

Bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden, inclusief peildatum (lid 1)
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, inclusief peildatum (lid 2)
- Een raming van de opbrengsten, inclusief peildatum (lid 3)
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden (lid 4)
- Zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen (lid 5)
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden (lid 6)

Leeswijzer: Om de exploitatiebijdrage per exploitant te kunnen berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruiksanalyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de wijze waarop de exploitatiebijdrage wordt bepaald.

Tenzij anders vermeld leveren de kosten als geraamd in dit hoofdstuk alleen profijt op voor het exploitatiegebied (of een deel daarvan), zijn ze aan dit exploitatieplan toerekenbaar en is een toerekening van 100% proportioneel.

In de vierde herziening heeft een actualisatie plaatsgevonden van de genoemde bedragen: boekwaardes zijn toegevoegd, de kosten zijn geïndexeerd en enkele posten zijn gewijzigd. Waar dit laatste het geval is, wordt dat in paragraaf 5.4 toegelicht.

1 Ruimtegebruik

Het oorspronkelijke ruimtegebruik is aangegeven op de Kaart exploitatiegebied en bestaande situatie, bijlage 1 van deel B. In het deelgebied Spijkvoorderenk zijn tot nu toe circa 170 woningen gebouwd. In de nieuwe situatie zal het hele plangebied voornamelijk gebruikt worden voor woondoeleinden.

In tabel 5.1 staat het toekomstige ruimtegebruik aangegeven. Het exploitatiegebied is circa 20,92 ha groot. Een aantal percelen in het bestemmingsplangebied valt buiten het exploitatiegebied. Het gaat hier om bestaande woningen casu quo boerderijen en gronden die gehandhaafd blijven. Zie de Kaart exploitatiegebied en bestaande situatie, bijlage 1 van deel B.

In tabel 1 wordt een overzicht gegeven van het toekomstig ruimtegebruik. De uitgeefbare delen van tabel 1 zijn per categorie gevisualiseerd in de Kaart verkaveling, uitgiftepreizen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3 van deel B. In vergelijking met het exploitatieplan van 2010 is in de tweede herziening het oppervlak van het totale exploitatiegebied iets toegenomen. Dit komt doordat in het exploitatieplan van 2010 per abuis een klein stukje van

perceel L 6045 buiten de optelling is gevallen. Aangezien het hier om een stukje openbare ruimte gaat, heeft dit geen effect op de berekeningen in dit hoofdstuk. In de derde en vierde herziening is hierin niets gewijzigd.

In de zesde herziening is de begrenzing van het plangebied hetzelfde gebleven. Het oppervlak is cijfermatig iets groter. Dit is het gevolg van gedetailleerdere metingen. Daarnaast zijn wijzigingen doorgevoerd in het uitgeefbare gebied. Deels komt dat doordat de zorgwoningen zijn vervangen door projectmatige woningbouw. Ook is in de uitgangspunten het appartementengebouw vervangen door grondgebonden sociale woningen. Dit geeft verschuivingen in het grondgebruik.

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, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3) en de kaart exploitatiegebied (bijlage 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%

2 Eigendomsituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. Tussen het exploitatieplan van 2010 en de derde herziening is er een en ander gewijzigd in de eigendomsposities. In onderstaande tabel staan de huidige eigenaren benoemd en staat het grondoppervlak per eigenaar aangegeven.

De eigendomsposities worden in de kaart eigendommen uitgewerkt. Deze kaart is als bijlage 1 van deel A opgenomen.

In de zesde herziening zijn de eigendommen van Mega en Rotij van elkaar gescheiden.

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).

Tabel 2 is van belang voor de taxatie van inbrengwaarden. Zoals blijkt uit de tabel heeft de gemeente de grootste eigendomspositie binnen het exploitatiegebied.

