zal enige tijd in beslag nemen. Daarna moet de grond nog worden verkocht. Aangenomen is dat de uitgifte tot 2025 zal duren.’

Toelichting

Dit is toegelicht in de punten 3 en 6.

18.17 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 7.3 Resultaat in netto contante waarde

Tabel 11 (voortaan tabel 10)

Tabel 10 Resultaat

KORTE VERSIE EXPLOITATIEPLAN (SAMENVATTING) Contante waarde	
Kosten exploitatieplan	
Kosten exploitatieplan	25.075.110
Opbrengsten exploitatieplan	
Opbrengsten exploitatieplan	24.460.885
Resultaat	-614.225

Toelichting

De wijzigingen worden verklaard door de toe te voegen passage

18.18 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 8 Maximaal te verhalen kosten

De volgende bedragen als volgt te wijzigen:

- De contante waarde van kosten verminderd met de contante waarde van de bijdragen en subsidies ad EUR 28.237.380 naar EUR 24.974.766
- De contante waarde van de opbrengsten uit grondverkoop ad EUR 24.431.071 naar EUR 24.360.541
- De kosten welke kunnen worden verhaald op de exploitanten tot de hoogte van de opbrengsten ad EUR 24.431.071 naar EUR 24.360.541,

Toelichting

De bedragen zijn de resultante van de wijzigingen zoals opgenomen in de eerdere paragrafen.

18.19 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 9 Berekening exploitatiebijdrage

In de eerste zin het bedrag van EUR 24.431.071 te wijzigen in EUR 24.360.541.

Toelichting

Deze wijziging is in de vorige paragraaf reeds genoemd.

Achter de negende regel de volgende zin toe te voegen:

Dat betekent dat de exploitatie vanaf 1-1-2018 tot het moment van vergunningverlening met de discontovoet wordt geïndexeerd.

Toelichting

Het betreft een extra stukje toelichting.

Tabel 12 (voortaan 11) te vervangen door de geactualiseerde tabel

Tabel 11 Exploitatiebijdrage in euro's

	uitgeefbaar oppervlak in m2	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer	62.230	12.614.012	81,8 %	12.614.012
Rotij	17.236	4.238.015	17,4 %	4.238.015
Mega	28.316	7.508.514	30,8 %	7.508.514
Totaal	107.782	24.360.541	100,0 %	24.360.541

Toelichting

Het geheel van de wijzigingen in de eerdere paragrafen leidt tot een andere uitkomst van de exploitatiebijdragen.

18.20 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 10 Gerealiseerde kosten

De tekst van deze paragraaf te vervangen door de volgende tekst

'Per 1 januari 2018 is een deel van de kosten reeds gemaakt. Het betreft een bedrag van EUR 21.354.768

In totaal gaat het hier om 87,4% van de totale kosten.

Per 1 januari 2018 is een deel van de opbrengsten gerealiseerd. Het betreft een bedrag van EUR

11.703.911. In totaal gaat het hier om 48,2% van de totale inkomsten.'

Toelichting

Dit is het resultaat van de voornoemde financiële wijzigingen.

Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Deventer op ** ***** **

De voorzitter,

De griffier,