

# **EXPLOITATIEPLAN**

## **Wezep Noord**

### **2009**

**Gemeente Oldebroek**

# Inhoudsopgave

<b>DEEL A TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN</b>	<b>4 - 9</b>
<b>1 INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1 AANLEIDING	4
1.1.1 Bestemmingsplan	4
1.1.2 Programma	4
1.1.3 Proces	4
1.2 WET RUIMTELIJKE ORDENING	4
1.2.1 Overeenstemming	5
1.3 LEESWIJZER	5
<b>2 TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN: ALGEMEEN</b>	<b>6</b>
2.1 PLANOLOGISCH KADER	6
2.2 EXPLOITATIEPLAN	6
2.2.1 Algemeen	6
2.2.2 Investerings	6
2.2.3 Functie en doel exploitatieplan	7
2.2.4 Verplichte onderdelen exploitatieplan	7
2.2.5 Facultatieve onderdelen exploitatieplan	8
2.3 EXPLOITATIEOPZET	8
2.3.1 Algemene uitgangspunten	8
2.3.2 Jaarlijkse herziening	8
2.3.3 Afsluiting exploitatiebegroting	8
2.4 VERWERVING VAN GRONDEN	9
2.4.1 Algemeen	9
<b>DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN</b>	<b>10 - 24</b>
<b>3 TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN: EXPLOITATIEOPZET</b>	<b>11</b>
3.1 ALGEMEEN	11
3.2 INVESTERINGEN EN OPBRENGSTEN	11
3.2.1 Investerings	11
3.2.2 Opbrengsten	11
3.3 EXPLOITATIEBEREKENING	11
3.3.1 Raming inbrengwaarden (Bro 6.2.3)	11
3.3.2 Dynamische berekeningsmethode (Bro artikel 6.2.4.)	12
3.3.3 Raming van andere kosten (Bro 6.2.4.a t/m n)	12
3.3.4 Voorzieningen/bouw- en woonrijpmaak werkzaamheden	13
3.3.5 Wijze van toerekenen	14
3.3.6 Conclusie omvang verhaalbare kosten	15
3.3.7 Raming van de opbrengsten	15
3.3.8 Fasering	15
3.3.9 Kaartmateriaal	16
3.3.10 Toelichting op de te hanteren voorschriften	16
<b>4 EXPLOITATIEPLANBEREKENING</b>	<b>17</b>
4.1 GRONDGEBRUIK	17
4.2 INVESTERINGEN	17
4.3 OPBRENGSTEN	18
4.4 FASERING INVESTERINGEN EN OPBRENGSTEN	18
4.5 BEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE	20
4.6 EXPLOITATIEBIJDRAGE	20
4.7 OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	21
4.7.1 Bouwrijpmaken (uitgeefbare gronden)	21
4.7.2 Aanleg van nutsvoorzieningen	21
4.7.3 Woonrijp maken	22
4.7.4 Overige investeringen	22
4.7.5 Plankosten	22
4.8 BEGRIPPEN EN VOORSCHRIFTEN	23
<b>BIJLAGE 1: BEGRENZING EXPLOITATIEGEBIED</b>	
<b>BIJLAGE 2: KADASTRALE KAARTEN</b>	
<b>BIJLAGE 3: EXPLOITATIEPLANBEREKENING</b>	

**DEEL A**

**TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN**

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In 1992 is het bestemmingsplan "Wezep Noord" in werking getreden. Binnen dit bestemmingsplan is in 2004 het bestemmingsplan "Wezep Noord II" opgesteld, een uitwerking van het voorgaande bestemmingsplan om woningbouw in oostelijke richting mogelijk te maken.

Een aantal kavels zijn destijds niet betrokken in het bestemmingsplan omdat partijen niet tot overeenstemming konden komen over de verwerving van deze kavels grond. Dit zijn de gronden gelegen in het plangebied tussen de Zuiderzeestraatweg, de Beelhof en de Marga Klompéstraat. Om hier uitvoering aan te geven is het bestemmingsplan "Wezep Noord, herziening 2008" opgesteld. Een onderdeel van dit bestemmingsplan was het exploitatieplan "Wezep Noord, herziening 2008".

### 1.1.1 Bestemmingsplan

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan "Wezep Noord" (1992) naar het bestemmingsplan "Wezep Noord 2009" wordt het bestemmingsplan "Wezep Noord, herziening 2008" in de actualisatie opgenomen. Om die reden maakt onderliggend exploitatieplan ook deel uit van het bestemmingsplan "Wezep Noord 2009".

### 1.1.2 Programma

De gemeente Oldebroek dient vanuit haar volkshuisvestelijke taak en conform het provinciaal woonprogramma te voldoen aan haar taakstelling tot realisatie van sociale en vrije sector woningen. Het provinciaal woonprogramma bestaat uit drie onderdelen: de woonvisie deel a (algemeen voor de provincie Gelderland), de woonvisie deel b (specifiek voor de regio Noord(-west) Veluwe) en de woonvisie deel c (kwalitatief woonprogramma 2005-2014).

Het gemeentelijk "Kwalitatief Woningbouwprogramma annex woningbouwkaveluitgifte" (KWP) is een deeluitwerking van het provinciaal woonprogramma en wordt jaarlijks bijgesteld. Dit exploitatieplan betreft de bouw van 16 woningen. Het plan is als volgt in het KWP opgenomen: 11 woningen in de sociale sector (7 eengezins- en 4 meergezinswoningen) aan de Jan Schoutenstraat en 5 woningen in de vrije sector aan de Marga Klompéstraat. Het programma valt binnen de kaders van de provinciale en regionale afspraken.

### 1.1.3 Proces

Naar verwachting wordt in 2011 gestart met de realisatie van de woningen binnen het exploitatiegebied. Begin 2011 kunnen de werkzaamheden voor het bouwrijp maken starten. Naar verwachting worden de te realiseren woningen opgeleverd medio 2012 met mogelijke uitloop naar 2013. De terreinafwerking en overige inrichtingswerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode 2013/2014.

## 1.2 Wet ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening<sup>1</sup> in werking getreden. Onderdeel van deze wet is afdeling 6.4 Grondexploitatie. Het doel van deze wet is het op vrijwillige basis tot overeenstemming komen inzake kostenverhaal van de te verrichten investeringen tussen de gemeentelijke overheid en particuliere eigenaren/ontwikkelaars bij partiële locatieontwikkelingen. Deze afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

---

<sup>1</sup> in het vervolg te noemen Wro

Indien niet vrijwillig tot overeenstemming kan worden gekomen en een anterieure overeenkomst achterwege blijft, geeft de Wro de mogelijkheid het publieke pad in te slaan. De Wro afdeling 6.4. "Grondexploitatie" is dan van toepassing. Dit betekent dat de gemeente conform wettelijk gelimiteerde uitgangspunten kostenverhaal kan toepassen.

In de Wro en Bro wordt de verplichting aangegeven tot het opstellen van een exploitatieplan om kostenverhaal af te dwingen bij de ontwikkelende partij. Gemaakte afspraken met een ontwikkelende partij worden, indien geen privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst wordt gesloten, vastgelegd in een posterieure overeenkomst.

In de Wro is aangegeven waaraan een exploitatieplan wettelijk dient te voldoen. Naast verplichte items bestaat de mogelijkheid om aanvullende, facultatieve, afspraken te maken inzake kostenverhaal wanneer sprake is van een anterieure overeenkomst.

### 1.2.1 Overeenstemming

In het exploitatiegebied is sprake van verwerving van nog twee percelen die in bezit zijn van meerdere eigenaren. Met één eigenaar is inmiddels overeenstemming bereikt over de aankoop van een deel van zijn kadastrale perceel door de gemeente Oldebroek. Met de tweede partij (twee gezamenlijke eigenaren) worden onderhandelingen gevoerd om een deel van het perceel aan te kopen. Tot op heden heeft dit geen resultaat opgeleverd omdat deze partij zelf wil realiseren. Omdat het bestemmingsplan ná 1 juli 2008 wordt vastgesteld is in principe wettelijk een exploitatieplan vereist bij het vast stellen bestemmingsplan.

Uit de exploitatieplanberekening blijkt welk bedrag, na vaststelling van het exploitatieplan en bestemmingsplan, de zelfrealisator dient te voldoen aan de gemeente Oldebroek. Zie ook onder "Verwerving" in paragraaf 2.3.1.

### 1.3 Leeswijzer

Dit exploitatieplan geeft in:

- Hoofdstuk 2 een algemene toelichting op het exploitatieplan;
- Hoofdstuk 3 geeft een algemene toelichting op de exploitatieopzet en voorschriften;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de te verrichten werken en werkzaamheden inclusief een toelichting op de exploitatieplanberekening, de in rekening te brengen exploitatiebijdrage plus voorschriften;
- Als bijlagen zijn tekeningen toegevoegd plus de exploitatiebegroting conform het door VROM voorgeschreven berekeningsmodel voor exploitatieplannen.

## 2 Toelichting op het exploitatieplan: Algemeen

### 2.1 Planologisch kader

Het exploitatieplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad (Wro artikel 6.12 lid 1). Van de vaststelling van het exploitatieplan dient een bekendmaking aan grondeigenaren binnen het plangebied plaats te vinden gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan conform art. 6.12. lid 4 Wro.

Het exploitatieplangebied omvat de functies wonen, groen en verharding. Het groen is geclusterd in één centrale ruimte waarbinnen een buitenspeelruimte en een wadi zijn gepland. Daarnaast worden rijwegen en voetpaden gerealiseerd inclusief voldoende parkeergelegenheid. In het exploitatiegebied wordt, met betrekking tot de functie wonen, rekening gehouden met 11 sociale sectorwoningen (7 eengezins- en 4 meergezinswoningen) en 5 eengezinswoningen in de vrije sector waarvan 2 geschaald en 3 vrijstaand. De begrenzing van het exploitatiegebied valt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan.

Bij het verlenen van de bouwvergunning dient de zelfrealisator/ontwikkelaar de berekende exploitatiebijdrage te voldoen conform de uitgangspunten van de Wro. Daarnaast dient de bouwaanvraag te voldoen aan de uitgangspunten van het exploitatieplan. Wanneer dit niet het geval is, moet de bouwvergunning geweigerd worden.

Conform procedure bij bestemmingsplannen kan beroep worden aangetekend tegen het exploitatieplan met achterliggende berekening.

### 2.2 Exploitatieplan

#### 2.2.1 Algemeen

Een exploitatieplan bestaat, kort samengevat, uit een drietal verplichte onderdelen, te weten een:

- Kaart van het exploitatiegebied (bijlage 1);
- Omschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden;
- Exploitatieopzet (bijlage 3)

In paragraaf 2.2.4 "Verplichte onderdelen exploitatieplan" wordt op bovenstaande punten nader ingegaan.

Kenmerken van een exploitatieplan zijn onder andere de volgende punten:

- Basis voor afdwingbaar kostenverhaal;
- Stellen van locatie-eisen;
- Openbare voorbereidingsprocedure en mogelijkheid beroep via bestuursrechter;
- Openbaar, met beroep op uitgangspunten Wet openbaarheid van bestuur (Wob);
- Verplichting tot periodieke herziening.

#### 2.2.2 Investerings

Om het woningbouwprogramma binnen het exploitatiegebied te kunnen realiseren heeft de gemeente Oldebroek pogingen ondernomen om de gronden aan te kopen en, door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst, tot overeenstemming te komen met aanwezige grondeigenaren. Hierin is de gemeente Oldebroek gedeeltelijk geslaagd. Zie paragraaf 2.4 "Verwerving van gronden". Daarnaast heeft de gemeente investeringen gedaan en gaat zij nog investeringen doen om voorgestane ontwikkeling van het beschouwde gebied mogelijk te maken.

Investerings die zijn gedaan (tot en met 31 december 2009 verwerkt in de boekwaarde per 31 december 2009/1 januari 2010) liggen in de voorbereidingsfase van het ontwerp. Deze investeringen betreffen met name ambtelijke voorbereidingskosten, benodigde milieutechnische onderzoeken et cetera. Investerings die nog gerealiseerd moeten worden in het exploitatiegebied na 1 januari 2010, zijn met name kosten die samenhangen met het bouw- en woonrijpmaken alsmede de begeleiding ten behoeve van uitvoering van openbare civiel en groentechnische werken.

### 2.2.3 Functie en doel exploitatieplan

Investerings, die samenhangen met de ontwikkeling van het bestemmingsplan, worden op de grondeigenaren verhaald conform "Afdeling 6.4 Grondexploitatie" van de Wro. Deze investeringen worden verwerkt in een, verplicht, op te stellen exploitatieplanberekening conform artikel 6.13. Wro. De Wro en het Bro geven een limitatieve opsomming van de investeringen die voor kostenverhaal in aanmerking komen.

