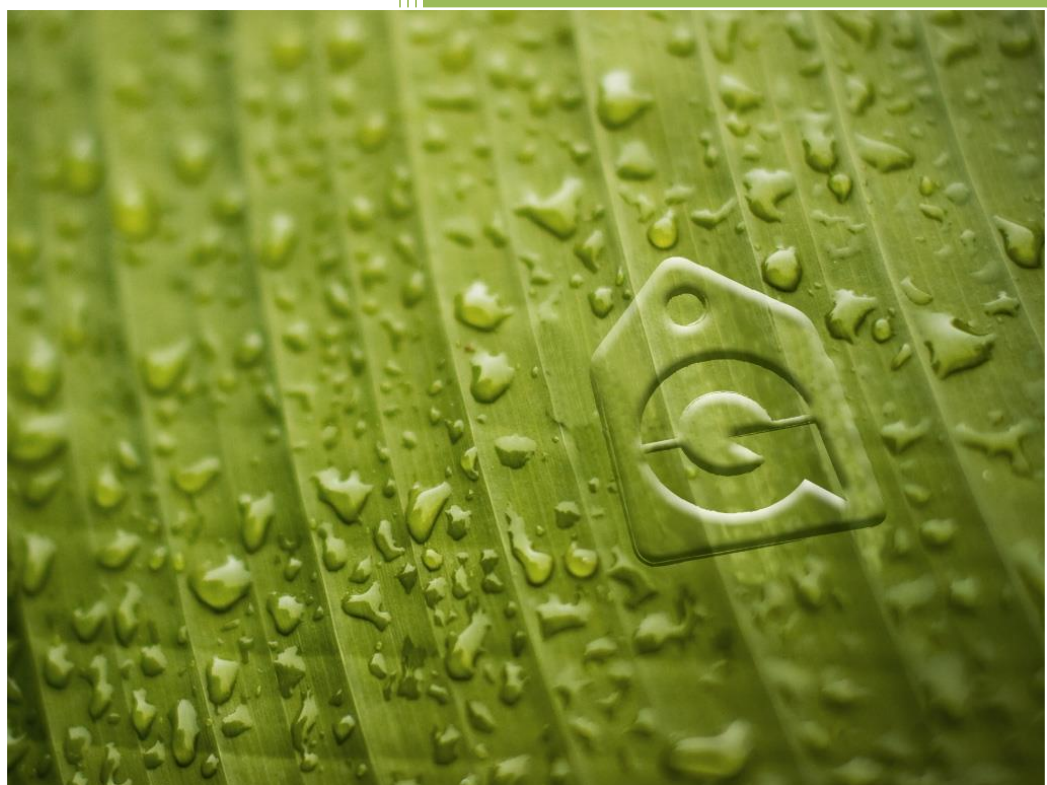




Exploitatieplan Geerpark 7e herziening



www.heusden.nl

Status: vastgesteld

Verantwoording

Titel	Exploitatieplan Geerpark 7 ^e herziening
Kenmerk	OEPDGB20201103001Geerpark
Projectleider	Celine op de Laak
Intern adviseur	projectgroep Geerpark
Auteur	Debbie Gronnak-Beset
Aantal pagina's	25
Datum	15 december 2020

Inhoudsopgave

1	Aanleiding.....	5
2	Status en inhoud van het besluit tot 7 ^e herziening van het exploitatieplan	5
3	Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 7 ^e herziening.....	6
4.	Herziening hoofdstuk 0	6
5.	Herziening hoofdstuk 3	6
5.1.	Paragraaf 3.1: Ligging en begrenzing exploitatiegebied	6
5.2.	Paragraaf 3.3: Ruimtegebruik.....	7
6.	Herziening hoofdstuk 4	7
6.1.	Paragraaf 4.2.1: Woningbouwcategorieën en differentiatie in het bestemmingsplan	7
6.2.	Paragraaf 4.2.1.2: Overzicht aantallen per bouwfase	9
7.	Herziening hoofdstuk 5	9
7.1.	Paragraaf 5.2: Faseringen en koppelingen	9
7.2.	Paragraaf 5.2.1: Algemeen	9
7.3.	Paragraaf 5.2.2: Fase 1	11
7.4.	Paragraaf 5.2.2.1: Fase 1a	11
7.5.	Paragraaf 3.2.3: Fase 2	12
7.6:	Paragrafen 5.2.3.2.1 en 5.2.3.2.2: Fase 2b-1 en fase 2b-2.....	12
7.6.	Paragraaf 5.2.3.3: Fase 2c.....	13
7.7.	Paragraaf 5.2.5: Fase 3a	13
7.8.	Paragraaf 5.2.6: Fase 3b	14
8.	Herziening hoofdstuk 6	14
8.1.	Paragraaf 6.1.1: Peildatum en rente	14
8.2.	Paragraaf 6.1.2: Kostensoorten.....	14
8.3.	Paragraaf 6.1.5: Sloop en sanering.....	15
8.4.	Paragraaf 6.1.8: Kosten bouw- en woonrijp maken binnen het exploitatiegebied	15
8.5.	Paragraaf 6.1.9: Buitenplanse kosten.....	16
8.6.	Paragraaf 6.1.12: Overzicht van de kosten.....	16
8.7.	Paragraaf 6.3: Exploitatiebijdrage per eigenaar	17
8.8.	Paragraaf 6.4.1: Opbrengsten gronduitgifte	17

