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 grondgebruikanalyse, 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 130 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 20,87 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, uitgifteprijzen 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.

Tabel 1 Toekomstig ruimtegebruik

Toekomstig ruimtegebruik	Opp in m^2	
Totaal exploitatiegebied	208.664	100%
Uitgeefbaar school	3.259	1,6%
Uitgeefbaar beneden/bovenwoningen	491	0,2%
Uitgeefbaar sociale grondgebonden huurwoningen of huurappartementen	10.725	5,1%
Uitgeefbaar PO kavels	57.207	27,4%
Uitgeefbaar overige woningen	35.954	17,2%
Subtotaal uitgeefbaar excl. mandelig	107.636	52,4%
Uitgeefbaar mandelig overige woningen	517	0,2%
Subtotaal uitgeefbaar inclusief mandelig	108.153	51,8%
Totaal openbaar gebied	100.511	48.2%

In het moederplan was sprake van mandelig gebied. Hiermee werd gedoeld op de parkeerkoffers en achterpaden welke in eigendom met de woningen worden uitgegeven. In de tweede herziening zijn de parkeerkoffers tot de openbare ruimte gerekend. De achterpaden blijven wel mandelig uit te geven.

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.

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			
Eigenaar	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Oppervlakte uitgeefbaar in m2	Oppervlakte openbaar in m2
Gem. Deventer	161.672	60.644	101.028
Rotij	17.193	17.193	0
Mega	29.799	29.799	0
Totaal exploitatiegebied	**208.664**	**107.636**	**101.028**

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.

3 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen 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.

De in de tabel en Kaart verkaveling, uitgifteprijzen 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	72	21,1%
Sociale huur beneden boven woningen	7	2,1%
Sociale huur appartementen	0	0,0%
Maatschappelijk wonen of zorgwonen	0	0,0%
Sociale koop laag tot EUR 174.000	67	19,6%
Sociale koop hoog EUR 174.000 - EUR 200.000	8	2,3%
Goedkoop tot EUR 200.000	23	6,7%
Middelduur EUR 200.000 - EUR 250.000	42	12,3%
Duur boven de EUR 250.000	33	9,7.%
Particulier opdrachtgeverschap	89	26,1%
Totaal aantal woningen	341	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 1-1-2016, 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 totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het gebied bedraagt op prijspeil 27 oktober 2010 EUR 9.210.004,00.. 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.

Tabel 4 Inbrengwaarde per eigenaar

Eigendomspositie		
Eigenaar	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Totaal inbrengwaarde
Gem. Deventer	164.463	€7.613.625
Rotij	14.889	€ 510.645
Mega	29.312	€ 1.085.733
Totaal exploitatiegebied	**208.664**	**€ 9.210.004**

4.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

De totale sloopkosten bedragen EUR 116.574. Hiervan is per 1-1-2016 82,8% 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 schaart 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.
Inmiddels is EUR 134.705 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 10.000,00 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 218.390,00, is EUR 163.390 gerealiseerd. Dit komt overeen met een percentage van 74,8%.

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

De kosten voor het bouw- en gebruiksrijp 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 gebruiksrijp maken is inmiddels aanbesteed. De kosten voor het bouwrijp maken zijn geraamd op EUR 2.646.531. Hiervan is inmiddels 61,5% 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.

Het gebruiksrijp 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 gebruiksrijp maken zijn geraamd op EUR 2.596.066. Hiervan is 26,5% gerealiseerd. 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 gebruiksrijp maken zijn gedaald doordat er steeds meer bekend wordt over het plangebied en dat de ramingen steeds nauwkeuriger worden.

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.

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 EUR1.203.999. 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.

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

De plankostenscan wordt beschreven in het ontwerp van een ministeriële regeling, gedateerd januari 2010, zoals gepubliceerd door het ministerie van VROM. De plankosten zijn hier op gebaseerd. 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. Mochten er in de definitieve regeling wijzigingen ten opzichte van bovengenoemde versie optreden dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen aangepast.

Ten opzichte van het exploitatieplan van 2010 zijn in de tweede herziening de sloopkosten verlaagd. Bij de derde herziening heeft er een verlaging van de kosten voor bouw- en gebruiksrijp maken plaats gevonden en is de duur van het project langer geworden. Bij de vierde herziening zijn geen wijzigingen doorgevoerd.
Bij de zesde herziening is de plankostenscan opnieuw ingevuld op basis van de nieuwe gegevens. De grootste afwijking wordt veroorzaakt door de langere looptijd van het project en doordat de kavels in Spijkvoorderenk ten zuiden van de Oerdijk niet meer als projectmatige bouw worden verkocht maar als vrije kavels.
Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot een totaal bedrag aan plankosten van EUR 6.008.617,00. Het ingevulde model behoort als bijlage 9c tot dit exploitatieplan.

Tabel 5 Plankosten

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	642.000,00
2	Stedenbouw	332.064,00
3	Ruimtelijke Ordening	123.675,00
4	Civiele en cultuurtechniek	1.065.458.00

5	Landmeten/vastgoedinformatie	105.277,00
6	Communicatie	235.092,00
7	Gronduitgifte	1.022.360,00
8	Management	1.918.127,00
9	Planeconomie	564.563,00
	Totaal	6.008.617,00

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 gebruiksrijp 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 15.403.