Tabel 2 Eigendomspositie

Eigendomspositie	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Oppervlakte uitgeefbaar in m2	Oppervlakte openbaar in m2
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

De oppervlaktes in bovengenoemde tabel wijken af van de oppervlaktes in het taxatierapport. Reden is dat de taxateur de oppervlaktes van reeds gerealiseerde kavels heeft toegekend aan de gemeente, ook als de kavel door een andere exploitant is gerealiseerd. Daarnaast zijn enkele meetafwijkingen verrekend. 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.

3 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3 van deel B gehanteerd. In dit exploitatieplan is ook de ligging van de infrastructuur bepaald.

Het oorspronkelijke exploitatieplan gaat uit van 354 woningen verdeeld over diverse woningcategorieën waarbij vanaf de tweede herziening de woningen in de categorie sociale koop onderling uitwisselbaar zijn, zie verder paragraaf 3.6 van deel A. Met ingang van de vierde herziening is, op grond van de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan, het programma van de woningbouwvelden tussen de Hoogeveenstraat en de Oerdijk iets flexibeler geworden. Hierdoor kan het totale aantal woningen in het plangebied uiteindelijk uitkomen boven de 354 die nu ingetekend zijn.

In de zesde herziening is het mogelijk geworden dat de sociale huurappartementen worden omgezet naar grondgebonden sociale huurwoningen. Dit zal leiden tot een daling van het aantal woningen.

Ook de zorgwoningen zijn bij de zesde herziening uit het programma verdwenen en zijn vervangen door projectmatige bouw.

Daarnaast is er een permanente school met voor- en naschoolse opvang gebouwd.

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.

De in de tabel en Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën genoemde sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en P.O. kavels worden middels dit exploitatieplan voorgeschreven. De in de tabel en deze kaart genoemde prijsklassen zijn de prijsklassen die de gemeente vanwege volkshuisvestelijke gronden nastreeft en die worden gehanteerd in de opbrengstenraming van paragraaf 5.

Tabel 3 Programma

Bouwprogramma	Aantal woningen	
Sociale huur grondgebonden	79	22,6%
	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	

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.

4 Kosten

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro. Alle kosten hebben het prijspeil 1-1-2018, behalve daar waar anders wordt aangegeven.

4.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)

In het exploitatiegebied hoeven geen gronden te worden vrijgemaakt van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten. Kosten op grond van artikel 6.2.3 sub c zijn daarom in dit exploitatieplan niet aan de orde.

De inbrengwaarden zijn gebaseerd op een door een onafhankelijke taxateur uitgevoerde taxatie, gebaseerd op artikel 6.13 lid 5 Wro. De inbrengwaardetaxatie is bij deel B van het exploitatieplan toegevoegd als bijlage 9d.

Zowel bij de tweede als de derde herziening is een inbrengwaardetaxatie uitgevoerd. Bij de tweede herziening was dit gedaan omdat in het moederplan nog uitgegaan was van een omvangrijker onteigening dan uiteindelijk werd goedgekeurd door de Kroon, wat effect heeft op de inbrengwaarde.

Bij de derde herziening is de inbrengwaarde eveneens opnieuw getaxeerd. De aanhoudende crisis in de vastgoedmarkt leidt tot een vertraging van het uitgiftetempo en een verlaging van de opbrengstpotentie. Dit heeft weer invloed op de waarde van de grond. Een onafhankelijke taxateur heeft daarom de opdracht gekregen de inbrengwaarde opnieuw te taxeren. De actualisatie van het taxatierapport is als bijlage 9e bij deel B van het exploitatieplan gevoegd.

De inbrengwaarde is voor de zesde herziening opnieuw getaxeerd door een onafhankelijk taxateur, zie bijlage 9h van het exploitatieplan. De gemeente heeft de intentie om de grond van Mega te onteigenen. Dit is nu verwerkt in de taxatie. Daarnaast is rekening gehouden met tijdsinvloeden.

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%.

