



Gemeente Elburg

De raad der gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 februari 2016 tot vaststelling van het besluit tot herziening van het exploitatieplan Vossenakker Noord (met de bijbehorende bijlage inclusief toelichting) en tot kennisname van het 'Geconsolideerd exploitatieplan Vossenakker Noord inclusief 1^e herziening';

overwegende:

gelet op het bepaalde in artikel 6.15 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

- De herziening van het exploitatieplan Vossenakker Noord met bijbehorende bijlage inclusief toelichting vast te stellen onder de naam '1^e herziening exploitatieplan Vossenakker Noord, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage en als zodanig gewaarmerkte stukken, en het planidee van het exploitatieplan vast te stellen als NL.IMRO.0230.BPVOSAKKERND2013-EPV2, met de daarbij behorende kadastrale ondergrond met als bestandsnaam: o_NL.IMRO.0230.BPVOSAKKERND2013-EPV2;
- Kennis te nemen van het 'Geconsolideerd exploitatieplan Vossenakker Noord inclusief 1^e herziening';
- De grondeigenaren en beperkt gerechtigden te informeren over het besluit tot vaststelling en tot publicatie van het onderhavige besluit over te gaan;
- De herziening in te schrijven in de registratie van de Wkpb (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen).

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg
in zijn vergadering van 4 april 2016
de voorzitter,

F.A. de Lange

de griffier,

M.C. Luiting.

Bijlage bij besluit eerste herziening exploitatieplan Vossenakker Noord

De hierna te nemen besluiten zijn voorzien van toelichtingen. De toelichtingen zijn *cursief* weergegeven.

1. Algemeen

De structuur van het exploitatieplan aan te passen door onderscheid aan te brengen tussen een toelichtend deel (deel A) en een bindend deel (deel B) inclusief de wijzigingen die als gevolg daarvan optreden in de nummering van de tabellen en de verwijzingen naar tabellen.

Toelichting:

Voor de aanpassing van de structuur is gekozen om voor meer aansluiting te zorgen met de structuur van bestemmingsplannen. Dit is gedaan om vanuit de eisen die de Ruimtelijke Standaarden aan ruimtelijke besluiten stellen, en die sinds 2013 ook voor exploitatieplannen gelden, exploitatieplannen op www.ruimtelijkeplannen.nl te kunnen plaatsen. Op www.ruimtelijkeplannen.nl worden zowel het herzieningsbesluit als de geconsolideerde versie van het exploitatieplan inclusief eerste tot en met vierde herziening geplaatst.

Voor de structuur van het exploitatieplan betekent dat concreet het volgende: het bindend deel (deel B, het eigenlijke exploitatieplan) bestaat uit de aanduiding van het exploitatiegebied, de exploitatieopzet, de regels en een bijlage. Het toelichtende deel (deel A) geeft toelichting op het bindend gedeelte en bevat een hoofdstuk algemeen met onder meer de aanleiding voor het exploitatieplan en voor de herziening. Deel A en deel B hebben hun eigen toelichtende respectievelijk bindende bijlagen. Uiteraard is ook de leeswijzer van paragraaf 1.2 mee veranderd.

Als gevolg hiervan wijzigt de inhoudsopgave van het (geconsolideerde) exploitatieplan ingrijpend.

Om in lijn met het geconsolideerde exploitatieplan te blijven is er voor gekozen de hierna te noemen wijzigingen zoveel mogelijk te benoemen vanuit de nieuwe structuur en niet vanuit de structuur van het exploitatieplan.

Overal waar de nieuwe prijspeildatum van toepassing is, deze te vervangen door 1 juli 2015 en de parameters kostenstijging en opbrengststijging van de voormalige tabel 5.7.8 (tabel 9 in de nieuwe structuur) toe te passen zoals deze parameters vanaf het moederplan golden.

Voor wat betreft de rente over reeds gemaakte kosten 3,5% toe te rekenen.

Toelichting:

Wat de prijspeildatum betreft gaat de eerste herziening uit van de stand van zaken van de ontwikkeling van 1 juli 2015. Vanaf de eerste herziening worden de parameters kostenstijging en opbrengststijging toegepast, zoals deze parameters nu gelden. Deze parameters zijn opgenomen in tabel 9 van paragraaf 5.7.1.

Die toepassing betekent dat voor nog niet gemaakte kosten de indexering conform het indexeringspercentage van tabel 9 wordt doorgevoerd en dat voor nog niet gerealiseerde opbrengsten het opbrengstpercentage van tabel 9 wordt doorgevoerd.