4.9 Planschade (artikel 6.2.4.l 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 zesde herziening is 1 januari 2016. 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 2016 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 suppletieregeling 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

kosten buiten ex.gebied	Bedrag	per datum	Rente% tot 1-1-2016	rente bedrag
start exploitatie				
Inbrengwaarde	€ 9.210.004	27-10-2010	28,74%	€ 2.646.954,42
onderzoekskosten	€ 25.000	27-10-2010	28,74%	€ 7.185,00
plankosten	€ 6.008.617	27-10-2010	28,74%	€ 1.726.876,12
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	€ -2.169.008	1-7-2013	12,97%	€ -281.377,47
2014				
Sloop	€ 3.267	1-7-2014	7,59%	€ 248,06
Tijdelijk beheer	€ 4.716	1-7-2014	7,59%	€ 358,06
Ondezoek	€ 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	€ -2.144.538	1-7-2015	2,47%	€ -52.959,54
Totaal rente	**€ 13.098.090**			**€ 4.506.780,28**

Totaal exclusief rente inbrengwaarde	**€ 1.859.825,86**

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	9.210.004
Sloopkosten	116.574
Tijdelijk beheer	15.403
Onderzoekskosten	134.705
Bodemsanering en milieuhygiënische contouren	218.390
Bouwrijp maken	2.646.531
Gebruiksrijp maken	2.596.066
Plankosten conform plankostenscan	6.008.617
Kosten buiten exploitatiegebied	1.203.999
Boekwaarde rentekosten	4.506.780
Kosten exploitatieplan	**26.657.069**

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 2016. Hierin is voor de Vijfde Hoek het volgende opgenomen:

Tabel 8 Grondprijzen

Woningtype	
Sociale huurwoningen grondgebonden	€ 20.000 per woning
Sociale huurwoningen appartementen en beneden-bovenwoningen	€ 14.000 per woning
(Sociale) koopwoningen (VON-prijs tot € 174.000)	Grondquote van 20%
Overige projectmatige woningbouw (VON-prijs van € 174.000)	De grondquote van 23,75 % tot 30 %. De grondquote in deze categorie kent een glijdende schaal
In Spijkvoorderhout worden kavels voor particulier opdrachtgeverschap aangeboden. Deze kavels zijn per stuk getaxeerd en hebben daardoor geen vaste prijs per m2. Zie voor de prijs per kavel www.deventerverkoopt.nl	
In Spijkvoorderenk worden kavels aangeboden voor particulier opdrachtgeverschap vanaf mei 2015. Deze kavels hebben een vaste prijs van € 248 per m2. Voor meer informatie zie	

In de grondprijzenbrief voor 2016 is geen grondprijs voor scholen opgenomen omdat er geen verkoop van grond voor scholen wordt voorzien in dat jaar.

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

Tabel 9 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	De kavels voor particulier opdrachtgeverschap in

opdrachtgeverschap Spijkvoorderhout	Spijkvoorderhout zijn getaxeerd. De kavelprijzen zijn opgenomen in bijlage 9a
School	€ 355.500

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).

Bovenstaande leidt tot een berekende grondopbrengst van EUR 24.572.243,00.

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 per1 januari 2016.

7.1 Parameters

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

Tabel 10 Projectparameters

Prijspeildatum	1-1-2016
Startdatum exploitatie	27-10-2010
Contante waarde datum	1-1-2016
Laatste jaar kosten of opbrengsten	2020
Einddatum exploitatie	31-12-2025
Aantal jaar exploitatieduur	16
Rente per jaar tot 1-1-2016	5 %
Rente per jaar vanaf 1-1-2016	2,7%
Discontovoet contante waarde	2 %
Kostenstijging per jaar tot en met 31-12-2018	1 %
Kostenstijging per jaar vanaf 1-1-2019	2 %

Opbrengstenstijging per jaar tot en met 31-12-2018	0 %
Opbrengstenstijging per jaar vanaf 1-1-2019	1 %

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

Het uitgiftetempo 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.

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 3.806.309 op contante waarde per 1 januari 2016.

Tabel 11 Resultaat

KORTE VERSIE EXPLOITATIEPLAN (SAMENVATTING)	Contante waarde
Kosten exploitatieplan	
Kosten exploitatieplan	28.341.927
Opbrengsten exploitatieplan	
Opbrengsten exploitatieplan	24.431.071
Resultaat	-3.806.309

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 28.237.380. De contante waarde van de opbrengsten uit

grondverkoop bedragen EUR 24.431.071. 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 24.431.071, verhaald op contante waarde peildatum 1-1-2016. 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 24.431.071,00 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 bouwkavel te delen door de totale geraamde grondopbrengsten wordt de bruto-exploitatiebijdrage per bouwkavel bepaald. In de tabel van deze bijlage is af te lezen welke bruto exploitatiebijdrage per bouwkavel van toepassing is. De exploitatiebijdrage is hier uitgedrukt in contante waarde per 1-1-2016.
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, uitgifteprijzen 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 bouwkavels 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 m2	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer	60.644	11.886.203	48,7 %	11.886.203
Rotij	17.193	4.517.096	18,5 %	4.517.096
Mega	29.799	8.027.772	32,9 %	8.027.772
Totaal	107.636	24.431.071	**100,0 %**	24.431.071

10 Gerealiseerde kosten

Per 1 januari 2016 is een deel van de kosten reeds gemaakt. Het betreft een bedrag van EUR 23.580.470,00 In totaal gaat het hier om 88,5% van de totale kosten.

Per 1 januari 2016 is een deel van de opbrengsten gerealiseerd. Het betreft een bedrag van EUR 5.975.600. In totaal gaat het hier om 24,2% van de totale inkomsten.