Aan het exploitatieplan kunnen een aantal functies worden toegeschreven, te weten het:

1. Inzichtelijk maken van investeringen/opbrengsten door middel van het opstellen van een exploitatieplan berekening;
2. Vastleggen van faseringen van investeringen en opbrengsten;
3. Vastleggen van allerlei verboden, specifieke richtlijnen en randvoorwaarden met betrekking tot inrichtingsaspecten.

Ook heeft het exploitatieplan een aantal doelen, te weten:

1. Een, door vaststelling van het exploitatieplan, in het kader van kostenverhaal, (noodzakelijke) publiekrechtelijke basis te leggen voor verevening van investeringen.
2. Op basis van de exploitatieberekening, behorende bij het exploitatieplan, wordt de exploitatiebijdrage bepaald. Deze moet bij zelfrealisatie door elke afzonderlijke grondeigenaar/ontwikkelaar worden voldaan.
3. Afrekening van de berekende exploitatiebijdrage vindt plaats, tenzij kostenverhaal c.q. betaling anders is verzekerd, bij verlening van de bouwvergunning waardoor voldaan wordt aan de gestelde wettelijke eis van betalingsvoorschrift bij de aan te vragen bouwvergunningen.

Omdat de gemeente Oldebroek mogelijk te maken krijgt met een zelfrealisator/particuliere eigenaar is dit exploitatieplan opgesteld en is deze als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd met een financiële haalbaarheidsanalyse waarin rekening is gehouden met de wettelijk maximaal toelaatbaar te verhalen investeringen en de berekening van de exploitatiebijdrage.

### 2.2.4 Verplichte onderdelen exploitatieplan

Het exploitatieplan bestaat, conform artikel 6.13 lid 1 Wro, uit de volgende onderdelen, te weten een:

1. Kaart van het exploitatiegebied, waarbij de begrenzing van het exploitatiegebied (deels) bepalend is voor de toerekening van kosten;
2. Omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het gebied.
3. Exploitatieopzet met daarin verhaalbare kosten en opbrengsten en de verdere financiële gegevens voor het afdwingbare kostenverhaal.

De exploitatieopzet dient, naast de peildatum, inzicht te geven in:

- De raming van inbrengwaarden van de gronden en andere kosten, onder andere planschade;
- De raming van opbrengsten, alsmede de peildatum en tijdvak van deze ramingen;
- Het tijdvak waarbinnen de grondexploitatie wordt uitgevoerd;
- De fasering van uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zonodig koppelingen hiertussen;
- De wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

## 2.2.5 Facultatieve onderdelen exploitatieplan

Naast verplichte onderdelen kunnen in het exploitatieplan ook niet-verplichte, facultatieve, onderdelen worden opgenomen. De gemeente kan aanvullende kwalitatieve locatie-eisen stellen met betrekking tot uitvoering van voorzieningen op de betreffende locatie. Deze te stellen eisen zijn belangrijk wanneer een particuliere eigenaar zelf wil realiseren voor eigen rekening en risico. Hieronder valt het bouw- en/of woonrijp maken van de benodigde gronden. De gemeente kan, facultatief, met betrekking tot de woningbouwcategorieën aanvullende kwalitatieve eisen stellen. Onder facultatieve onderdelen wordt onder andere verstaan:

- Een kaart met gepland grondgebruik en nog eventueel te verwerven gronden door de gemeente;
- Eisen/regels ten aanzien van werken/werkzaamheden voor bouw- en woonrijp maken en de aanleg van nutsvoorzieningen;
- Een uitwerking van de Wro met betrekking tot artikel 3.1 lid 1 (inhoud/uitvoering bestemmingsplan) en artikel 3.10 lid 3 (inhoud/uitvoering projectplan);
- Regels omtrent verbod van uitvoering van werken/werkzaamheden in relatie tot vaststelling van een uitwerkingsplan voor te ontwikkelen gebieden;
- Algemene maatregelen van bestuur inzake exploitatieplan c.a.

## 2.3 Exploitatieopzet

### 2.3.1 Algemene uitgangspunten

Dit exploitatieplan is gebaseerd op informatie zoals deze bekend was in mei 2010. De volgende uitgangspunten zijn aangehouden in de exploitatieplanberekening:

- Datum netto contante waardeberekening per 1 januari 2010;
- Datum eindwaarde berekening per 31 december 2014;
- Inbrengwaarden conform taxatierapport;
- Faseringsmoment te verwachten investeringen en opbrengsten per 1 juli van ieder jaar;
- Onvoorziene uitgaven 2,0 % toeslagberekening;
- Parameters op jaarbasis:
  - Rentekosten en renteopbrengsten 5,0 %;
  - Inflatiecorrectie/kostenstijging 3,0 %;
  - Opbrengstenstijging 0,0 % per jaar.

### 2.3.2 Jaarlijkse herziening

Het exploitatieplan wordt jaarlijks na inwerkingtreding van een exploitatieplan conform de Wro herzien tot alle werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd. Het eerste exploitatieplan was gekoppeld aan het bestemmingsplan Wezep Noord, herziening 2008 en is vastgesteld op 15 december 2009. Omdat het bestemmingsplangebied Wezep Noord, herziening 2008 wordt opgenomen in het bestemmingsplan Wezep Noord 2009 is ook het exploitatieplan vroegtijdig herzien.

### 2.3.3 Afsluiting exploitatiebegroting

Uiterlijk 10 jaar ná de start van het project, de wettelijk gestelde termijn, wordt de grondexploitatie afgesloten. In dit geval kan het waarschijnlijk na 6 jaar, per 1 januari 2015. Gerealiseerde investeringen en uitgaven worden onder de loep genomen en bekeken qua volledigheid en rechtmatigheid.

De exploitatiebijdrage kan opnieuw berekend worden op basis van "historisch" cijfermateriaal (facturen, aanbestedingen, ambtelijke kosten et cetera). Indien bij het afsluiten van de exploitatieopzet blijkt dat de herberekende exploitatiebijdrage lager is dan de bij bouwvergunning betaalde exploitatiebijdrage vindt terugbetaling plaats aan degene of diens opvolger die de bijdrage heeft voldaan. Onderdeel van de terugbetaling is ook een wettelijke rentevergoeding over het teveel betaalde bedrag door diegene die de bijdrage heeft voldaan of diens opvolger.



Nacalculatie.

Terugbetaling vindt plaats met inachtneming van een marge van 5% van het terug te betalen bedrag. Is de herberekende exploitatiebijdrage (nacalculatie) hoger dan de reeds eerder betaalde bijdrage (vóórcalculatie) dan vindt verrekening niet plaats. Dit risico, verlies, komt ten laste van de gemeente. Is de nacalculatie lager dan de vóórcalculatie dan vindt wel verrekening plaats. De terugbetaling draagt, rekening houdende met 5% marge, 95 % van het verschil tussen de oorspronkelijk berekende exploitatiebijdrage en de op basis van nacalculatie berekende exploitatiebijdrage.

## **2.4 Verwerving van gronden**

### **2.4.1 Algemeen**

De gemeente Oldebroek heeft een grondaankoop gedaan met afrekening in 2010. Dit perceel is 2.155 m<sup>2</sup> groot en reeds in eigendom van de gemeente Oldebroek.

De volgende eigenaren hebben, rekening houdende met het juridisch eigendom, grondbezit in het betreffende exploitatieplangebied:

- J.H. Bosch, 1.790 m<sup>2</sup> (onderdeel van het perceel gemeente Oldebroek, sectie M nummer 2490 met een totale oppervlakte van 3.200 m<sup>2</sup>).
- D.J. Franken en H.J. Franken, 1976 m<sup>2</sup> (onderdeel van het perceel gemeente Oldebroek, sectie M nummer 2275 ter grootte van 3.166 m<sup>2</sup>),
- Het restant gebied is gemeentelijk eigendom.

# **DEEL B**

## **HET EXPLOITATIEPLAN**

## 3 Toelichting op het exploitatieplan: EXPLOITATIEOPZET

### 3.1 Algemeen

De opgestelde exploitatieopzet is voor de gemeente Oldebroek de basis voor de in rekening te brengen exploitatiebijdrage bij de zelfrealisator in verband met kostenverhaal. In de begroting worden de gerealiseerde en nog te realiseren investeringen vergeleken met de gerealiseerde en nog te realiseren opbrengsten in het exploitatiegebied. De gerealiseerde investeringen en opbrengsten tot en met 31 december 2009 zijn verwerkt in de boekwaarde. De gemeente Oldebroek heeft in het exploitatieplan de boekwaarde per kostensoort gespecificeerd. De exploitatiebijdrage wordt berekend op basis van een voorgeschreven grondexploitatie-model van het Ministerie van VROM.

In de berekening wordt de fictie gehanteerd dat de gemeente Oldebroek alle gronden uitgeeft. Voor de opbrengstberekening is het gemeentelijke marktconforme grondprijnsbeleid basis en het saldo tussen kosten en opbrengsten bepalend voor de verhaalbaarheid via een exploitatiebijdrage. Zie ook paragraaf 2.3.3 "Afsluiting exploitatiebegroting".

Op basis van de te realiseren opbrengsten vindt toerekening van investeringen plaats. De te realiseren opbrengstwaarde (bruto exploitatiebijdrage) wordt gecorrigeerd met de grondwaarde die de gemeente Oldebroek en de zelfrealisator inbrengen op basis van eigendomsituatie. Het saldo wordt afgerekend met de gemeente door de zelfrealisator. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de "Handreiking Grondexploitatie", de Wro, het Bro en paragraaf 4.6 "Exploitatiebijdrage".

### 3.2 Investerings en opbrengsten

#### 3.2.1 Investerings

De exploitatiebijdrage is bepaald op basis van de mate van toedeling van investeringen waarbij de volgende items uitgangspunten zijn: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

#### 3.2.2 Opbrengsten

In dit exploitatieplan is rekening gehouden met uitgifte van gronden in het exploitatiegebied op basis van het gemeentelijk marktconforme grondprijnsbeleid. Van bijdragen en subsidies van derden/andere overheden en van opbrengsten uit andere toekomstige exploitatiebegrotingen is geen sprake.

### 3.3 Exploitatieberekening

#### 3.3.1 Raming inbrengwaarden (Bro 6.2.3)

De gemeente Oldebroek wenst in principe de niet in haar eigendom zijnde gronden te verwerven zodat het exploitatieplangebied ontwikkeld kan worden. De twee overgebleven grondeigenaren (die gezamenlijk één perceel in eigendom hebben) (in 2005, 2006 en 2010 zijn door de gemeente Oldebroek al aankopen verricht waarvan deels de opstal is doorverkocht in 2007) willen mogelijk zelfstandig ontwikkelen. Van de grondeigenaren die zelf willen gaan realiseren, wordt na realisatie het openbaar gebied overgenomen in beheer en onderhoud door de gemeente Oldebroek.

In de exploitatieberekening is rekening gehouden met een getaxeerde inbrengwaarde van € 32,50 per vierkante meter voor de (gedeelten van de) percelen gemeente Oldebroek, sectie M nummers 7064, 2490, 7119 en € 65.000,- voor het perceel gemeente Oldebroek, sectie M nummer 2275.

De complexwaarde (residuele waarde) is berekend op € 68,84. Deze waarde is beduidend hoger dan de getaxeerde inbrengwaarde en is dan ook in de exploitatieberekening gehanteerd.

Van sloopkosten is geen sprake en mogelijke kosten die verband houden met civiele werkzaamheden worden onder civiele kosten opgenomen. Vooral nog is er vanuit gegaan dat van planschade geen sprake is en daarom is hiervoor geen bedrag opgenomen.

### 3.3.2 Dynamische berekeningsmethode (Bro artikel 6.2.4.)

Uitgegaan wordt van de dynamische eindwaarde methode waarbij kosten en opbrengsten gecorrigeerd worden voor de invloed van inflatie de komende jaren. Dit geschiedt door toepassing van indexatiefactoren welke als parameters worden vermeld in het exploitatieplan. Vervolgens wordt de berekende eindwaarde conform de contante waarde methodiek contant gemaakt per 1 januari 2010.

### 3.3.3 Raming van andere kosten (Bro 6.2.4.a t/m n)

Bro 6.2.4.a. tot en met n beschrijft welke kosten in een exploitatieplan worden opgenomen en hoe hiermee om te gaan. Onderstaand worden de gemeentelijke kosten nader toegelicht.

Bro 6.2.4.a. "Kosten voor het verrichten van onderzoek":

Deze kostenpost is in dit exploitatieplan niet van toepassing.

Bro 6.2.4.b. "Kosten voor bodemsanering, het verrichten van grondwerken"

Deze kostenpost bevat het verrichten van grondwerken zoals het egaliseren, ophogen en afgraven van gronden.

Bro 6.2.4.c. "Voorzieningen":

Bij "Voorzieningen" is sprake van het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied.