Wat betreft de renteparameter wordt er een keus gemaakt om het rentepercentage te wijzigen van 5 naar 3,5. De reden hiervoor is dat de rentes langdurig laag zijn en dat de gemeente op de eigen grondexploitaties 3,5% hanteert.

De toepassing van deze parameters werkt door in de exploitatieopzet waar kosten en opbrengsten contant worden gemaakt naar de nieuwe prijspeildatum. In de hierna nog te noemen wijzigingen wordt die toepassing niet steeds afzonderlijk vermeld, maar wordt meer in algemene zin gesproken over de voortgang van de exploitatie.

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

"Krachtens artikel 6.15 Wro is de gemeente verplicht jaarlijks het exploitatieplan te herzien. Ter uitvoering van deze regeling stelt de gemeente de eerste herziening vast. Het betreft een niet-structurele herziening."

Toelichting:

Zoals uit de tekst zelf blijkt, wordt met de herziening toepassing gegeven aan een wettelijke plicht.

Deel A

2. Paragraaf 5.4.4 Onderzoekskosten

Te laten vervallen de laatste alinea van de voormalige paragraaf 5.4.4 over de kosten van onderzoeken naar lucht en geluid (ad EUR 2.000) en archeologie (ad EUR 5.000).

Toelichting:

Deze onderzoeken zijn uitgevoerd: EUR 3.920 voor archeologie, EUR 1.400 voor lucht en geluid en een geluidsrapport ad EUR 1.200, alles ex BTW. Deze posten zijn verwerkt inclusief de rente vanaf de momenten van het voldoen van de rekeningen.

3. Paragraaf 5.4.8 Kosten buiten het exploitatiegebied

Toe te voegen een nieuwe paragraaf 'Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4. e Bro)' met de tekst "Uitgangspunt is dat geen sprake is van te maken kosten buiten het exploitatiegebied."

Toelichting:

Deze wijziging is gevolg van een keus qua systematiek. Alle kostensoorten van de kostensoortenlijst van artikel 6.2.3 en 6.2.4 van het besluit ruimtelijke ordening worden langsgelopen. In dit geval wordt geconstateerd dat dergelijke kosten niet aan de orde zijn.

4. Paragraaf 5.4.9 Plankosten

De volgende tabel 5.4.4 uit de voormalige paragraaf 5.4.9

Tabel 5.4.4 Plankosten

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	18.000
2	Stedenbouw	24.000

3	Ruimtelijke Ordening	46.275
4	Civiele en cultuurtechniek	208.208
5	Landmeten/vastgoed informatie	3.868
7	Gronduitgifte	146.400
8	Management	47.264
9	Planeconomie	20.742
	Totaal	514.758

te vervangen door de nieuwe tabel 4

Tabel 4 Plankosten		
Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	19.282
2	Stedenbouw	25.709
3	Ruimtelijke Ordening	49.571
4	Civiele en cultuurtechniek	223.038
5	Landmeten/vastgoed informatie	4.143
7	Gronduitgifte	156.827
8	Management	50.631
9	Planeconomie	22.219
	Totaal	551.421

Toelichting:

Met de eerste herziening zijn ten opzichte van het moederplan rentekosten toegerekend.

5. Paragraaf 5.4.10 Tijdelijk beheer

Te schrappen de laatste zin "Deze post wordt gevormd door een bedrag van EUR 377,00 per jaar voor een periode van 9 jaar."

Toelichting:

Het gaat om een bedrag van EUR 3.600 (inclusief 1 jaar indexatie). In het moederplan is dit een geraamd budget en was uitgegaan van een evenredige verdeling over de gehele duur van de exploitatie. In het eerste jaar van de exploitatie is er niets op deze post uitgegeven. Dat geeft aan dat het verloop van deze post niet zo gelijkmatig zal zijn als de oorspronkelijk aangenomen evenredige verdeling. Die oorspronkelijke aanname is daarom verlaten. Van deze post zal, net als van andere posten in het exploitatieplan, gelden dat, zodra er gemaakte kosten zijn, deze op rente worden gezet en dat nog te maken kosten worden geïndexeerd.

6. Paragraaf 5.4.12 Rente

Toe te voegen een nieuwe paragraaf 'Rente (artikel 6.2.4.n Bro)' met de volgende inhoud: "De historische rente ad 3,5% is verdisconteerd in de betreffende bedragen. De geprognosticeerde rente maakt onderdeel uit van de dynamische eindwaardeberekening welke het resultaat van de exploitatieopzet bepaalt in paragraaf 5.7."

Toelichting:

Evenals de wijziging in punt 3 is deze wijziging gevolg van een keus qua systematiek. De nieuw toegevoegde tekst geeft aan hoe er qua rente gerekend is.