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

De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het gebied bedraagt op prijspeil 27 oktober 2010 EUR9.387.762,00.. De rente over de inbrengwaarden wordt ook betrokken in de aftrek van de inbrengwaarde bij de bepaling van de te betalen exploitatiebijdrage ingevolge art. 6.19 Wro.

Bij exploitatieberekening van de vierde herziening is gebruik gemaakt van een nieuw rekenmodel. In dit rekenmodel wordt de rente over de inbrengwaarde gelijk bij de inbrengwaarde opgeteld. Dit is te zien in bijlage 9b van deel B. Deze heeft een nieuwe opmaak, waarbij de bedragen van de inbrengwaarde inclusief de rente hierover zijn.

Bij de zesde herziening is opnieuw gebruik gemaakt van een ander rekenmodel. Dit model werkt net als in de eerste herzieningen met een inbrengwaarde bij start van het exploitatieplan. Daarom wordt vanaf nu weer de inbrengwaarde zonder rente gepresenteerd.

De inbrengwaarde exclusief rente, uitgesplitst naar eigenaar is te zien in onderstaande tabel.

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.

Tabel 4 Inbrengwaarde per eigenaar

Eigendomspositie	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Totaal inbrengwaarde
Eigenaar		
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

4.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

De totale sloopkosten bedragen EUR 115.217. Hiervan is per 1-1-2018 100% gerealiseerd. Indien een exploitant zelf sloopt, worden de sloopkosten van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken. In het overzicht van bijlage 9b van deel B vallen deze kosten, door de veranderde opmaak bij de vierde herziening, onder de kosten van het bouwrijp maken (verharding, kunstwerken en water).

4.3 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)

Voor het moederplan is een scala aan onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijke bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. In dit project gaat het om milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek, planschaderisicoanalyse en explosievenonderzoek. In het exploitatieplan van 2010 is geen rekening gehouden met explosievenonderzoek. Naderhand is gebleken dat dit onderzoek wel noodzakelijk is. Dat is de reden dat dit onderzoek in de tweede herziening is toegevoegd. Tussen de tweede en derde herziening is gebleken dat meer explosievenonderzoek nodig is. Dit is de reden dat het bedrag aan onderzoekskosten is gestegen. 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.

Er worden geen kosten meer verwacht. Dat betekent dat er 100% is gerealiseerd.

4.4 Bodemsanering en milieuhygiënische contouren (artikel 6.2.4.b en d Bro)

Om de milieuhygiënische contouren te beperken is EUR 163.390 uitgegeven. Bij de sloop van verschillende panden is na vaststelling van het moederplan ontdekt dat er asbest in de grond zat. Na de tweede herziening is ook asbest ontdekt aan de oostzijde van het plangebied. De sanering hiervan is gecombineerd met het explosievenonderzoek. 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%.

4.5 Bouw- en gebruikrijp maken binnen exploitatiegebied (artikel 6.2.4.c Bro)

De kosten voor het bouw- en gebruikrijp maken zijn gebaseerd op het Inrichtingsplan, bijlage 7 van deel B.

Het bouwrijp maken bestaat uit het terrein vrij maken, het ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van riolering, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden. Zie verder hoofdstuk 4. Het bouw- en gebruikrijp maken is inmiddels aanbesteed. De kosten voor het bouwrijp maken zijn geraamd op EUR 3.622.721. Hiervan is inmiddels 66,2% gerealiseerd, het hele deelgebied

Spijkvoorderenk is inmiddels bouwrijp. Bij het ramen van de kosten van bouwrijp maken is geen onderscheid aangebracht tussen het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken van delen van de openbare ruimte. In het overzicht van bijlage 9b van deel B vallen deze kosten, door de veranderde opmaak bij de vierde herziening, samen met de sloopkosten onder de kostenpost verharding, kunstwerken en water. In de zesde herziening zijn deze kosten ondergebracht bij Civiele Techniek/Uitvoering. 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 gebruikrijp maken is geboekt onder het bouwrijp maken.