Bij aanvang van de realisatie van het bestemmingsplan worden de gronden bouwrijp gemaakt. In deze eerste fase bestaan de werkzaamheden uit het opruimen en geschikt maken van het exploitatiegebied voor exploitatie. Hieronder wordt verstaan het verwijderen van alle overtollige obstakels "in het veld", het graven van cunetten, het aanbrengen van de riolering c.a. inclusief bronbemaling en eventuele drainage. Ook het aanbrengen van een complete bouwweg/noodstraat in de vorm van klinkerverharding en de overige nutsvoorzieningen (bouwwater en bouwstroomvoorziening) worden in deze fase gerealiseerd.

Onder nutsvoorzieningen wordt verstaan de hoofdleidingen. De tijdelijke bouwwater- en bouwstroomvoorziening is voor rekening van de bouwer en dient door hem separaat te worden aangevraagd.

Nadat de bouw van de woningen in het exploitatieplangebied gereed is, wordt het woonrijp maken opgestart. De definitieve afwerking van het in de eerste fase aangebrachte riool waarbij de putten op hoogte worden gebracht door middel van opmettelen inclusief putdeksels, huisaansluitingen worden gerealiseerd, definitieve bestrating zoals rijwegen en voetpaden worden uitgewerkt en gerealiseerd, verlichting en brandkranen worden aangebracht en het groen wordt vormgegeven door onder andere een speelplek en een wadi. Deze laatste werkzaamheden zijn qua uitvoering afhankelijk van het plaatsen van bouwketen en het plantseizoen.

Het stedenbouwkundig plan inclusief het beeldkwaliteitplan en het inrichtingsplan van het exploitatieplangebied vormen de basis voor de civieltechnische begroting uitgevoerd conform gemeentelijk standaard.

Bro 6.2.4.d. "Kosten van maatregelen":

Deze kostenposten zijn in dit exploitatieplan niet van toepassing

Bro 6.2.4.e. "Kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied":

Deze kostenposten zijn in dit exploitatieplan niet van toepassing

Bro 6.2.4.f. "Kosten voor toekomstige grondexploitaties":

Deze kostenposten zijn in dit exploitatieplan niet van toepassing

Bro 6.2.4.g. "VTU (Vorbereiding, Toezicht en Uitvoering)":

Rekening is gehouden met een toeslag VTU van 15 % over de uitvoeringskosten bouw- en woonrijpmaken inclusief lichtmasten, brandkranen en straatmeubilair. Onder VTU valt onder andere de voorbereiding en toezicht op de uitvoering van voorzieningen van openbare nut/openbare werken. Voor een nadere toelichting van deze kosten wordt verwezen naar de plankostenscan van de VROM.

Bro 6.2.4.h/j. "Opstellen ruimtelijke plannen/plankosten":

De kosten die hiermee samenhangen vloeien voort uit de plankostenscan.

Kosten die samenhangen met vastgoedpromotie van het bouwproject, algemene gemeentelijke beleidsontwikkeling (zoals economie, communicatie en volkshuisvesting) en kosten van onderzoeken welke onder Bro 6.2.4.a. "Onderzoekskosten" zijn buiten beschouwing gelaten in dit onderdeel omdat deze wettelijk niet als grondkosten worden aangemerkt.

Bro 6.2.4.i. "Competities":

Deze kosten hebben te maken met ontwikkelprijsvragen, ontwerp wedstrijden et cetera welke als voorbereidingskosten van de bouwlocatie als grondkosten worden aangemerkt en daarom in de grondexploitatiebegroting worden opgenomen als kosten. Deze kostenpost is in dit exploitatieplan niet van toepassing.

Bro 6.2.4.k. "Tijdelijk beheer":

Opstallen ontbreken op deze locatie. Daarom zijn deze kosten niet van belang en daarom worden ze in dit exploitatieplan buiten beschouwing gelaten.

Bro 6.2.4.l. "Ramingen van planschade":

Planschade kan in dit gebied nog een rol gaan spelen, maar er is vooralsnog geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd.

Bro 6.2.4.m. "Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen":

Spelen in dit exploitatiegebied geen rol waardoor hiervoor ook geen kosten zijn opgenomen in de exploitatiebegroting.

Bro 6.2.4.n. "Rente geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten":

Over de gerealiseerde investeringen en opbrengsten wordt de gerealiseerde rente verantwoord als onderdeel van de totale boekwaarde per 31 december 2009.

Met betrekking tot de geprognoseerde rente de komende jaren wordt aangegeven dat deze kosten zijn verdisconteerd in de exploitatieberekening en verdeeld over de jaren waarin het exploitatieplan-gebied wordt gerealiseerd.

### 3.3.4 Voorzieningen/bouw- en woonrijpmaak werkzaamheden

In tabel G in bijlage 3 zijn de kosten geïnventariseerd. Voor de uit te voeren bouw- en woonrijpmaak werkzaamheden wordt in tabel 1 op de volgende bladzijde aangegeven hoe de investeringen die samenhangen met de aanleg van openbare voorzieningen worden toegedeeld:

**Tabel 1 Schema berekening voorzieningen bouw- en woonrijp maken**

Omschrijving	Contante waarde	Toerekenbaar	Profijt	Proportioneel	Te verhalen bedrag
	Prijspeil 1-1-2010				Maximaal
	€				€
<b>Aanleg voorzieningen</b>					
Aanleg riolering	54.619,45	ja	ja	39,659%	21.661,53
Aanleg wegen e.d.	96.832,64	ja	ja	39,659%	38.402,86
Aanleg groen + voorz.	41.198,20	ja	ja	39,659%	16.338,79
Openbare verlichting	8.975,09	ja	ja	39,659%	3.559,43
Straatmeubilair	1.308,87	ja	ja	39,659%	519,08
	<b>€ 202.934,25</b>		<b>Verrekenbaar</b>	<b>particulier</b>	<b>€ 80.481,69</b>

Het te verhalen bedrag is gerelateerd aan de contante waarde per 1 januari 2010 van de voorzieningen.

De kosten voor de aanleg van het groen en de voorzieningen kunnen niet voor alle onderdelen 100% proportioneel aan het exploitatieplangebied toegerekend worden. Het groen dat betrekking heeft op de wadi is 100% toerekenbaar aan het exploitatiegebied. Het overige deel van het groen en de speelvoorzieningen zijn voor 22% toerekenbaar aan het exploitatiegebied en zijn dus ook voor 22% meegenomen in deze exploitatieberekening.

Let wel: in bovenstaande tabel zijn niet verdisconteerd de andere kosten zoals proceskosten et cetera die ook verhaald worden. De investeringskosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn toebedeeld op basis van opbrengstpotentie van het exploitatieplangebied. Voor de wijze van toerekening van investeringen zie paragraaf 3.3.5 "Wijze van toerekenen".

### 3.3.5 Wijze van toerekenen

De opbrengstcapaciteit van de grond is per grondeigenaar (gemeente Oldebroek en zelfrealisator) bepaald. Conform de wetgeving wordt gebruik gemaakt van de fictie dat de gemeente alle gronden in eigendom heeft en ook deze gronden uitgeeft.

De opbrengst per grondeigenaar gedeeld door 1% van de totale opbrengst van alle kavels, geeft het aandeel in de investeringen aan dat de grondeigenaar als bruto exploitatiebijdrage betaald. In dit exploitatieplan is het aandeel van "grondeigenaar A" als zelfrealisator 39,659% (zie: tabel 6 en tabel 9) oftewel € 305.974,25 (contante waarde op prijspeil 1-1-2010 excl. BTW) op basis van wettelijk verhaalbaar toegestane maximale investeringen exclusief eventuele correctie voor inbreng van gronden. Zie ook paragraaf 4.6 "Exploitatiebijdrage".

Omdat de eigenaar gronden inbrengt wordt in mindering op de hiervoor berekende bijdrage ad € 305.974,25 een correctie uitgevoerd. Deze correctie is het gevolg van inbrengwaarde van het uitgeefbare terrein van de zelfrealisator en de overdracht van het openbaar gebied op eigendom van zelfrealisator aan de gemeente Oldebroek. De correctie bedraagt voor de zelfrealisator in dit exploitatieplan een bedrag van € 99.654,98 voor de inbrengwaarde en een bedrag van € 32.504,91 voor het openbaar gebied. In totaal een bedrag van € 132.159,89.

Daarnaast zal de eigenaar gronden van de gemeente aan moeten kopen om de woningen te kunnen realiseren. Uitgaande van bouwrijpe gronden, betaalt de eigenaar voor deze gronden een aankoopbedrag van € 126.573,00.

Het verschil tussen het berekende percentage (39,659% oftewel € 305.974,25) en de correcties (- € 132.159,89) voor de inbrengwaarde en de overdracht van openbare ruimte naar de gemeente en (+ € 126.573,00) voor de aankoop van woningbouwgrond van de gemeente vormt de contante waarde van de exploitatiebijdrage.

Dit bedrag wordt in principe afgerekend bij het afgeven van de betreffende bouwvergunning(en) tenzij de betaling anders is verzekerd (bijvoorbeeld via een bankgarantie of concerngarantie). Het af te rekenen bedrag door de zelfrealisator te betalen bedraagt ná correctie **€ 300.387,35**.

### 3.3.6 Conclusie omvang verhaalbare kosten

De contante waarde van de investeringen is lager dan de contante waarde van de opbrengsten per 1 januari 2010. Het gevolg hiervan is dat alle investeringen verhaalbaar zijn. Verhaalbaar zijn de investeringen tot het niveau van de opbrengstwaarde.

### 3.3.7 Raming van de opbrengsten

De opbrengsten zijn op het KWP (Kwalitatief Woning Programma) gebaseerd. Het gehanteerde programma wordt in de volgende tabel weergegeven:

**Tabel 2 Programma**

Omschrijving/categorie	Aantal woningen
Twee onder één kapwoning, ééngezinswoning, vrije sector	2
Seniorenwoningen, ééngezinswoning, vrije sector vrijstaand	3
Starterswoningen, ééngezinswoningen in 2 lagen, goedkoop rijenwoning	7
Appartementen, 2 lagen, één woning per laag, sociaal, goedkoop	4
<b>Totaal</b>	<b>16</b>

De te hanteren uitgifteprijs zijn conform het gemeentelijk grondprijzenbeleid 2010 toegepast. Bijdragen en subsidies zijn niet aanwezig. Een en ander betekent dat de marktconforme kavelprijzen zijn gerelateerd aan de grootte van de kavel.

Voor de vrije sector is een prijs gehanteerd per 1 januari 2010 van € 310,- exclusief BTW per vierkante meter uitgeefbaar terrein. De grondprijs voor de goedkope gestapelde sociale woningbouw bedraagt € 279,- exclusief BTW per vierkante meter uitgeefbaar (bruto vloeroppervlakte inclusief gemeenschappelijke ruimte). Hierbij is de stapelingsfactor toegepast van 2 lagen x 0,9 x grondprijs per vierkante meter uitgeefbaar terrein voor sociale eengezinswoningen ad € 155,- exclusief BTW.

### 3.3.8 Fasering

Het exploitatieplangebied is uiterlijk gereed 31 december 2014. Gemiddeld worden de investeringen en opbrengsten gefaseerd op 1 juli van het jaar waarin de investeringen worden gepleegd c.q. de opbrengsten worden gepland te zijn ontvangen.

In 2010 vinden de voorbereidingen plaats, 2011 is het jaar waarin het bouwrijp maken wordt uitgevoerd en waarin ook de opbrengsten verwacht mogen worden. Rekening houdende met de bouwtijd zal eind 2012 met een mogelijke uitloop naar 2013 het vastgoed gerealiseerd zijn en kan het woonrijp maken opgepakt worden waarvan gepland is dat deze uiterlijk in de loop van 2014 gereed is. Per 31 december 2014 kan de uitvoering van de werkzaamheden zijn afgerond.

### 3.3.9 Kaartmateriaal

Bij dit exploitatieplan behoren de kaarten in de bijlagen 1 en 2, waarop aangegeven:

- Een indicatie van het verkavelingsplan (zie bijlage 1).
- De begrenzing van het exploitatiegebied (zie bijlage 1).
- De oppervlaktes waarmee is gerekend in het exploitatieplan (zie bijlage 1).
- Eigendomskaarten met daarop aangegeven de huidige situatie (zie bijlage 2).

#### Waterhuishouding

Dit onderdeel is destijds meegenomen bij de waterhuishoudingplan van het omliggende gebied bij het bouwrijp maken. Hiervoor is een en ander geregeld en aangegeven op tekening met nummer 103-03defgew1.dgn d.d. 9 november 2004 bij project "Bouwrijpmaken Wezep-Noord II, 1<sup>e</sup> deel in de gemeente Oldebroek. Rekening is gehouden met de aanleg van een IT-riool en de aanleg van een wadi.