7. Paragraaf 5.4.13 Overzicht kosten

Toe te voegen een paragraaf 'Overzicht kosten' met de volgende inhoud:

"In onderstaande tabel wordt een overzicht van de kosten gegeven"

en toe te voegen onderstaande tabel 5.

Tabel 5 overzicht kosten

Kostenpost	Bedrag (EUR)
Inbrengwaarde gronden en opstallen	508.307
Onderzoekskosten	27.398
Bouwrijp maken	633.492
Woonrijp maken	494.071
Kosten buiten het exploitatiegebied	321.417
Plankosten	551.421
Beheer	3.600
Totaal	2.539.705

Toelichting:

Het moederplan bevatte nog geen totaaloverzicht van de kosten. Dit is nu toegevoegd.

8. Paragraaf 5.4.14 Gerealiseerde kosten

Toe te voegen een nieuwe paragraaf "Gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8 Bro)" met de volgende inhoud:

"Van de totale kosten ter grootte van EUR 2.539.705 is reeds EUR 1.328.975 gerealiseerd ofwel 52%."

Toelichting

Evenals de wijziging in punt 3 is deze wijziging gevolg van een keus qua systematiek.

9. Paragraaf 5.7.1 Projectparameters

Tabel 5.7.8 uit de voormalige paragraaf 5.5.1

Tabel 5.7.8 Projectparameters

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 juli 2013
Startdatum exploitatie	1 juli 2013
Contante waarde datum	1 juli 2013
Laatste moment kosten of opbrengsten	1 juli 2022
Einddatum exploitatie	1 juli 2023
Aantal jaar exploitatieduur	10
Aantal jaar contant maken	10
Rente	5,0 %
Opbrengstenstijging	1,0 %
Kostenstijging	3,0 %

te vervangen door de volgende tabel 9

Tabel 9 Projectparameters

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 juli 2015
Startdatum exploitatie	1 juli 2013
Contante waarde datum	1 juli 2015
Laatste moment kosten of opbrengsten	1 juli 2022
Einddatum exploitatie	1 juli 2023
Aantal jaar exploitatieduur	10
Aantal jaar contant maken	8
Rente	3,5 %
Opbrengstenstijging	1,0 %
Kostenstijging	3,0 %

Toelichting:

Deze wijziging is in punt 1 toegelicht.

10. Paragraaf 5.7.3 Netto contante waarde

Tabel 5.7.9 van de voormalige paragraaf 5.7.3

Tabel 5.7.9 Resultaat

Element	Bedrag (EUR)
Opbrengsten nominaal	2.842.000,00
Kosten nominaal	2.382.342,00
Saldo nominaal	459.658
Saldo eindwaarde d.d. 1 juli 2023	-113.923
Saldo contante waarde d.d. 1 juli 2013	-69.939

te vervangen door de volgende tabel 10

Tabel 10 Resultaat

Element	Bedrag (EUR)
Opbrengsten nominaal	2.899.124
Kosten nominaal	2.539.705
Saldo nominaal	359.419
Saldo eindwaarde d.d. 1 juli 2023	51.839
Saldo contante waarde d.d. 1 juli 2015	39.367

Toelichting:

Alle voorgaande wijzigingen komen in deze tabel samen.

11. Paragraaf 5.8

Tabel 5.8.10 van de voormalige paragraaf 5.8

Tabel 5.8.10 Maximaal te verhalen kosten

Element	netto contante waarde 1-7-2013
De netto contante kosten per 1 juli 2013 zijn	2.214.972
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 juli 2013 zijn	2.145.033
Subsidies en bijdragen derden per 1 juli 2013	-
Bijdragen andere grondexploitaties	-
Te verhalen kosten per 1 juli 2013	2.145.033

te vervangen door de volgende tabel 11

Tabel 11 Maximaal te verhalen kosten

Element	netto contante waarde 1-7-2015
De netto contante kosten per 1 juli 2015 zijn	2.510.736
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 juli 2015 zijn	2.550.103
Subsidies en bijdragen derden per 1 juli 2015	-
Bijdragen andere grondexploitatie	-
Te verhalen kosten per 1 juli 2015	2.510.736

De passage "Hieruit blijkt dat de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte lager zijn dan de netto contante kosten na aftrek van subsidies en bijdragen derden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten niet volledig kunnen worden verhaald op de exploitanten. In totaal kan EUR 2.145.033,00 worden verhaald."

te vervangen door de passage

"Hieruit blijkt dat de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte hoger zijn dan de netto contante kosten na aftrek van subsidies en bijdragen derden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten volledig kunnen worden verhaald op de exploitanten. In totaal kan EUR 2.510.736,00 worden verhaald."