Het gebruikrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals de definitieve bestrating casu quo de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen. De totale nominale kosten voor gebruikrijp maken zijn geraamd op EUR 2.551.994. Hiervan is 28,6% gerealiseerd.

4.6 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. In het geval van het plangebied Spijkvoorderenk betreft dit de hoofdinfrastructuur van de Vijfhoek onder andere Leonard Springerlaan en de gemalen, waarvoor de kosten grotendeels reeds in het verleden zijn gemaakt. Er is sprake van nut voor het exploitatiegebied (profijt). De uitgaven zouden niet zijn gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet had plaatsgevonden (toerekenbaarheid) en de kosten zijn op basis van woningaantallen verdeeld over de gehele vijfhoek (proportionaliteit). De kosten worden voor ruim 7 % aan Spijkvoorderenk toegerekend; 350 woningen van de 4725 woningen. Deze kosten bedragen EUR 1.130.074,00.

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.

4.7 Plankosten (artikel 6.2.4. g tot en met j Bro)

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. De uitkomsten van de scan geven een

forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU.

Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot een totaal bedrag aan plankosten van EUR 2.923.216,00. Het ingevulde model behoort als bijlage 9c tot dit exploitatieplan.

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

4.8 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Het gaat hier om kosten die gedurende de grondexploitatie nodig zijn, bijvoorbeeld om het terrein of voorzieningen te beschermen of bruikbaar te houden. De kosten van het tijdelijk beheer lopen door totdat voorzieningen en gebieden formeel zijn opgeleverd. Deze kosten zijn verdisconteerd in de kosten voor bouw- en gebruikrijp maken.

De tijdelijke beheerskosten van de opstallen in eigendom van de gemeente in het gebied zijn niet meegenomen in dit bedrag. Er wordt vanuit gegaan dat de opbrengsten uit tijdelijk verhuur de beheerskosten dekken. Deze kosten zijn daarom per saldo op nihil geraamd. De boekwaarde bedraagt EUR 44.426.

4.9 Planschade (artikel 6.2.4.1 Bro)

De planschade is gebaseerd op een planschaderisicoanalyse opgesteld door een extern bureau, zie bijlage 9g van deel B. De verwachting is dat er geen sprake van planschade zal zijn.

4.10 Toegerekende rente

Al sinds het moederplan wordt rente toegerekend in de exploitatieopzet. Omdat er inmiddels al een groot deel van de kosten gemaakt is, is met de vierde herziening een paragraaf over de toegerekende rente ingevoegd. In deze paragraaf is inzichtelijk gemaakt over welke posten welk bedrag aan rente is opgenomen.

In het exploitatieplan wordt gerekend met 5% rente tot en met 1-1-2016. Met de zesde herziening wordt de rente vanaf 1-1-2016 gewijzigd naar 2,7%. De gemeente sluit hiermee aan bij de in het BBV voorgeschreven methode.

De peildatum voor de zevende herziening is 1 januari 2018. De startdatum van het exploitatieplan is 27 oktober 2010. Voor de kosten die gelijk bij de start van het exploitatieplan zijn ingebracht is dus rente berekend van 27 oktober 2010 tot aan 1 januari 2018. Voor de kosten die gedurende een jaar worden gemaakt, geldt dat de rente vanaf 1 januari van het volgende jaar wordt gerekend. Ook dit sluit aan bij de systematiek uit de BBV. Dit wordt weergegeven in tabel 6. Het negatieve bedrag (opbrengst) van het explosievenonderzoek van 2012 wordt verklaard doordat vanuit de suppletierегeling van het Rijk een subsidie is ontvangen, terwijl nog niet alle kosten gemaakt waren. Deze kosten zijn vervolgens in 2013 gemaakt.

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
bouwrijp 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
bouwrijp 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
Bouwrijp 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
Bouwrijp 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
Bouwrijp 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
Bouwrijp 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

4.11 Overzicht kosten

In onderstaande tabel is een overzicht van de kosten gegeven in nominale bedragen.