### 3.3.10 Toelichting op de te hanteren voorschriften

Tot slot samenvattend een aantal voorschriften met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden waarbij in het kort een toelichting is gegeven.

#### Artikel 1. Fasering werkzaamheden en koppelingen oplevering woningen

Bij de ontwikkeling van het exploitatieplangebied dient veel aandacht te zijn voor het welzijn van de toekomstige bewoners. Dit vertaald zich onder andere in een goede en veilige bereikbaarheid van de woningen. Gezien het feit dat dit project van totaal 16 woningen naar verwachting gelijktijdig tot uitvoering komt hebben de toekomstige bewoners nauwelijks last van bouwverkeer. Daarom is gekozen om direct na de bouwfase het woonrijp maken op te pakken om zo min mogelijk overlast te bezorgen aan de bewoners.

#### Artikel 2. Eisen voor de werken en werkzaamheden

De inrichting van de openbare ruimte voldoet aan de hiervoor gestelde eisen door de gemeente Oldebroek met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken. Materiaalschade, die ontstaat buiten het onderhavige exploitatieplangebied maar als gevolg van de bouwactiviteiten in dit exploitatiegebied ontstaan, komen voor rekening van de betreffende ontwikkelaar van het onderhavige plangebied en dient door hem te worden hersteld.

#### Artikel 3. Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

Met betrekking tot de aanbesteding is het gemeentelijke aanbestedingsbeleid bepalend.

#### Artikel 4. Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid

Het geplande woningbouwprogramma zoals verwoord in paragraaf 3.3.7. "Raming van de opbrengsten" is uitgangspunt voor dit exploitatieplan en het exploitatieplangebied.



## 4 Exploitatieplanberekening

### 4.1 Grondgebruik

In onderstaande tabel is aangegeven hoe de ruimtelijk invulling van het betreffende gebied is gepland. Tevens zijn ruimtelijke elementen uitgedrukt in een percentage van de totale oppervlakte. Zie hiervoor ook de kaarten in bijlage 1 en 2.

**Tabel 3 Grondgebruik**

Omschrijving	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Oppervlakte in %
Uitgeefbaar terrein Verharding (wegen, voetpaden, parkeren)	3.440	51,1
Groen	1.224	18,2
Water	2.067 0	30,7
<b>Bruto oppervlakte gebied</b>	<b>6.731</b>	<b>100,0</b>

### 4.2 Investerings

Op basis van de exploitatieberekening behorende bij het exploitatieplan kan van de investeringen het volgende overzicht worden samengesteld. De verhaalbare kosten op contante waardebasis zijn gecalculeerd op € 771.506,48 per 1 januari 2010.

**Tabel 4 Investerings**

Omschrijving	Nominale waarde	Contante waarde	Boekwaarde	Nog te realiseren
		prijspeil 1 jan	1-jan	1-jan
	€	2010 €	2010 €	2010 €
<b>Complexwaarde</b>	463.362,04	<b>458.314,90</b>	204.110,60	259.251,44
<b>Andere investeringen</b>				
Aanleg riolering	56.385,00	<b>54.619,45</b>	0,00	56.385,00
Aanleg wegen e.d.	101.111,00	<b>96.832,64</b>	0,00	101.111,00
Aanleg groen	44.051,40	<b>41.198,20</b>	0,00	44.051,40
Openbare verlichting	9.600,00	<b>8.975,09</b>	0,00	9.600,00
Straatmeubilair	1.400,00	<b>1.308,87</b>	0,00	1.400,00
<b>Bouw- en woonrijpmaken</b>	212.547,40	<b>202.934,25</b>	0,00	212.547,40
<b>Proceskosten</b>	108.693,62	<b>106.198,65</b>	46.023,62	62.670,00
<b>Onvoorzien</b>	4.250,95	<b>4.058,69</b>	0,00	4.250,95
<b>Totaal</b>	<b>788.854,01</b>	<b>771.506,48</b>	250.134,22	538.719,79

### 4.3 Opbrengsten

Met betrekking tot opbrengsten is enkel sprake van opbrengsten woningbouw. Het programma is beschreven in paragraaf 3.3.7 "Raming van de opbrengsten" in tabel 2 "Programma". In de volgende tabel, tabel 5 "Opbrengsten", is een korte samenvatting gegeven van de te verwachten opbrengsten.

**Tabel 5 Opbrengsten**

Omschrijving	Nominale waarde €	Contante waarde prijspeil 1-1 2010 €	Boekwaarde 1-jan 2010 €	Nog te realiseren 1-jan 2010 €
Gronduitgifte door particulier A	337.063,00	<b>313.276,01</b>	0,00	337.063,00
Gronduitgifte door de gemeente	512.833,00	<b>476.641,68</b>	0,00	512.833,00
<b>Subtotaal geprognosticeerde gronduitgifte</b>	<b>849.896,00</b>	<b>789.917,68</b>	<b>0,00</b>	<b>849.896,00</b>
Bijdragen en subsidies gemeente	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
Bijdrage provincie	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
Bijdrage andere gebiedsexploitatie	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
<b>Subtotaal geprognosticeerde bijdrage</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Subtotaal overige inkomsten</b>	<b>849.896,00</b>	<b>789.917,68</b>	<b>0,00</b>	<b>849.896,00</b>

Op contante waardebasis wordt een totale opbrengstwaarde verwacht van € 789.917,68 per 1 januari 2010. Deze opbrengstwaarde is bepalend voor de verhaalbaarheid van de investeringen.

In de Wro is bepaald dat niet meer mag worden verhaald dan de gecalculeerde opbrengsten op contante waarde basis zolang de investeringen op contante waardebasis daar beneden blijven. Zijn de investeringen hoger dan de gecalculeerde contante opbrengstwaarde, dan is maximaal verhaalbaar de gecalculeerde opbrengstwaarde.

### 4.4 Fasering investeringen en opbrengsten

Investeringen en opbrengsten worden in de tijd uitgezet, gefaseerd. Deze fasering geschiedt over een periode vanaf 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014. In de tabel op de volgende pagina wordt aangegeven welke investeringen in welk jaar tot en met 31 december 2014 zijn te verwachten.

Tabel 6 Fasering investeringen nominaal

Omschrijving	Nog te realiseren 1-jan 2010 €	Gefaseerd				
		1-jul 2010 €	1-jul 2011 €	1-jul 2012 €	1-jul 2013 €	1-jul 2014 €
<b>Inbrengwaarde</b>	<b>259.251,44</b>	<b>123.223,60</b>	<b>136.027,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Andere investeringen</b>						
Aanleg riolering	56.385,00	0,00	51.490,00	947,50	3.947,50	0,00
Aanleg wegen e.d.	101.111,00	0,00	62.832,25	0,00	38.278,75	0,00
Aanleg groen	44.051,40	0,00	9.467,35	0,00	15.897,60	18.686,45
Openbare verlichting	9.600,00	0,00	0,00	0,00	9.600,00	0,00
Straatmeubilair	1.400,00	0,00	0,00	0,00	1.400,00	0,00
<b>Bouw-/woonrijpmaken</b>	<b>212.547,40</b>	<b>0,00</b>	<b>123.789,60</b>	<b>947,50</b>	<b>69.123,85</b>	<b>18.686,45</b>
<b>Proceskosten</b>	<b>62.670,00</b>	<b>9.282,36</b>	<b>30.215,10</b>	<b>3.502,38</b>	<b>13.933,36</b>	<b>5.736,81</b>
<b>Onvoorzien</b>	<b>4.250,95</b>	<b>0,00</b>	<b>2.475,79</b>	<b>18,95</b>	<b>1.382,48</b>	<b>373,73</b>
	<b>538.719,79</b>	<b>132.515,96</b>	<b>292.508,33</b>	<b>4.468,83</b>	<b>84.439,69</b>	<b>24.796,99</b>

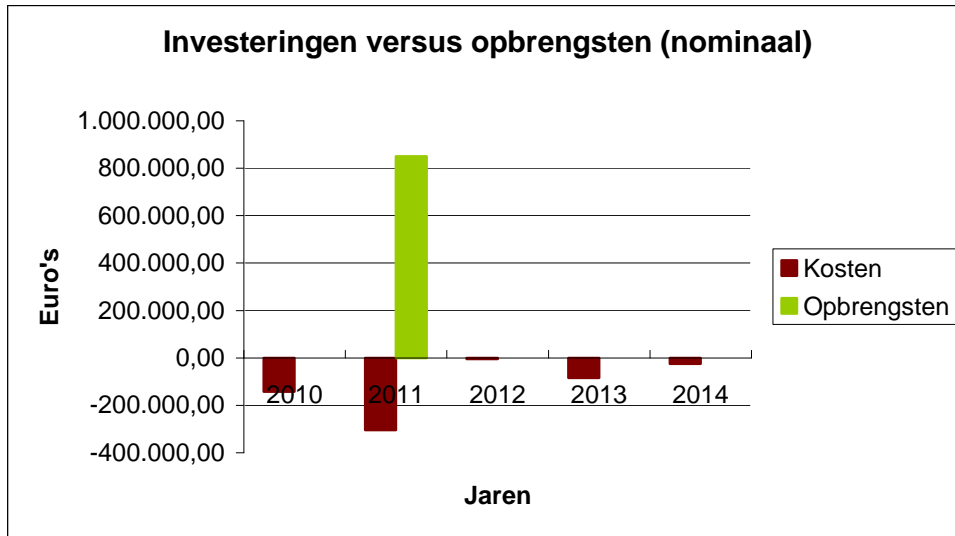
Totaal op *nominale* waarde nog te investeren tot en met 31 december 2014 € 538.719,79 (dus exclusief invloed van rente en inflatie gedurende de looptijd van de grondexploitatie).

Tabel 7 Fasering opbrengsten nominaal

Omschrijving	Nog te realiseren 1-jan 2010 €	Gefaseerd				
		1-jul 2010 €	1-jul 2011 €	1-jul 2012 €	1-jul 2013 €	1-jul 2014 €
<b>Gronduitgifte door particulier A</b>	337.063,00	0,00	337.063,00	0,00	0,00	0,00
Gronduitgifte door de gemeente	512.833,00	0,00	512.833,00	0,00	0,00	0,00
<b>Subtotaal geprognosticeerde gronduitgifte</b>	<b>849.896,00</b>	<b>0,00</b>	<b>849.896,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Bijdragen en subsidies gemeente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bijdrage provincie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bijdrage andere gebiedsexploitatie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Subtotaal geprognosticeerde bijdrage</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Subtotaal inkomsten</b>	<b>849.896,00</b>	<b>0,00</b>	<b>849.896,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Totale opbrengstwaarde op *nominale* waarde bedraagt per 31 december 2014 € 849.896,00 (dus exclusief invloed van rente en inflatie gedurende de looptijd van de grondexploitatie).

Vorenstaande nominale investeringen- en opbrengstenfasering is per jaar grafisch weergegeven in onderstaande grafiek.



#### 4.5 Berekening exploitatiebijdrage

De nominale waarden worden door middel van de Dynamische Eindwaarde Methodeberekening omgezet naar een eindwaarde per 31 december 2014 gebracht. Een en ander betekent dat investeringen en opbrengsten worden geïndexeerd met eerder genoemde parameters rente- en inflatie (paragraaf 2.3.1. "Algemene uitgangspunten").

De per 31 december 2014 berekende waarde inclusief rente- en inflatiecorrectie wordt vervolgens per 1 januari 2010 contant gemaakt om een juist beeld te krijgen van het resultaat per die datum. Hierdoor ontstaat een negatief saldo op 1 januari 2010 op basis van de contante waardeberekening.

#### 4.6 Exploitatiebijdrage

Deze bijdrage dient conform 6.17 lid 1 Wro, tenzij anders verzekerd, te worden voldaan aan de gemeente Oldebroek bij het verstrekken van de bouwvergunning aan de vergunninghouder.

Conform het VROM-rekenmodel wordt op de volgende pagina de, samenvattende, exploitatieberekening van de bijdrage weergegeven.

**Tabel 9 Berekening exploitatiebijdrage**

Omschrijving	Contante waarde €
<b>Verhaalbaar maximaal (nominaal € 788.854,01)</b>	<b>€ 771.506,48</b>
Aandeel grondeigenaar in totaal opbrengst (conform % opbrengstcapaciteit bijlage 3 Tabel I)	39,659 % 305.974,25
<b>Bijdrage "ontwikkelaar A" zelfrealisator</b>	
Bruto exploitatiebijdrage	305.974,25
Correctie i.v.m. de inbrengwaarde particulier (conform bijlage 3 Tabel C)	-/- 99.654,98
Te betalen door grondeigenaar (bijlage 3 Tabel I)	206.319,26
Gemeente koop openbaar gebied van eigenaar (bijlage 3 Tabel I)	-/- 32.504,91
Particulier koopt woningbouwgrond van gemeente (bijlage 3 Tabel I)	+/+ 126.573,00
<b>Exploitatiebijdrage grondeigenaar A op basis van de contante waardebe- rekening per 1-1-2010</b>	<b>€ 300.387,35</b>

## 4.7 Omschrijving van werken en werkzaamheden

Met betrekking tot de te verrichten werken en werkzaamheden in het openbaar gebied, oftewel de voorzieningen, vindt hierna een korte beschrijving plaats.

