

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.

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 uitgiftebare 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.

Bij de 8^e herziening zijn geen wijzigingen in het grondgebruik doorgevoerd.

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 Eigendomssituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. 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.

Bij de 8^e herzieningen zijn geen wijzigingen in de eigendomsposities verwerkt.

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 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 |

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, 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 woningbouwcategorieën 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.

Het bouwprogramma is in de 8^e herziening niet aangepast.

De in de tabel en Kaart verkaveling, uitgifteprijs 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 | 23,0% |
| | 0 | 0% |
| Sociale huur appartementen | 8 | 2,3% |
| Maatschappelijk wonen of zorgwonen | 0 | 0,0% |
| Sociale koop laag tot EUR 174.000 | 67 | 19,5% |
| Sociale koop hoog EUR 174.000 - EUR 200.000 | 8 | 2,3% |
| Goedkoop tot EUR 200.000 | 10 | 2,9% |
| Middelduur EUR 200.000 - EUR 250.000 | 48 | 14,0% |
| Duur boven de EUR 250.000 | 34 | 9,9% |
| Particulier opdrachtgeverschap | 89 | 25,9% |
| Totaal aantal woningen | 343 | 100% |
| School | 1 | |

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 1-1-2019, 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 1-1-2019 geïndexeerd mag worden met de CPI (zie bijlage 9l). Tussen 1-1-2016 en 1-1-2017 was dit 0,32%. Tussen 1-1-2017 en 1-1-2018 was dit 1,39%. Tussen 1-1-2018 en 1-1-2019 is geïndexeerd met een percentage van 1,72%

Voor de in de 7^e herziening extra m² in het plangebied is getaxeerd inbrengwaarde van € 38 per 1-1-2016 en zijn de hierboven genoemde indices gehanteerd.

De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het gebied bedraagt op prijspeil 27 oktober 2010 EUR 9.548.890,00. 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 | Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied | Totaal inbrengwaarde |
|---------------------------------|---|----------------------|
| Eigenaar | | |
| Gem. Deventer | 163.691 | €7.852.666 |
| Rotij | 17.236 | € 608.828 |
| Mega | 28.316 | € 1.087.396 |
| Totaal exploitatiegebied | 209.243 | € 9.548.890 |

4.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

De totale sloopkosten bedragen EUR 115.217. Hiervan is per 1-1-2019 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 1-1-2019 is in totaal € 143.615 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. Eind 2018 is geconstateerd dat er nog een asbestsanering moet plaatsvinden. De kosten hiervoor zijn ingeschat op EUR 5.000. Van de totale kosten voor bodemsanering en het beperken van milieuhygiënische contouren, te weten EUR 168.390, is EUR 163.390 gerealiseerd. Dit komt overeen met een percentage van 97,0%.

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

De kosten voor het bouw- en bruikbaar 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 bruikbaar maken is inmiddels aanbesteed. De kosten voor het bouwrijp- en bruikbaar maken zijn geraamd op 5.793.161 EUR . Hiervan is inmiddels 77,1% gerealiseerd, nagenoeg het hele plangebied 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. Vorig jaar zijn enkele planaanpassingen geweest in zowel het bestemmingsplan als in het inrichtingsontwerp. Hiervoor waren stelposten opgenomen. Bij nadere uitwerking blijkt dat een deel van deze kosten niet nodig waren. De raming is daarom naar beneden bijgesteld.

Het bruikbaar 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.

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.

Gebleken is 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. Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd. Hiervoor is in totaal € 21.180 uitgegeven. De kosten buiten exploitatiegebied bedragen in totaal EUR 1.151.254,00. Deze zijn voor 100,0% 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. In mei 2018 zijn de actuele tarieven in het bijbehorende rekenmodel verwerkt. Deze regeling heeft 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 2.995.394,00. Het ingevulde model behoort als bijlage 9c tot dit exploitatieplan.

Tabel 5 Plankosten

| Nr. | Product | Raming (EUR) |
|-----|------------------------------|--------------|
| 1 | Verwerving | 56.447,00 |
| 2 | Stedenbouw | 322.144,00 |
| 3 | Ruimtelijke Ordening | 177.586,00 |
| 4 | Civiele en cultuurtechniek | 1.326.478,00 |
| 5 | Landmeten/vastgoedinformatie | 62.484,00 |
| 6 | Communicatie | 0,00 |
| 7 | Management | 728.532,00 |
| 8 | Planeconomie | 321.724,00 |
| | Totaal | 2.995.394,00 |

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 bruikbaar maken.