Toelichting:

Met de herziening heeft een omslag plaatsgevonden van de balans tussen netto contante opbrengsten en netto contante kosten. Daardoor kan het gehele bedrag aan netto contante kosten worden verhaald.

12. Paragraaf 5.9 Berekening exploitatiebijdrage

De eerste zin van de tweede alinea van de voormalige paragraaf 5.9

"De te verhalen kosten op contante waarde bedragen EUR 2.214.972. Deze kosten worden op basis van de contante opbrengsten begrensd en per exploitant verdeeld. De totale contante opbrengsten bedragen EUR 2.145.033,00."

te wijzigen in de zin

"De te verhalen kosten op contante waarde bedragen EUR 2.510.736. Deze kosten worden per exploitant verdeeld. De totale contante opbrengsten bedragen EUR 2.550.103."

Tabel 5.9.11 van de voormalige paragraaf 5.9

Tabel 5.9.11 Verdeling contante opbrengsten per exploitant

Exploitant	Uitgeefbaar oppervlak in m ²	Percentage	Contante opbrengsten
Gemeente Elburg	2.116	19,7%	422.615
Mega Projecten	4.484	41,8%	895.561
Nebo Vastgoed	3.656	34,0%	730.190
Eigenaar C (H. van de Streek)	462	4,3%	92.272
Eigenaar D (G. Tatje)	22	0,2%	4.394
Totaal	10.740	100,0%	2.145.033

te vervangen door de volgende tabel 12

Tabel 12 Verdeling contante opbrengsten per exploitant

Exploitant	Uitgeefbaar oppervlak in m ²	Percentage	Contante opbrengsten
Gemeente Elburg	2.116	19,7%	502.423
Mega Projecten	4.484	41,8%	1.064.680
Nebo Vastgoed	3.656	34,0%	868.080
Eigenaar C (H. van de Streek)	462	4,3%	109.697
Eigenaar D (G. Tatje)	22	0,2%	5.224
Totaal	10.740	100,0%	2.550.103

Toelichting:

Deze wijziging is het gevolg van alle voorgaande financiële wijzigingen.

13. Paragraaf 5.9.1 Exploitatiebijdrage per exploitant

De volgende tabel uit de voormalige paragraaf 7.4.8

Tabel 5.9.12 Exploitatiebijdrage per exploitant

Eigenaar	Opbrengstpercentage ¹	Bruto bijdrage Exploitant	Minus inbrengwaarde	Netto bijdrage Exploitant
Gemeente Elburg	19,7%	422.615	100.805	321.810
Mega Projecten	41,8%	895.561	196.350	699.211
Nebo Vastgoed	34,0%	730.190	132.515	597.675
Eigenaar C (H. van de Streek)	4,3%	92.272	42.200	50.072
Eigenaar D (G. Tatje)	0,2%	4.394	2.640	1.754
Totaal	100,0%	2.145.033	474.510	1.670.523

te vervangen door de nieuwe tabel 13

Tabel 13 Exploitatiebijdrage per exploitant

Eigenaar	Opbrengstpercentage ²	Bruto bijdrage Exploitant	Minus inbrengwaarde	Netto bijdrage Exploitant
Gemeente Elburg	19,7%	494.666	107.985	386.682
Mega Projecten	41,8%	1.048.244	210.985	837.909
Nebo Vastgoed	34,0%	854.679	141.953	712.725
Eigenaar C (H. van de Streek)	4,3%	108.004	42.206	62.798
Eigenaar D (G. Tatje)	0,2%	5.143	2.828	2.315
Totaal	100,0%	2.510.736	508.307	2.002.429

Toelichting

Dit gewijzigde beeld vloeit voort uit de aanpassingen die zijn doorgevoerd op basis van de actuele inzichten, zoals aangegeven in de voorgaande financiële wijzigingen.

Deel B

14. Hoofdstuk 3 Exploitatieopzet

¹ Dit is het percentage van de totale netto contante opbrengsten dat de eigenaar op zijn gronden realiseert.

² Dit is het percentage van de totale netto contante opbrengsten dat de eigenaar op zijn gronden realiseert.

De nieuwe tabel en de tabellen, die als gevolg van de voorgaande punten gewijzigd zijn, op te nemen in hoofdstuk 3 van deel B.

Toelichting:

Hiervoor is aangegeven dat er een nieuwe tabel wordt toegevoegd en dat er wijzigingen worden doorgevoerd in een groot deel van de tabellen. Deze wijzigingen moeten worden doorgevoerd in deel B.