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
Gebruiksrijp 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

5 Opbrengsten

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 van het Bro.

5.1 Grondopbrengsten

De grondopbrengsten voor de woningen en de school zijn gebaseerd op de gemeentelijke grondprijzenbrief 2017 en 2018. Hierin is voor de Vijfde Hoek het volgende opgenomen: De grondopbrengsten voor de reeds verkochte grond is conform de zesde herziening. In de zesde herziening was onderstaande tabel opgenomen.

Bovengenoemde beschrijvingen uit de grondprijzenbrief zijn als volgt vertaald naar grondprijzen per woningtype/categorie.

Tabel 8 Grondprijzen per categorie

Categorie	Wijze van grondprijsbepaling exclusief BTW
Sociale huur grondgebonden	EUR 20.000,00 per woning
Sociale huurappartementen en beneden/boven woningen	EUR 14.000,00 per woning
Sociale koop laag (tot V.O.N. EUR 174.000,00)	Grondquote van 20%. Bij het bepalen van de grondopbrengsten is uitgegaan van een gemiddelde V.O.N.-prijs van € 140.250.
Sociale koop hoog (V.O.N. EUR 174.000 – EUR 200.000)	Grondquote van 23,75% tot 26,25% De V.O.N.-prijs van een woning bedraagt minimaal € 151.380 bij een kaveloppervlak van 125 m2. Is de kavel groter dan wordt de

	V.O.N.-prijs met EUR 452 per extra m2 verhoogd. De basisquote bedraagt 23,75%. Als de VON-prijs meer bedraagt dan EUR 151.380 dan gaat de quote met 0,0961538 % per extra EUR 1.000 omhoog.
Goedkope koop (V.O.N. EUR 174.000 – EUR 200.000)	De grondprijs is op dezelfde manier berekend als voor de sociale koop hoog.
Middelduur (V.O.N. EUR 200.000 – EUR 250.000)	Grondquote van 26,25 % tot 28,75 % De V.O.N.-prijs van de woning bedraagt minimaal EUR 174.000 bij een kaveloppervlak van 175 m2. Is de kavel groter dan wordt de V.O.N.-prijs met EUR 580 per extra m2 verhoogd. De basisquote bedraagt 26,25 %. Als de V.O.N.-prijs meer bedraagt dan EUR 174.000 dan gaat de quote met 0,05% per extra EUR 1.000 omhoog.
Duur	Grondquote van 28,75 % tot 30 % De V.O.N.-prijs van een woning bedraagt minimaal EUR 217.500 bij een kaveloppervlak van 250 m2. Is de kavel groter dan wordt de V.O.N.-prijs met EUR 696 per extra m2 verhoogd. De basisquote bedraagt 28,75 %. Als de V.O.N.-prijs meer bedraagt dan EUR 217.500 dan gaat de quote met 0,025% per extra EUR 1.000 omhoog.
Particulier opdrachtgeverschap Spijkvoorderhout	De kavels voor particulier opdrachtgeverschap in Spijkvoorderhout zijn getaxeerd. De kavelprijzen zijn opgenomen in bijlage 9a
School	€ 355.500

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).

Bovenstaande leidt tot een berekende grondopbrengst van EUR 24.550.114.

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

Het project heeft subsidies ontvangen voor onderzoek naar niet gesprongen explosieven. Ook heeft de gemeente een bijdrage ontvangen voor een kunstgras speelveld. In totaal gaat het om een bedrag van EUR 97.636,00.

6 Grondgebruikkaart

Via de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3 van deel B wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen. Eigenaren kunnen daaruit afleiden welk grondgebruik op hun eigendommen is geprojecteerd. In bijlage 9a kan vervolgens worden opgezocht welke grondwaarden (opbrengstpotentieel) per perceel te verwachten is.

7 Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2018.