De tijdelijke beheerskosten van de opstellen 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 55.863.

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%. Vanaf de 8^e herziening (per 1-1-2019) wordt gerekend met een percentage van 2,4%. De gemeente sluit hiermee aan bij de in het BBV voorgeschreven methode.

De peildatum voor de achtste herziening is 1 januari 2019. 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 2019. 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.

| |
|--|
| |
|--|

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 |
|---|---------------------|------------|---------------------|-----------------------|
| <u>start exploitatie</u> | | | | |
| Inbrengwaarde | € 9.548.890 | 27-10-2010 | 28,74% | € 2.744.350,39 |
| onderzoekskosten | € 25.000 | 27-10-2010 | 28,74% | € 7.185,00 |
| plankosten | € 2.995.394 | 27-10-2010 | 28,74% | € 860.876,03 |
| kosten buiten ex.gebied | € 1.130.074 | 27-10-2010 | 28,74% | € 324.783,19 |
| <u>2011</u> | | | | |
| onderzoekskosten | € 20.605 | 1-7-2011 | 24,55% | € 5.059,01 |
| bodemsanering | € 11.275 | 1-7-2011 | 24,55% | € 2.768,27 |
| <u>2012</u> | | | | |
| (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 |
| <u>2013</u> | | | | |
| 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 |
| <u>2014</u> | | | | |
| 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 |
| <u>2015</u> | | | | |
| 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 | € 10.542.155 | | | € 3.739.341,02 |
| Totaal exclusief rente inbrengwaarde | | | | € 994.990,64 |

| RENTE VANAF | | 31-12-2015 | | | |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|-------|--------------------|
| Rente berekenen over: | | | | 2,7% | 31-12-2017 |
| kosten buiten ex.gebied | Bedrag | per datum | Rente% tot 31-12-2018 | rente | bedrag |
| 2016 | | | | | |
| Kosten/opbrengsten per 31-12-2015 | € 10.542.155 | | | | |
| Rente tot en met 31-12-2015 | € 3.739.341 | | | | |
| <i>Saldo per 31-12-2015</i> | € 14.281.496 | 31-12-2015 | 8,32% | | € 1.188.316 |
| Sloop | € 18.643 | 1-7-2016 | 6,89% | | € 1.284 |
| Tijdelijk beheer | € 13.268 | 1-7-2016 | 6,89% | | € 914 |
| Onderzoek | € 2.540 | 1-7-2016 | 6,89% | | € 175 |
| Bouwrijp maken | € 416.832 | 1-7-2016 | 6,89% | | € 28.708 |
| Groen | € 16.550 | 1-7-2016 | 6,89% | | € 1.140 |
| grondverkoop | -€ 2.266.654 | 1-7-2016 | 6,89% | | -€ 156.111 |
| 2017 | | | | | |
| Tijdelijk beheer | € 15.755 | 1-7-2017 | 4,08% | | € 642 |
| Onderzoek | € 4.510 | 1-7-2017 | 4,08% | | € 184 |
| Bouwrijp maken | € 353.944 | 1-7-2017 | 4,08% | | € 14.431 |
| Groen | € 25.211 | 1-7-2017 | 4,08% | | € 1.028 |
| grondverkoop | -€ 3.580.059 | 1-7-2017 | 4,08% | | -€ 145.967 |
| 2018 | | | | | |
| Tijdelijk beheer | € 11.436 | 1-7-2018 | 1,34% | | € 153 |
| Onderzoek | € 1.860 | 1-7-2018 | 1,34% | | € 25 |
| Bouw en woonrijp maken | € 1.323.059 | 1-7-2018 | 1,34% | | € 17.742 |
| Hoofdstructuur | € 21.180 | 1-7-2018 | 1,34% | | € 284 |
| Groen | € 15.663 | 1-7-2018 | 1,34% | | € 210 |
| grondverkoop | -€ 2.774.529 | 1-7-2018 | 1,34% | | -€ 37.207 |
| Totaal | € 4.161.364 | | | | € 4.655.293 |
| Boekwaarde totaal | | | | | € 8.816.657 |