### 4.7.1 Bouwrijpmaken (uitgeefbare gronden)

In het exploitatiegebied worden met betrekking tot de uitgeefbare kavels in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd ten aanzien van het bouwrijpmaken:

- Verwijderen van aanwezige boven- en ondergrondse obstakels;
- Opruimen/egaliseren van de uitgeefbare terreinen;
- Verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.

In het openbaar gebied worden de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Graven van cunetten op de toekomstige woonstraatlocatie;
- Opruimen/egaliseren van de in te richten terreinen;
- Aanbrengen van noodstraten in klinkerverharding plus fundering;
- Aanbrengen van drainage;
- Aanbrengen riolering inclusief bronbemaling;
- Plaatsen van een aantal lichtmasten;
- Aanbrengen van brandkranen

### 4.7.2 Aanleg van nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied wordt de aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen door en voor rekening van de nutsbedrijven/(netwerk)beheerders uitgevoerd.

### 4.7.3 Woonrijp maken

In het exploitatiegebied worden met betrekking tot de inrichting van het openbare gebied in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Opruim- en egalisatiewerkzaamheden;
- De aanleg van woonstraten in definitieve vorm in klinkerverharding;
- De aanleg van trottoirs c.a.;
- Afwerking riolering inclusief huisaansluitingen;
- De aanleg van parkeerstroken langs de woonstraten en parkeerkofters;
- Het plaatsen van de restant aantal lichtmasten;
- Realisatie groengebiedje met speelplek, wadi c.a..
- Aanbrengen van straatnaamborden c.a.

### 4.7.4 Overige investeringen

Naast de hierboven genoemde kosten is in de exploitatieberekening rekening gehouden met een toeslag van 2,0 % voor onvoorzien uitgaven. De gerealiseerde rentekosten tot en met 31 december 2009 zijn opgenomen in de boekwaarde per die datum.

### 4.7.5 Plankosten

In de exploitatieberekening is rekening gehouden met planontwikkelingskosten en Voorbereiding & Toezichtkosten.

#### Planontwikkelingskosten:

Deze investeringen hangen samen met werkzaamheden die verricht worden om te komen tot een adequaat uitvoerbaar stedenbouwkundig en civieltechnische plan. Planontwikkelingskosten worden gemaakt in de vóórfase van de uitvoering van het exploitatieplangebied.

In deze planexploitatiebegroting zijn de planontwikkelingskosten berekend op basis van de Plankostenscan. Er is rekening gehouden met werkzaamheden die samenhangen met het afzonderen van onderhavig deelplan, het opstellen van een apart ruimtelijk plan en de daarmee samenhangende investeringen voor extra ambtelijke inzet.

#### Voorbereiding & toezichtkosten:

Kosten die samenhangen met voorbereiding en toezicht hangen samen met de uitvoering van de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijpmaken c.a. Deze toeslag wordt onder andere gebruikt ter dekking van de ambtelijke inzet en begeleiding van de uitvoering van het project.

Verantwoording van de investeringen die samenhangen met deze kostensoort vindt plaats via de reguliere gemeentelijke urenverantwoording. De extern gemaakte kosten worden via factuurverantwoording geboekt op dit project. De opdrachten en offertes worden bewaard in het gemeentelijk archief.

De volgende elementen worden onder deze kostensoort gebracht, te weten:

- Opstellen voorlopig en definitief stedenbouwkundig ontwerp en uitvoeringsbestek c.a.;
- Opstellen van grondexploitatiebegroting/exploitatieplan c.a.;
- Opstellen van haalbaarheidsanalyses en toetsing stedenbouwkundige concepten;
- Te voeren overleggen in projectgroepverband met interne disciplines;
- Te voeren overleggen met externe partijen zoals nutsbedrijven en Waterschap;
- Toezicht op de uitvoering van bestekken c.a.;
- Onderzoekskosten welke samenhangen met de ontwikkeling van dit deelplan;
- Opstellen beeldkwaliteitplan (bkp) en bestemmingsplan, verkaveling- en inrichtingplan;
- Algemene kosten, beheer en administratie;
- Ambtelijke kosten, in- als externe inhuur, welke samenhangen met projectmanagement, planeconomie, stedenbouw, civiele techniek et cetera.

Tot slot is "Tijdelijk beheer" onder "plankosten" gebracht. Dit betreft het beheer van de openbare ruimte en toekomstige uitgeefbare kavels. Zolang kavels niet zijn uitgegeven, het bouwrijp maken nog niet is opgepakt en terreininrichting nog niet is uitgevoerd behoeven de terreinen tijdelijke beheer qua uitstraling en onderhoud. Daarnaast komen de zakelijke lasten als OZB en Waterschapslasten ten laste van dit project. Voor voornoemde investeringen wordt een bedrag gebudgetteerd ter grootte van 3% van de verwervingskosten.

## 4.8 Begrippen en voorschriften

Tot slot samenvattend een aantal voorschriften met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden waarbij in het kort een toelichting is gegeven.

### Artikel 1. Begrippen

- 1.1. Bestemmingsplan:  
Het bestemmingsplan "Wezep Noord 2009" van de gemeente Oldebroek uitgewerkt in de verbeelding, de planregels en een toelichting.
- 1.2. Exploitatiegebied:  
Het op de kaart aangegeven exploitatiegebied aan de Marga Klompéstraat en de Jan Schoutenstraat zoals is opgenomen in bijlage 1.
- 1.3. Noodstraat:  
Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ter ontsluiting van het bouwterrein.

### Artikel 2. Fasering en koppelingen

In 2011 wordt het exploitatieplangebied bouwrijp gemaakt voor aanvang van de bouwactiviteiten. Het woonrijpmaken wordt opgepakt vanaf het moment dat de woningen definitief zijn opgeleverd, naar verwachting, vanaf 2013.

In de bouwrijpmaakfase wordt in ieder geval een noodweg in klinkers aangelegd ten behoeve van het bouwverkeer. Na de realisatie van de woningen wordt het woonrijpmaken gestart waarbij er vanuit wordt gegaan dat de wegen niet meer voor bouwverkeer worden gebruikt waardoor stuk rijden van de materialen wordt voorkomen.

### Artikel 3. Eisen voor de werken en werkzaamheden

#### Artikel 3.1 Bouwrijp- en woonrijpmaken.

Het bouwrijpmaken en woonrijpmaken geschiedt conform gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden zoals gebruikelijk is voor de gemeente Oldebroek.

#### 3.2. Aanleg nutsvoorzieningen

De aanleg van kabels en leidingen in het exploitatiegebied vindt plaats door nutsbedrijven in de door de gemeente aangewezen leidingstroken onder de hiervoor van toepassing zijnde voorwaarden en eisen.

### Artikel 4. Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

#### Artikel 4.1. Proces

Het proces van bouwrijpmaken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte geschiedt conform gemeentelijke richtlijnen en gebruikelijk toe te passen procedures in overleg met en door afdeling Omgeving.

Artikel 4.2. Goedkeuring ontwerp en bestek

Het is verboden te starten met de werkzaamheden voor het bouwrijpmaken en inrichting van de openbare ruimte, vóórdat het bestek via de rechtmatigheidsprocedure ter goedkeuring is voorgelegd aan de betreffende portefeuillehouder namens het college van burgemeester en wethouders.

Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek. Aan de goedkeuring van het bestek worden voorwaarden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van voornoemde werken en werkzaamheden door de afdeling Omgeving van de gemeente Oldebroek.

Artikel 5. Verbodsbepaling

Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de onder hiervoor genoemde artikel 3. "Eisen voor de werken en werkzaamheden" en 4." Goedkeuring ontwerp en bestek".