7.1 Parameters

In de volgende tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

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 %

De percentages, inclusief de keuze om gebruik te maken van een aparte discontovoet, sluiten aan bij de nieuwe BBV-regels en de gemeentelijke systematiek voor het doorrekenen van indexeringen.

7.2 Fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. 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. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Dit is te zien in de Exploitatieberekening exploitatieplan, bijlage 9b van deel B.

7.3 Resultaat in netto contante waarde

In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven. Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een voorzien negatief saldo laat zien van EUR 586.492 op contante waarde per 1 januari 2018.

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	

8 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd.

Met andere woorden: Als de contante waarde van alle gronduitgifteopbrengsten hoger zijn dan de contante waarde van de kosten, verminderd met de subsidies en bijdragen, zijn alle kosten verhaalbaar. De contante waarde van de kosten verminderd met de contante waarde van de bijdragen en subsidies bedraagt EUR 24.974.766. De contante waarde van de opbrengsten uit grondverkoop bedragen EUR 24.360.541. Dit is lager dan de maximaal te verhalen kosten. Er is sprake van macro-aftopping.

De kosten kunnen worden verhaald op de exploitanten tot de hoogte van de opbrengsten. In totaal wordt EUR 24.360.541, verhaald op contante waarde peildatum 1-1-2018. Indien het kostenverhaal later plaatsvindt wordt het bedrag verhoogd met de discontovoet.

9 Berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten, zoals in de voorgaande paragraaf vastgesteld op EUR 24.360.541,00 wordt berekend. Dit dient plaats te vinden aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden. De gemeente hanteert voor dit plan de grondopbrengsten conform bijlage 9a als gewogen basiseenheid. Door de grondopbrengst per bouwkegel te delen door de totale geraamde grondopbrengsten wordt de bruto-exploitatiebijdrage per bouwkegel bepaald. In de tabel van deze bijlage is af te lezen welke bruto exploitatiebijdrage per bouwkegel van toepassing is. De exploitatiebijdrage is hier uitgedrukt in contante waarde per 1-1-2018. Dat betekent dat de exploitatie vanaf 1-1-2018 tot het moment van vergunningverlening met de discontovoet wordt geïndexeerd.

Voor de kavels aan de noordzijde van deelgebied Spijkvoorderenk (1 t/m 11, 39 t/m 48, 74 t/m 84 en 124 t/m 130) geldt, als gevolg van de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan, een flexibeler programma zodat van de kavelgrenzen van de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3 van deel B) onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken. Dat leidt ertoe dat voor deze kavels niet een bruto exploitatiebijdrage per kavel berekend kan worden. De omvang van de kavels kan immers wijzigen. Om dit op te vangen is het nodig een bruto exploitatiebijdrage per m² te berekenen. Voor het berekenen van deze bruto exploitatiebijdrage per m² is uit gegaan van de opbrengstpotentie van de in bijlage 3 van deel B getekende verkaveling. Aan de hand van deze opbrengstpotentie is de bruto exploitatiebijdrage per kavel berekend, welke vervolgens heeft geleid tot een gemiddelde bruto exploitatiebijdrage per m². Bij de uitgifte van deze grond zal een bruto exploitatiebijdrage per uitgegeven m² gelden (zie bijlage 9a van deel B). De kavels die het betreft zijn met arcering aangegeven op bijlage 3 van deel B.

Eigenaren/exploitanten kunnen op basis van deze bijlage berekenen welke bruto exploitatiebijdrage ze voor de bouw kavels op hun gronden verschuldigd zijn. Op deze bruto exploitatiebijdrage wordt de inbrengwaarde en de eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden in mindering gebracht.

Naast de bijdrage per kavel kan ook de exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven worden. Dit leidt tot de volgende verdeling van de exploitatiebijdrage.

Tabel 12 Exploitatiebijdrage in euro's

	uitgeefbaar oppervlak in m ²	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

10 Gerealiseerde kosten

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.