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 | 9.548.890 |
| Sloopkosten | 115.217 |
| Tijdelijk beheer | 55.863 |

| | |
|--|-------------------|
| Onderzoekskosten | 143.615 |
| Bodemsanering en milieuhygiënische contouren | 168.390 |
| Bouwrijp maken en gebruikrijp maken | 5.793.161 |
| Plankosten conform plankostenscan | 2.995.394 |
| Kosten buiten exploitatiegebied | 1.151.254 |
| Boekwaarde rentekosten | 4.655.293 |
| Kosten exploitatieplan | 24.627.077 |

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, 2018 en 2019. Hierin is voor de Vijfde Hoek het volgende opgenomen: De grondopbrengsten voor de reeds verkochte grond is conform de zevende herziening. In de zevende 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 kavelloppervlak 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 kavelloppervlak 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 kavelrijzen 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. Middeldure en dure rijwoningen in Spijkvoorderenk conform bovenstaande tabel. Deze woningen waren tot en met de 7^e herziening gewaardeerd als goedkope koop. De woningen zijn hergetaxeerd (zie bijlage 9m) en vallen hierdoor onder een andere prijs categorie.
3. Nog te realiseren dure en middeldure twee onder één kap en vrijstaande woningen Spijkvoorderenk: Deze kavels zullen waarschijnlijk als (C.)P.O.-kavels worden verkocht. Deze gronden zijn getaxeerd op € 290,00 per m2 (zie bijlage 90).
4. P.O.-kavels in Spijkvoorderhout deze kavels zijn per stuk getaxeerd. De taxatie is opgenomen in bijlage 9n

Bovenstaande leidt tot een berekende grondopbrengst van EUR 25.337.166.

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, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouw categorieën, 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 | 1-1-2019 |
| Startdatum exploitatie | 27-10-2010 |
| Contante waarde datum | 1-1-2019 |
| 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 tot 31-12-2018 | 2,7 % |
| Rente per jaar vanaf 1-1-2019 | 2,4 % |
| Discontovoet contante waarde | 2 % |
| Kostenstijging per jaar | 2,5 % |
| Opbrengstenstijging per jaar tot en met 31-12-2019 | 0 % |
| Opbrengstenstijging per jaar vanaf 1-1-2020 | 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 voordelig saldo laat zien van EUR op contante waarde per 1 januari 2019.

Tabel 10 Resultaat

KORTE VERSIE EXPLOITATIEPLAN (SAMENVATTING) Contante waarde

| | |
|-----------------------------|------------|
| Kosten exploitatieplan | |
| Kosten exploitatieplan | 24.903.543 |
| Opbrengsten exploitatieplan | |
| Opbrengsten exploitatieplan | 25.347.510 |
| Resultaat | 443.966 |

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 24.804.754. De contante waarde van de opbrengsten uit grondverkoop bedragen EUR 25.248.720. Dit is hoger dan de maximaal te verhalen kosten. Er is geen sprake van macro-aftopping. Alle kosten kunnen worden verhaald.

De kosten kunnen worden verhaald op de exploitanten tot de hoogte van de opbrengsten. In totaal wordt EUR 24.804.754, verhaald op contante waarde peildatum 1-1-2019. 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 24.804.754,00 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 bouwkevel te delen door de totale geraamde grondopbrengsten wordt de bruto-exploitatiebijdrage per bouwkevel bepaald. In de tabel van deze bijlage is af te lezen welke bruto exploitatiebijdrage per bouwkevel van toepassing is. De exploitatiebijdrage is hier uitgedrukt in contante waarde per 1-1-2019. Dat betekent dat de exploitatie vanaf 1-1-2019 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, 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 11 Exploitatiebijdrage in euro's

| | uitgeefbaar oppervlak in m2 | Contante opbrengsten | Percentage opbrengsten | Te verhalen kosten |
|---------------|-----------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| Grondeigenaar | | | | |
| Gem. Deventer | 62.230 | 12.584.561 | 49,8 % | 12.363.278 |
| Rotij | 17.236 | 4.374.987 | 17,3 % | 4.298.059 |
| Mega | 28.316 | 8.289.172 | 32,8 % | 8.143.417 |
| Totaal | 107.782 | 25.248.720 | 100,0 % | 24.804.754 |

10 Gerealiseerde kosten

Per 1 januari 2019 is een deel van de kosten reeds gemaakt. Het betreft een bedrag van EUR 23.548.804 In totaal gaat het hier om 94,6% van de totale kosten.

Per 1 januari 2019 is een deel van de opbrengsten gerealiseerd. Het betreft een bedrag van EUR 14.649.444. In totaal gaat het hier om 56,9% van de totale inkomsten.