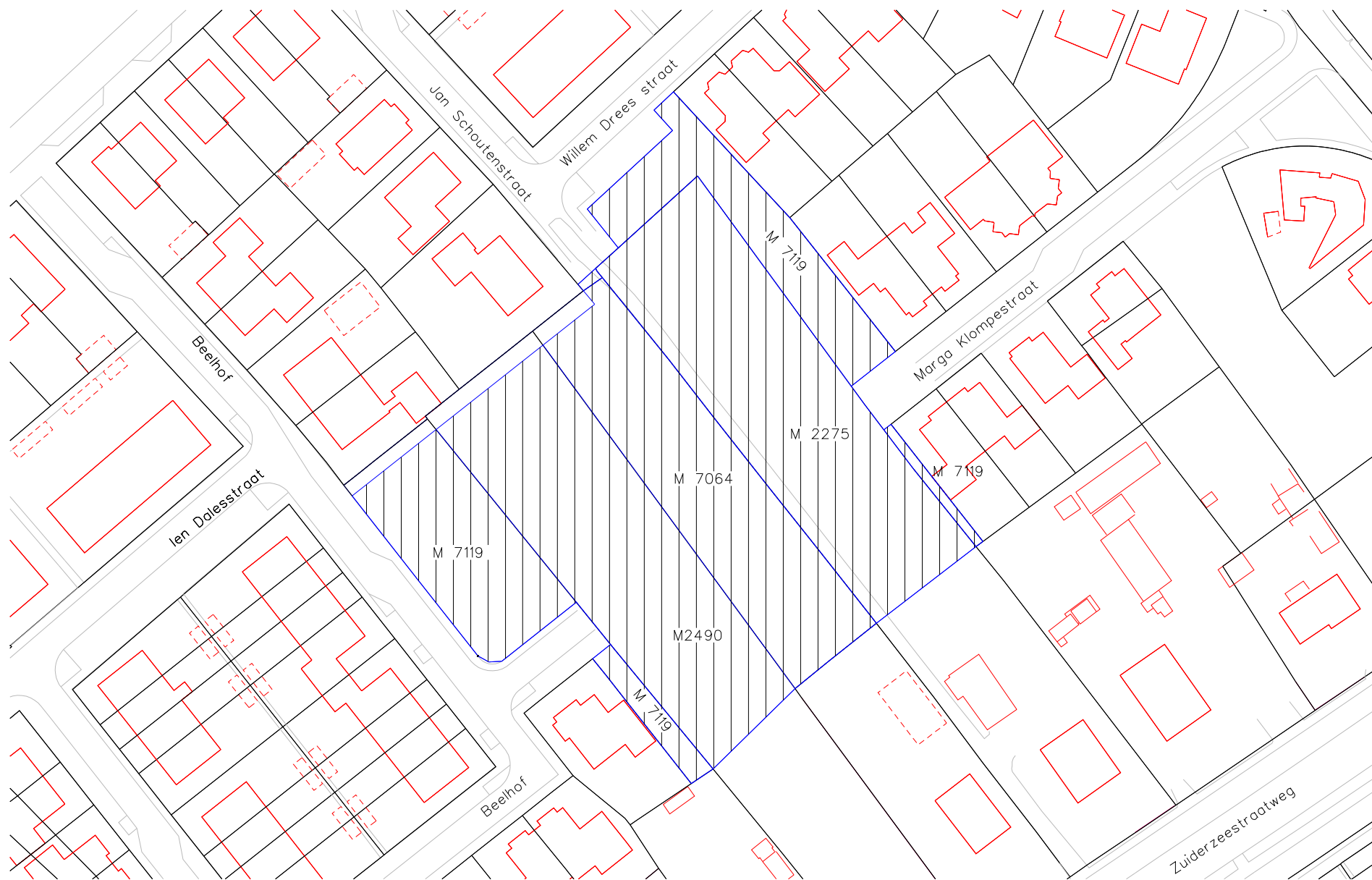


## **Bijlagen**

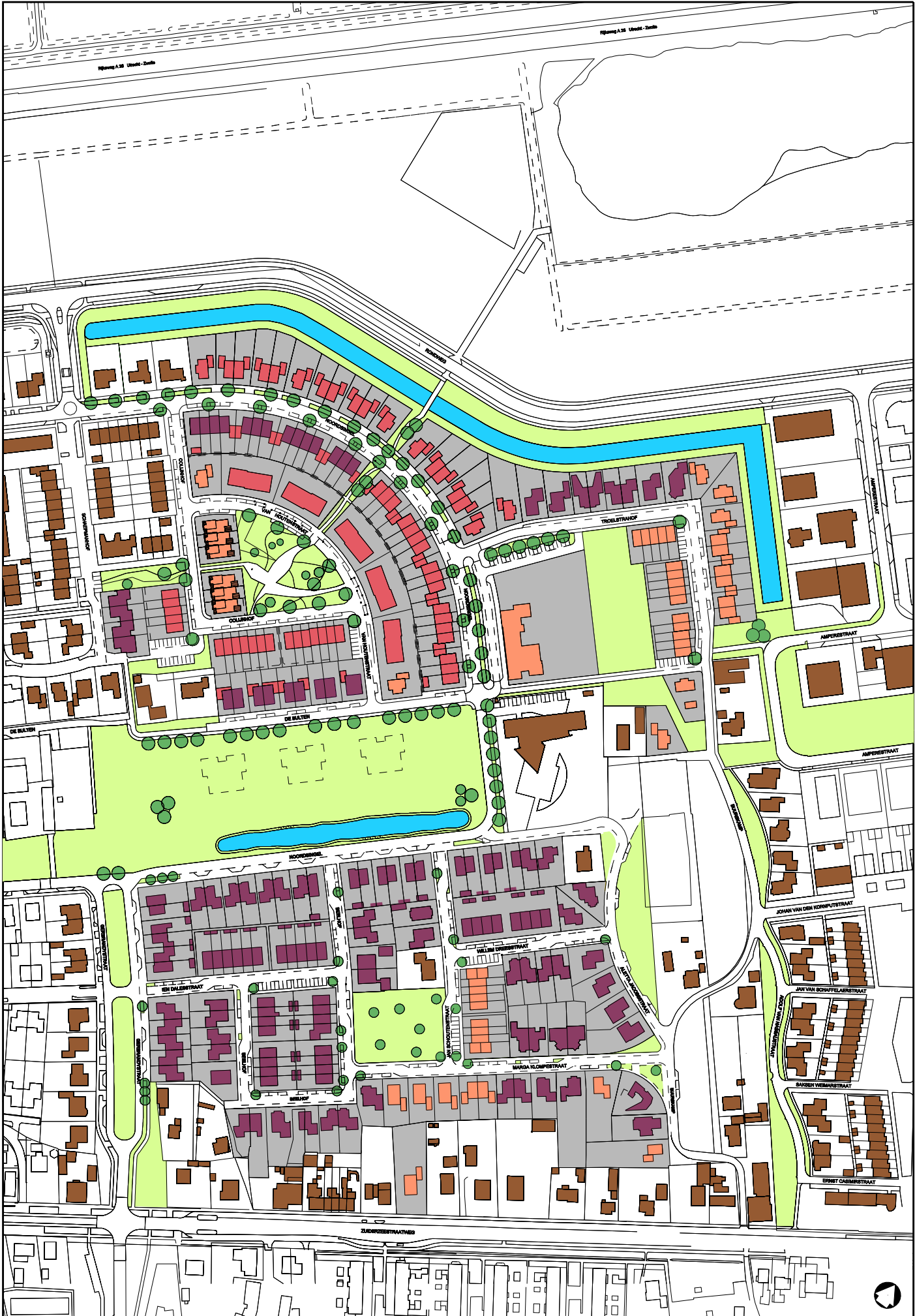
**Bijlage 1: Begrenzing exploitatiegebied**

**Bijlage 2: Kadastrale kaarten**

**Bijlage 3: Exploitatieberekening**



BIJLAGE 1 BEGRENZING EXPLOITATIEGEBIED



Rijweg A.28 Utrecht-Zuid

Rijweg A.28 Utrecht-Zuid

KWIKWIK

PROVINCIE

TROELSTRANDE

DE BULTEN

AMPERSTRAT

AMPERSTRAT

HOOGESCHOOL

WILLEM DUBBELSTRAT

DE BULTEN

DE BULTEN

DE BULTEN

DE BULTEN

DE BULTEN

JOHANNES VAN DEN KOMPUTERSTRAAT

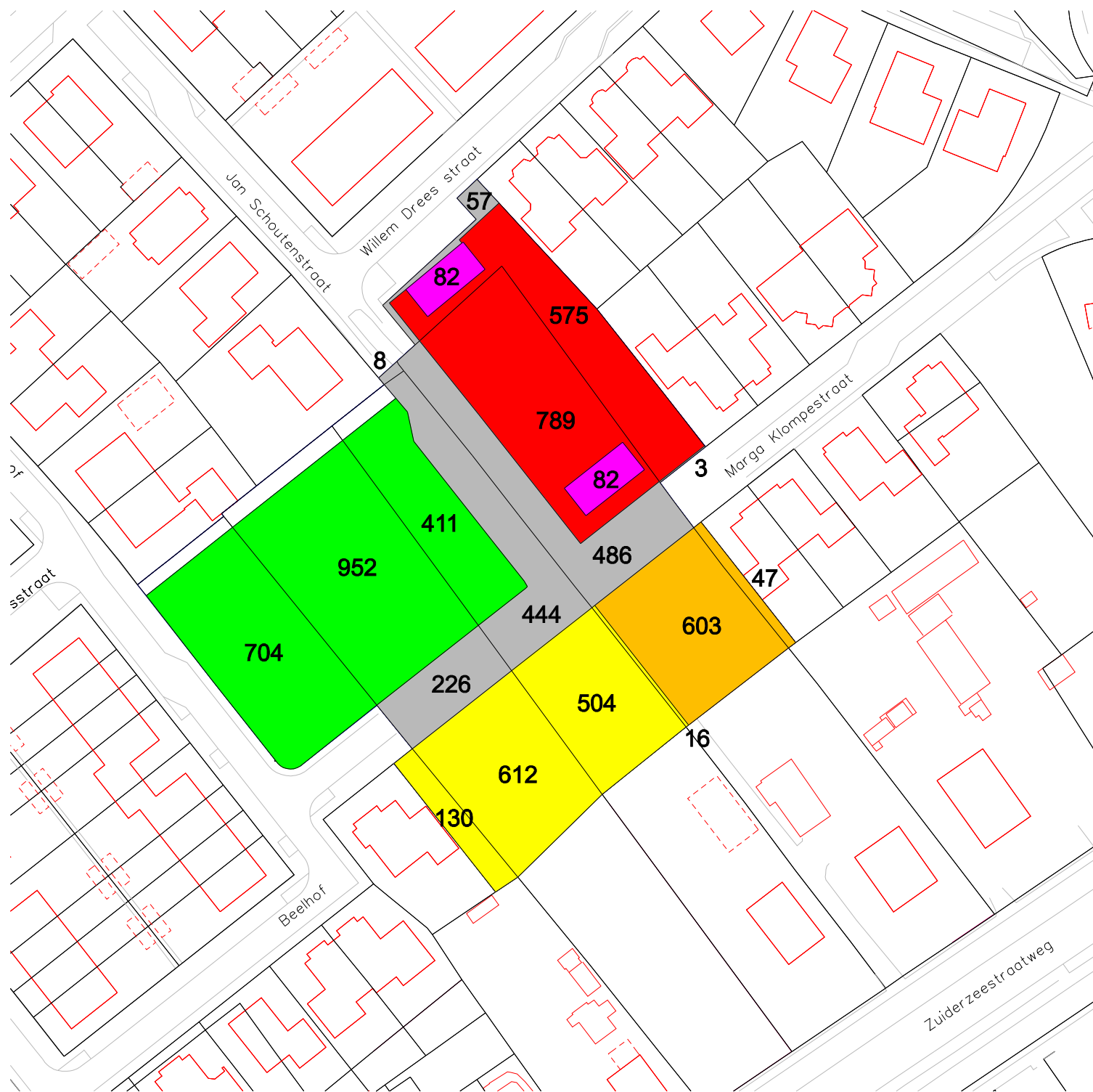
JAN VAN SCHAFFELABSTRAAT

BARENDS VERBANSTRAAT

ERNEST CASPERSTRAAT

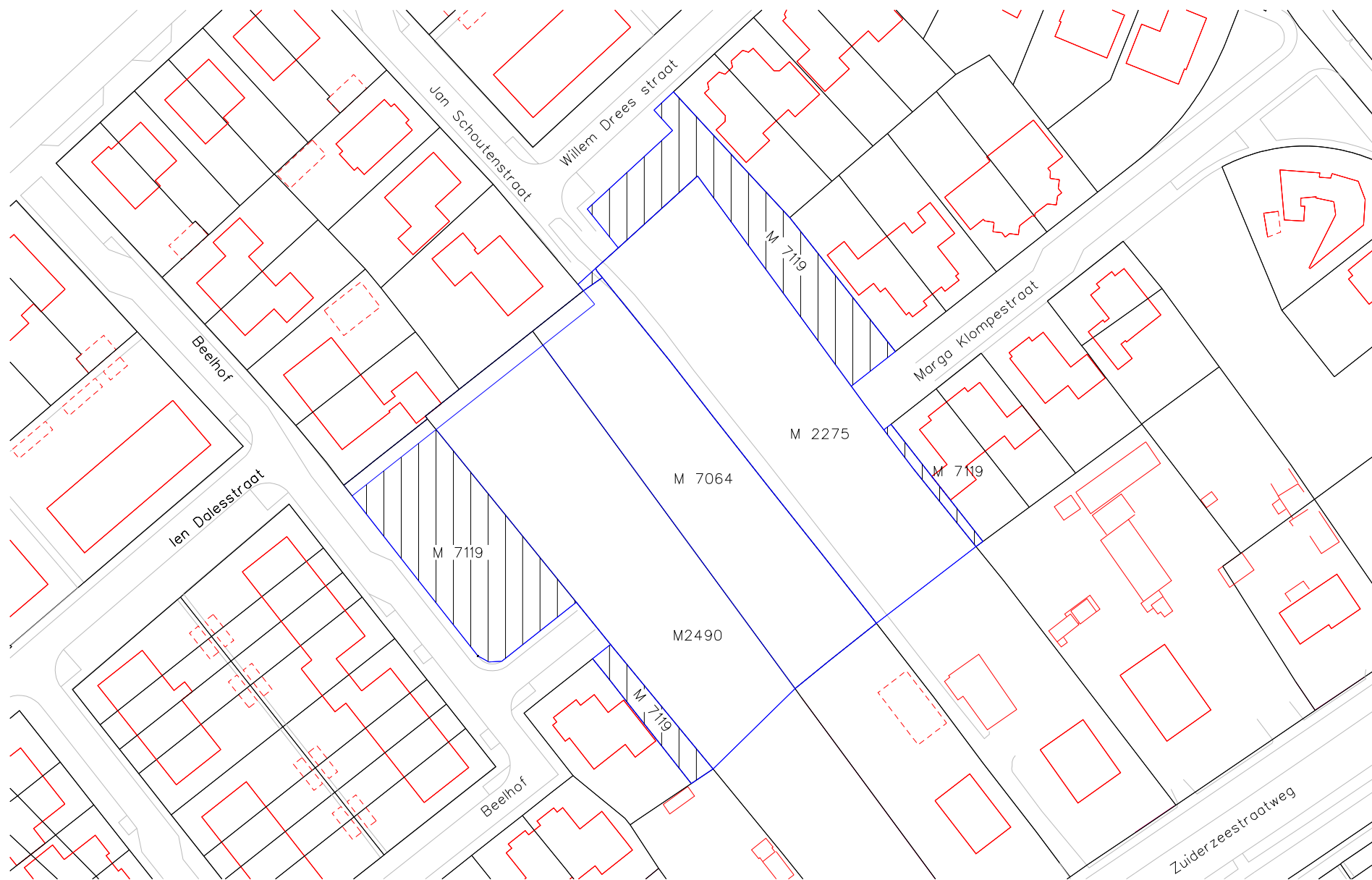
ZUIDPROVENANTWEG





<i>kad. nr.</i>		<i>opp. in m<sup>2</sup></i>
2275	verkeer	486
	gestapeld	82
	rijenbouw	789
	halfvrijstaand	603
	vrijstaand	16
		1.976
7064	groen	411
	verkeer	444
	vrijstaand	504
		1.359
2490	groen	952
	verkeer	226
	vrijstaand	612
		1.790
7000	groen	704
	verkeer	68
	gestapeld	82
	rijenbouw	575
	halfvrijstaand	47
	vrijstaand	130
		1.606
	<b> totaal </b>	<b> 6.731 </b>

# BIJLAGE 2 KAARTEN MET KADASTRALE GEGEVENS



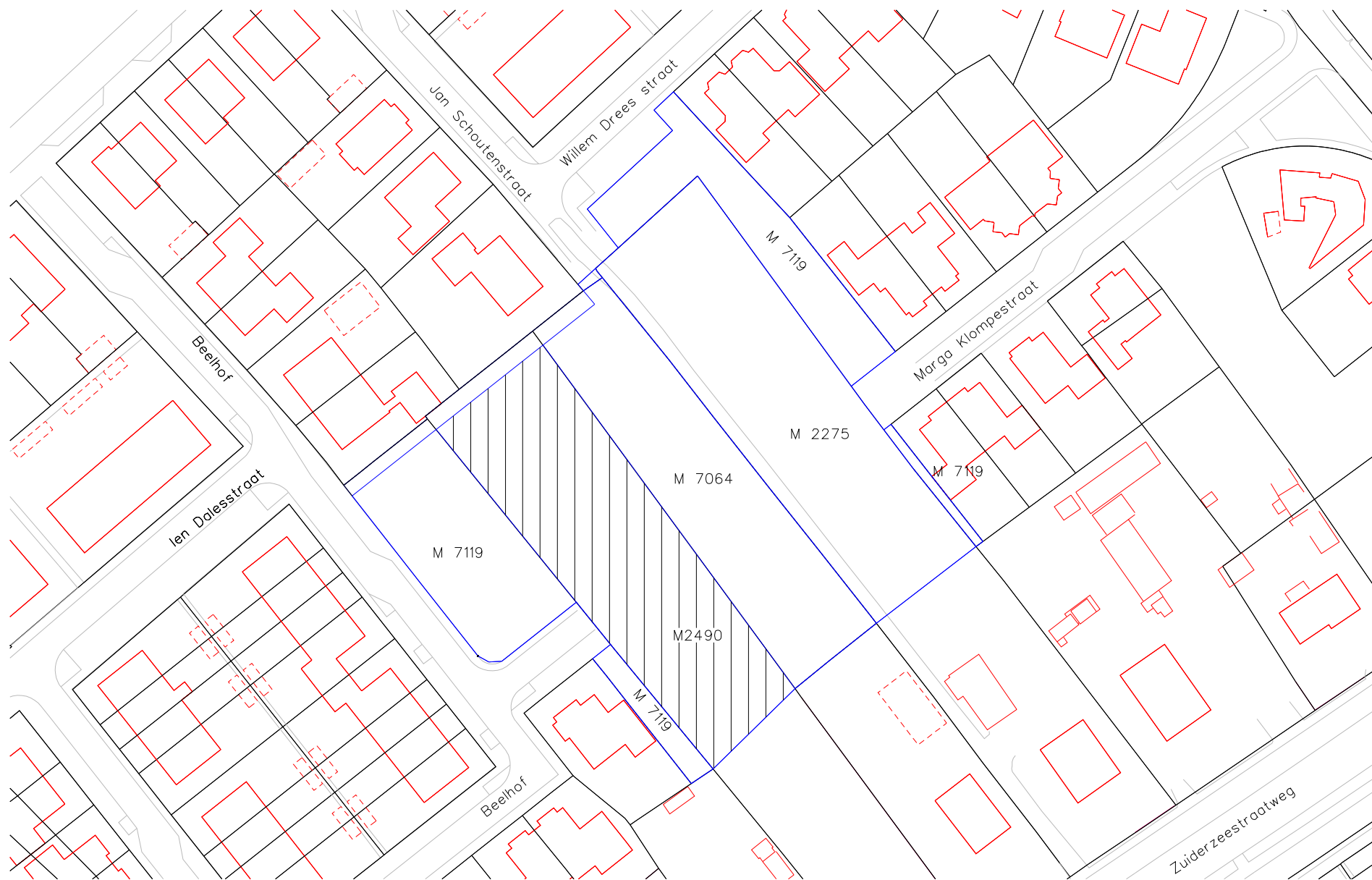
## Kadastrale gegevens

Sectie: M

Nummer: 7119

Oppervlakte: 1606 m<sup>2</sup> van het totaal van 16762 m<sup>2</sup>

Eigendom: Gemeente Oldebroek



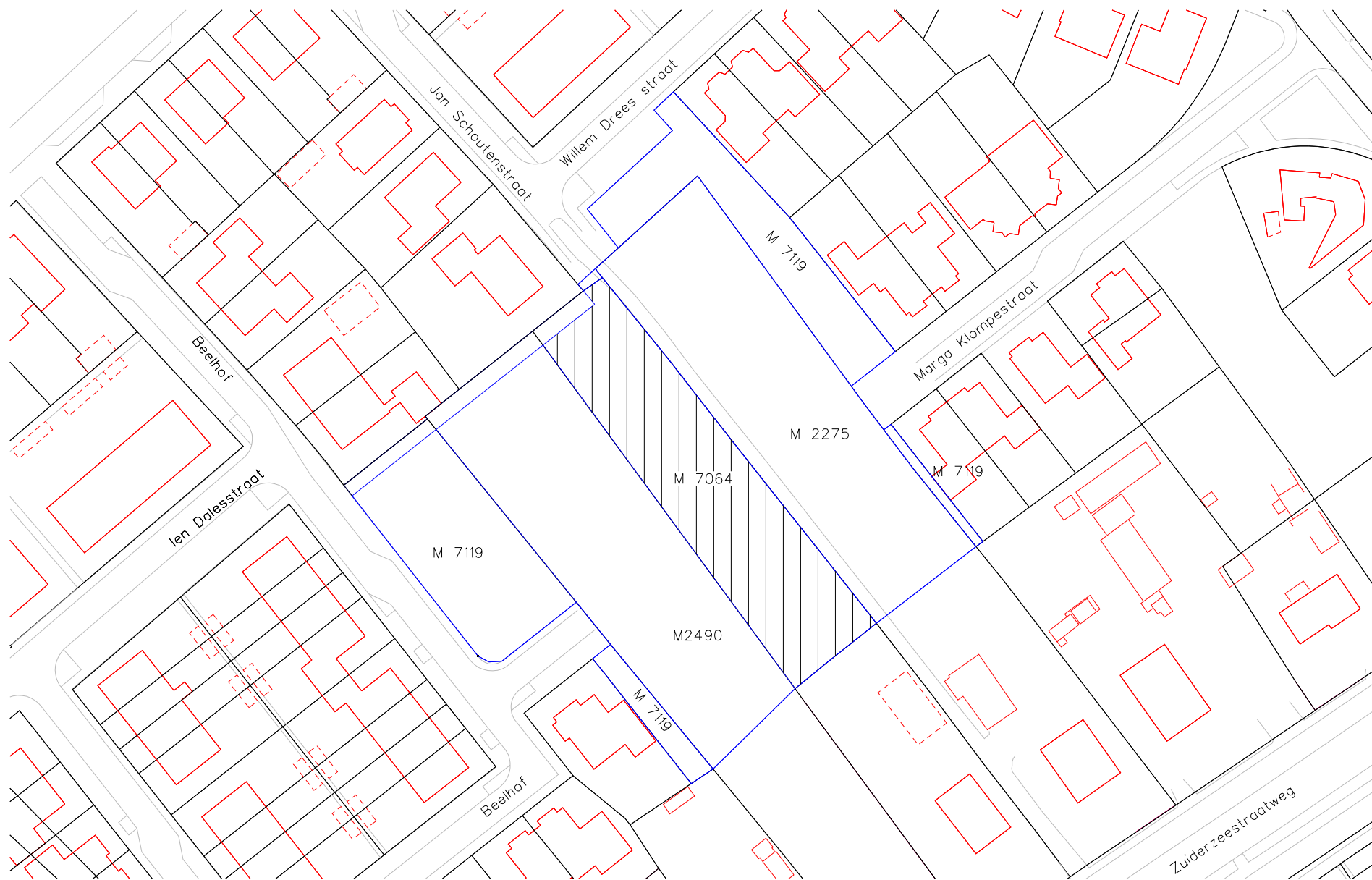
## Kadastrale gegevens

Sectie: M

Nummer: 2490

Oppervlakte: 1790 m<sup>2</sup> van het totaal van 3200 m<sup>2</sup>

Eigendom: J.H. Bosch



## Kadastrale gegevens

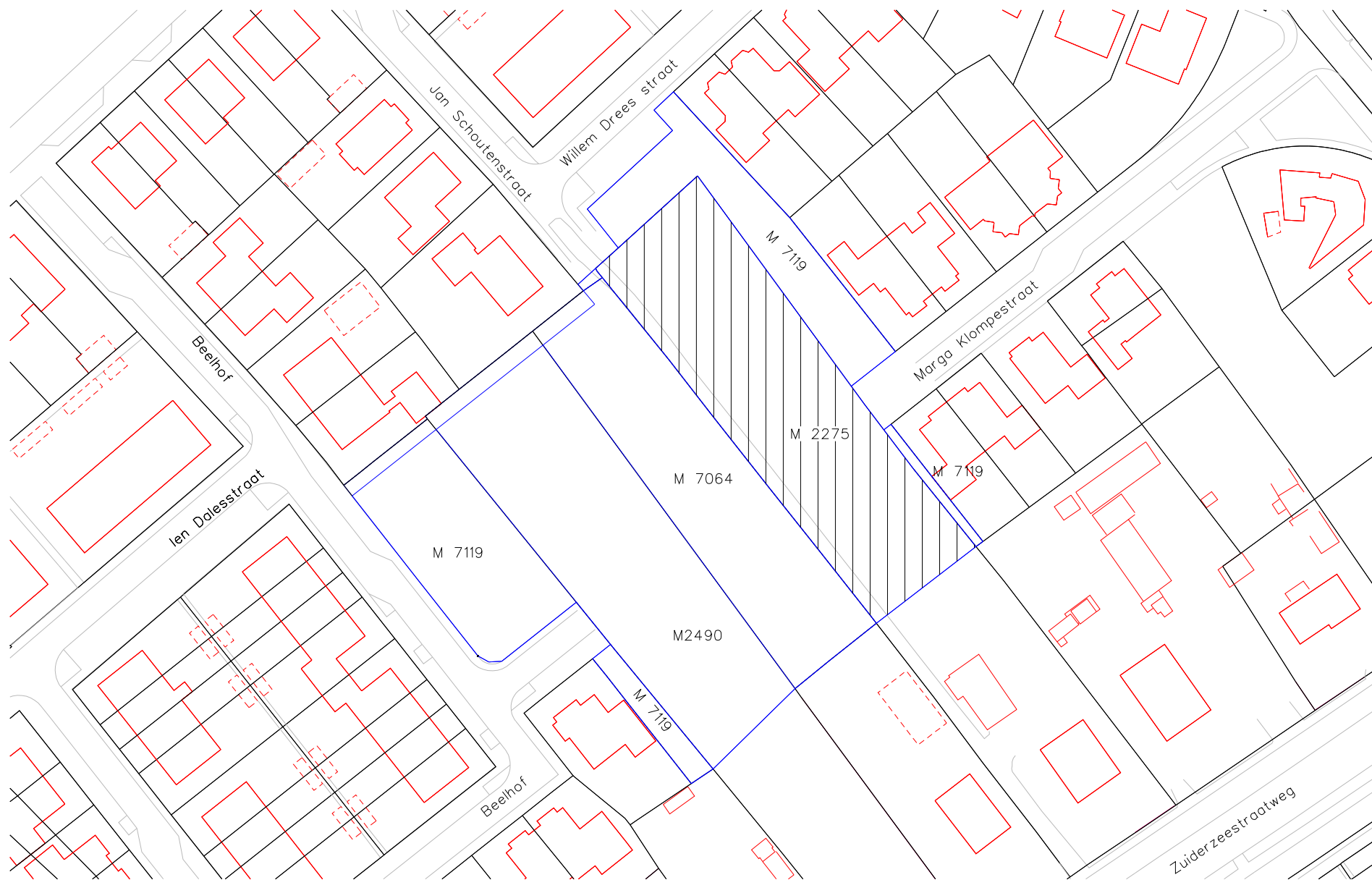
Sectie: M

Nummer: 7064

Oppervlakte: 1359 m<sup>2</sup> van het totaal van 1467 m<sup>2</sup>

Eigendom: Gemeente Oldebroek





## Kadastrale gegevens

Sectie: M

Nummer: 2275

Oppervlakte: 1976 m<sup>2</sup> van het totaal van 3472 m<sup>2</sup>

Eigendom: H.J. Franken en D.J. Franken

# BIJLAGE 3: EXPLOITATIEPLANBEREKENING

# EXPLOITATIEPLANBEREKENING INZAKE BESTEMMINGSPLAN WEZEP NOORD 2009

Achtereenvolgens komen aan bod:

stap	tabel	
1	A	het inventariseren van algemene gegevens
2	B	de rekentechnische uitgangspunten (de parameters)
3	C	het ruimtegebruik op de locatie
4	D	het productieprogramma uitgezet in de tijd
5	E	het inventariseren van de grondopbrengsten
6	F	het inventariseren van alle opbrengsten
7	G	het inventariseren van de kosten
8	H	de macro aftopping van de te verhalen kosten
9	I	de berekening van de exploitatiebijdrage
10	J	de berekening van het percentage van de kosten dat is gerealiseerd

Tabel A: het inventariseren van de algemene gegevens

omschrijving	gegevens	toelichting
Naam bestemmingsplan	Wezep Noord 2009	
Naam exploitatieplan	Exploitatieplan Wezep Noord 2009	
Datum berekening	10 juni 2010	
Auteurs	L. van der Heijden/ E. Breukers	
Gemeente	Oldebroek	
Complexnummer	-	
Complexnaam	Deelontwikkeling	
Complexonderdeel	Deelontwikkeling	
Projectnaam	Wezep Noord II	
Projectnummer	G 10	
Projectmanager	H. Scholtheis	
Bestandsnaam van de berekening	FBB rekenmodel exploitatiebijdrage	
Kaart van het exploitatiegebied	Bijlage 1	
Kaarten met kadastrale gegevens	Bijlage 2	
Kaart met voorgenomen grondgebruik	Indicatief verkevelingsplan blz. 22 van de toelichting bij het bestemmingsplan	
Kaart met werken,voorzieningen werkzaamheden		
Belemmeringenkaart		
Status		(concept, ontwerp in procedure, vastgesteld, onherroepelijk, geactualiseerd)

**Tabel B: de rekentechnische uitgangspunten (de parameters)**

	gegevens	factor	toelichting
prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2010		
rentevoet per jaar	5,0%	1,050	
kostenstijging per jaar in %	3,0%	1,030	
opbrengststijging per jaar in %	0,0%	1,000	
onvoorzien als % van de nog te maken kosten	2,0%	1,020	
fasering: in enig jaar	1 juli		

Prognose datum	Looptijd in jaren	Startdatum	Einddatum	Looptijd	Opbrengst		Kosten		Factor	Jaar	Rente
					Index	1,000	Index	1,030			
1	1	2010	2010	0,0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,050	0	1,00000000
1	7	2010	2010	0,5	1,0000	1,0149	1,0247	1,0247	1,050	1	1,05000000
1	7	2011	2011	1,5	1,0000	1,0453	1,0759	1,0759	1,050	2	1,10250000
1	7	2012	2012	2,5	1,0000	1,0767	1,1297	1,1297	1,050	3	1,15762500
1	7	2013	2013	3,5	1,0000	1,1090	1,1862	1,1862	1,050	4	1,21550625
1	7	2014	2014	4,5	1,0000	1,1423	1,2455	1,2455	1,050	5	1,27628156
31	12	2014	2014	5,0	1,0000	1,1593	1,2763	1,2763	1,050	5	1,27628156

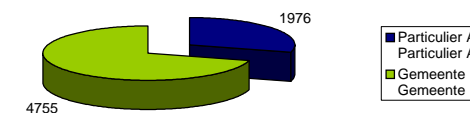
**tabel C: het ruimtegebruik op de locatie**

Particulier A (1.976 m2 in eigendom)	1976	openbare ruimte					% uitgeefbaar
		totaal	uitgeefbaar	groen	water	verharding	
Programma							
2 egw. twee onder één kapwoningen, vrije sector		603	603	0	0	0	100,0%
7 egw. starterswoningen, goedkoop rijenwoning		789	789	0	0	0	100,0%
4 mgw. 2 lagen, per laag 1 woning, sociaal, goedkoop		82	82	0	0	0	100,0%
deel van: 3 seniorenwoningen, vrijstaand vrije sector egw.		16	16	0	0	0	100,0%
verharding		486	0	0	0	486	0,0%
		<b>1976</b>	<b>1490</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>486</b>	<b>75,40% van totaal</b>

De gemeente (4755 m2 in eigendom)	4755	openbare ruimte					% uitgeefbaar
		totaal	uitgeefbaar	groen	water	verharding	
Programma							
3 seniorenwoningen, vrijstaand vrije sector eengezinswoning		1246	1246	0	0	0	100,00%
deel van: 7 egw. Starterswoningen, goedkoop, rijenwoning		575	575	0	0	0	100,00%
deel van: 4 mgw. 2 lagen, per laag 1 woning, sociaal, goedkoop		82	82	0	0	0	100,00%
deel van: 2 egw. twee-onder-een-kap woning		47	47	0	0	0	100,00%
verharding		738	0	0	0	738	0,00%
groen		2067	0	2067	0	0	0,00%
		<b>4755</b>	<b>1950</b>	<b>2067</b>	<b>0</b>	<b>738</b>	<b>41,01% van totaal</b>

Totaal gebied in m2	6731	3440	2067	0	1224	51,11%
---------------------	------	------	------	---	------	--------

**Eigendom in m2**



**Tabel D: het productieprogramma uitgezet in de tijd**

omschrijving	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Particulier A</b>					
2 egw. twee onder één kapwoningen, vrije sector			2 st.		
7 egw. starterswoningen, goedkoop rijenwoning			7 st.		
4 mgw. 2 lagen, per laag 1 woning, sociaal, goedkoop			4 st.		
deel van: 3 seniorenwoningen, vrijstaand vrije sector egw.					
<b>Gemeente</b>					
3 seniorenwoningen, vrijstaand vrije sector eengezinswoning			3 st.		
deel van: 7 egw. Starterswoningen, goedkoop, rijenwoning					
deel van: 4 mgw. 2 lagen, per laag 1 woning, sociaal, goedkoop					
deel van: 2 egw. twee-onder-een-kap woning					

**Tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten**

omschrijving	Uitgifteprijs per eenheid in €	Eenheid	Opmerking	Volume m <sup>2</sup>	Totaal nominale uitgifteprijs in €
<b>Particulier A</b>					
2 egw. twee onder één kapwoningen, vrije sector	310,00	m <sup>2</sup>	Vrije sector 2^1 kap	603	186.930,00
7 egw. starterswoningen, goedkoop rijenwoning	155,00	m <sup>2</sup>	Sociaal	789	122.295,00
2 mgw. 2 lagen, per laag 1 woning, sociaal 2 lagen x factor 0,9 x soc. woningbouw	279,00	m <sup>2</sup>	Sociaal, corr. hoogtefactor 0,9	82	22.878,00
1 egw. vrijstaande woning	310,00	m <sup>2</sup>	Vrije sector vrijstaand	16	4.960,00
<b>Gemeente</b>					
3 seniorenwoningen, vrijstaand vrije sector eengezinswoning	310,00	m <sup>2</sup>	Vrije sector vrijstaand	1246	386.260,00
deel van: 7 egw. Starterswoningen, goedkoop rijenwoning	155,00	m <sup>2</sup>	Sociaal	575	89.125,00
deel van: 4 mgw. 2 lagen, per laag 1 woning, sociaal, goedkoop 2 lagen x factor 0,9 x soc. woningbouw	279,00	m <sup>2</sup>	Sociaal, corr. hoogtefactor 0,9	82	22.878,00
deel van: 2 egw. twee-onder-een-kap woning	310,00	m <sup>2</sup>	Vrije sector 2^1 kap	47	14.570,00
				<b>totaal</b>	<b>849.896,00</b>

**Tabel F: Het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten**

Wro	Bro	Omschrijving	Nominale waarde	Contante waarde	Inbrengwaarde (A)	Boekwaarde (B)	Saldo A + B	Uitgifte prognose grondwaarde nominaal					Eindwaarde		
								1-1-2010	1-jan 2010	1-jan 2010	1-jan 2010	1-jul 2010		1-jul 2011	1-jul 2012
			€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Gronduitgifte door particulier A	337.063,00	313.276,01			0,00				337.063,00				399.828,39
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Gronduitgifte door de gemeente	512.833,00	476.641,68			0,00				512.833,00				608.328,99
<b>Subtotaal geprognosticeerde gronduitgifte</b>			<b>849.896,00</b>	<b>789.917,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>849.896,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.008.157,38</b>
6.13.1.c.3	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies gemeente	0,00	0,00			0,00								0,00
6.13.1.c.3	6.2.7.c	Bijdrage provincie	0,00	0,00			0,00								0,00
6.13.1.c.3	6.2.7.d	Bijdrage andere gebiedsexploitatie	0,00	0,00			0,00								0,00
<b>Subtotaal geprognosticeerde bijdrage</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Subtotaal overige inkomsten</b>			<b>849.896,00</b>	<b>789.917,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>849.896,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.008.157,38</b>

opbrengstenstijging	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
renteopbrengsten	1,27628	1,24552	1,18621	1,12973	1,07593	1,02470
opbrengsten stijging x renteopbrengsten	1,27628	1,24552	1,18621	1,12973	1,07593	1,02470
						<b>789.917,68</b>

**Tabel G: het inventariseren van de kosten**

Wro	Bro	Bro	Omschrijving	Toelichting	Nominale waarde	Contante waarde	Inbrengwaarde (A)	Complexwaarde (B)	Hoogste waarde van A/B	Uitgifte prognose grondwaarde nominaal					Eindwaarde
										1-1-2010	1-jan 2010	1-jan 2010	1-jan 2010	1-jul 2010	
					€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>Raming van de inbrengwaarden</b>															
6.13.1.c.1	6.2.3.a		Particulier A	1976 m <sup>2</sup>	136.027,84	132.159,90	65.000,00	0,00	0,00	0,00	136.027,84	0,00	0,00	0,00	168.673,24
6.13.1.c.1	6.2.3.b		particulier A	Opstallen eigen terrein	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.13.1.c.1	6.2.3.c		particulier A		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.13.1.c.1	6.2.3.d		particulier A	Sloopkosten eigen terrein	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Subtotaal Particulier A</b>					<b>136.027,84</b>	<b>132.159,90</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>136.027,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>168.673,24</b>
6.13.1.c.1	6.2.3.a		Grondwaarde gemeente	2.965 m <sup>2</sup>	204.110,60	204.110,60	96.362,50	204.110,60	204.110,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260.502,60
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Grondwaarde gemeente	1.790 m <sup>2</sup>	123.223,60	122.044,40	61.360,00	123.223,60	0,00	123.223,60	0,00	0,00	0,00	0,00	155.763,02
6.13.1.c.1	6.2.3.c		gemeente		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.13.1.c.1	6.2.3.d		gemeente		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Subtotaal Gemeente</b>					<b>327.334,20</b>	<b>326.155,00</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>327.334,20</b>	<b>204.110,60</b>	<b>123.223,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>416.265,61</b>



### Tabel H de aftopping van de kosten

Volgens de systematiek van de GEW kan via een exploitatiebijdrage verhaald worden:

Het totaal van de kosten minus externe subsidies en minus de kosten die met het oog op toekomstige bebouwing zijn gemaakt met als maximum het totaal van de grondopbrengsten conform gemeentelijk beleid.

	Cont.waarde per 1 januari 2010 in €	
De investeringen zijn	771.506,48	zie tabel G
Bijdragen en subsidies gemeente	0,00	zie tabel F
Bijdrage provincie	0,00	zie tabel F
Bijdrage andere gebiedsexploitatie	0,00	zie tabel F
Maximaal te verhalen	771.506,48	

De grondopbrengsten zijn	789.917,68	zie tabel F
--------------------------	------------	-------------

conclusie: Als de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met subsidies, hoger zijn dan de opbrengsten, is het maximaal te verhalen bedrag de opbrengstpotentie Sprake is van aftopping van kosten, te weten het verschil tussen maximale opbrengstwaarde en het investeringenniveau (art.6.16 Wro)

### tabel I de berekening van de exploitatiebijdrage

	Cont.waarde per 1 januari 2010 in €			
Ten hoogste is te verhalen	€ 771.506,48			
Gronduitgifte door particulier A	€ 313.276,01	dit is	39,659%	van de opbrengstcapaciteit
Gronduitgifte door de gemeente	€ 476.641,68	dit is	60,341%	van de opbrengstcapaciteit
totaal	€ 789.917,68		100,000%	

#### Particulier A

Doet aan zelfrealisatie en betaalt als financiële voorwaarde bij de bouwvergunning:

Deze particulier betaalt per valuta 1.1.2010:

correctie i.v.m. de inbrengwaarde het % uitgeefbaar x de inbrengwaarde v. d grond; (tabel C-tabel G)

39,66%	€ 771.506,48	€ 305.974,26
75,40%	€ 132.159,90	-€ 99.654,98
		€ 206.319,26

De gemeente koopt de openbare ruimte

De particulier koopt bouwrijpe grond van de gemeente voor de realisatie van zijn te realiseren 13 woningen

24,60%	€ 132.159,90	-€ 32.504,91
		€ 126.573,00

**Netto Contante waarde 1-1-2010: saldo te betalen door particulier A,(zelfrealisator) als exploitatiebijdrage en voor de ver- en aankoop van gronden**

**€ 300.387,35**

#### De gemeente

Geeft de eigen grond uit bij hantering van eigen gronduitgiftepreizen.

### Tabel J de berekening van het percentage van de kosten dat is gerealiseerd

	Cont.waarde per 1 januari 2010		
De totale kosten zijn:	€ 771.506,48	zie tabel G	contante waarde per 1-1-2010
De al gedane uitgaven zijn:	€ 240.171,31	zie tabel G	
Percentage gerealiseerde investeringen	31,13%		