9.	Herziening hoofdstuk 7	21
9.1.	Paragraaf 7.2.2: Resultaat	21
9.2.	Paragraaf 7.2.3: Parameters	21
9.3.	Paragraaf 7.2.4: Fasering	21
9.4.	Paragraaf 7.2.5: Resultaat in netto contante waarde	22
9.5.	Paragraaf 7.2.6: Berekening exploitatiebijdrage	22
9.6.	Paragraaf 7.2.7: Gerealiseerde kosten	24
10.	Herziening hoofdstuk 9	25
10.1.	Herziening artikel 2.2: Koppelingen	25
11.	Inwerkingtreding en citeertitel	25

1 Aanleiding

Op 26 maart 2013 is het exploitatieplan Geerpark door de gemeenteraad vastgesteld en op 26 september 2013 onherroepelijk geworden. Ingevolge artikel 6.15, eerste lid, Wro moet een exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar worden herzien. Met de 7^e herziening voldoen wij aan die verplichting.

2 Status en inhoud van het besluit tot 7^e herziening van het exploitatieplan

De 7^e herziening van het exploitatieplan Geerpark bevat zowel structurele als niet-structurele wijzigingen. De niet-structurele wijzigingen, zoals bedoeld in artikel 6.15, derde lid, Wet ruimtelijke ordening, hebben betrekking op:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten;
- andere niet-structurele onderdelen.

De structurele wijziging heeft betrekking op de samenvoeging van de deelfasen 2b-1 en 2b-2 in fase 2b. Oorspronkelijk kende het exploitatieplan slechts fase 2b. Bij de 4^e herziening is die fase opgesplitst in twee deelfasen, omdat het de bedoeling was de grond door twee verschillende ontwikkelaars te laten bebouwen. Dat is nu niet meer aan de orde, de splitsing kan daarom worden opgeheven.

Ook is de looptijd van het exploitatieplan met twee jaar verlengd om meer tijd te hebben voor de rekentechnische afhandeling. Voorts is voor fase 3b een einddatum opgenomen, zodat bebouwing van die fase na verloop van die datum niet meer mogelijk is.

Op een herziening, die een structurele wijziging bevat, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (artikel 6.14, eerste lid, Wro). Dat houdt in dat de herziening ter inzage moet worden gelegd en dat belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen en beroep kunnen instellen. Binnen vier weken na vaststelling van de herziening dient mededeling van de vaststelling te volgen aan de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied.

3 Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 7^e herziening

In het onderstaande overzicht zijn per hoofdstuk en per paragraaf de wijzigingen opgenomen. In dit overzicht zijn opgenomen zowel de onderdelen van de toelichting als van het bindende gedeelte van het exploitatieplan. Hoewel slechts het bindende gedeelte van het exploitatieplan in direct juridische zin van belang is, is ervoor gekozen om ook de wijzigingen in de toelichting op te nemen in dit besluit. De reden daarvan is dat deze onderdelen van de toelichting van groot belang zijn voor het exploitatieplan als geheel en bepaalde onderdelen in het bijzonder. Ook heeft de toelichting voor sommige onderdelen een bindend karakter.

4. Herziening hoofdstuk 0

De laatste zin is gewijzigd.

Zin oud:

‘In onderhavige versie zijn in het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan alle wijzigingen van de 1^e tot en met 6^e herziening verwerkt.’

Zin nieuw:

‘In onderhavige versie zijn in het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan alle wijzigingen van de 1^e tot en met 7^e herziening verwerkt.’

5. Herziening hoofdstuk 3

5.1. Paragraaf 3.1: Ligging en begrenzing exploitatiegebied

In de derde alinea wordt de laatste zin geschrapt.

Geschrapte zin:

‘Een gedeelte daarvan wordt nu echter naar voren gehaald. Dat betreft fase 3B in de zuidoost hoek. In verband met de aankoop van grond met de aankoop van grond voor de realisatie van het zuidoostelijke gedeelte van de waterslinger zijn nadere afspraken gemaakt met de eigenaar van de gronden van fase 3a over realisatie van 52 woningen.’

5.2. Paragraaf 3.3: Ruimtegebruik

In de voorlaatste alinea worden de laatste twee zinnen geschrapt en vervangen door nieuwe tekst.

Geschrapte zin: 'Voor fase 3a is het uitwerkingsplan inmiddels in procedure gebracht. Het uitwerkingsplan voor het zuidelijk deel van fase 2b is inmiddels opgepakt.'

Nieuwe tekst: 'Het uitwerkingsplan voor fase 3a is onherroepelijk. De uitwerkingsplannen voor een groot deel van fase 2b zijn onherroepelijk. De voorbereidingen voor een uitwerkingsplan voor het laatste deel van fase 2b en geheel 2c worden opgestart.'

6. Herziening hoofdstuk 4

6.1. Paragraaf 4.1.4: Parkkamer

In de eerste zin van de tweede alinea wordt het zinsdeel 'omrand met een dubbele bomenrij' geschrapt.

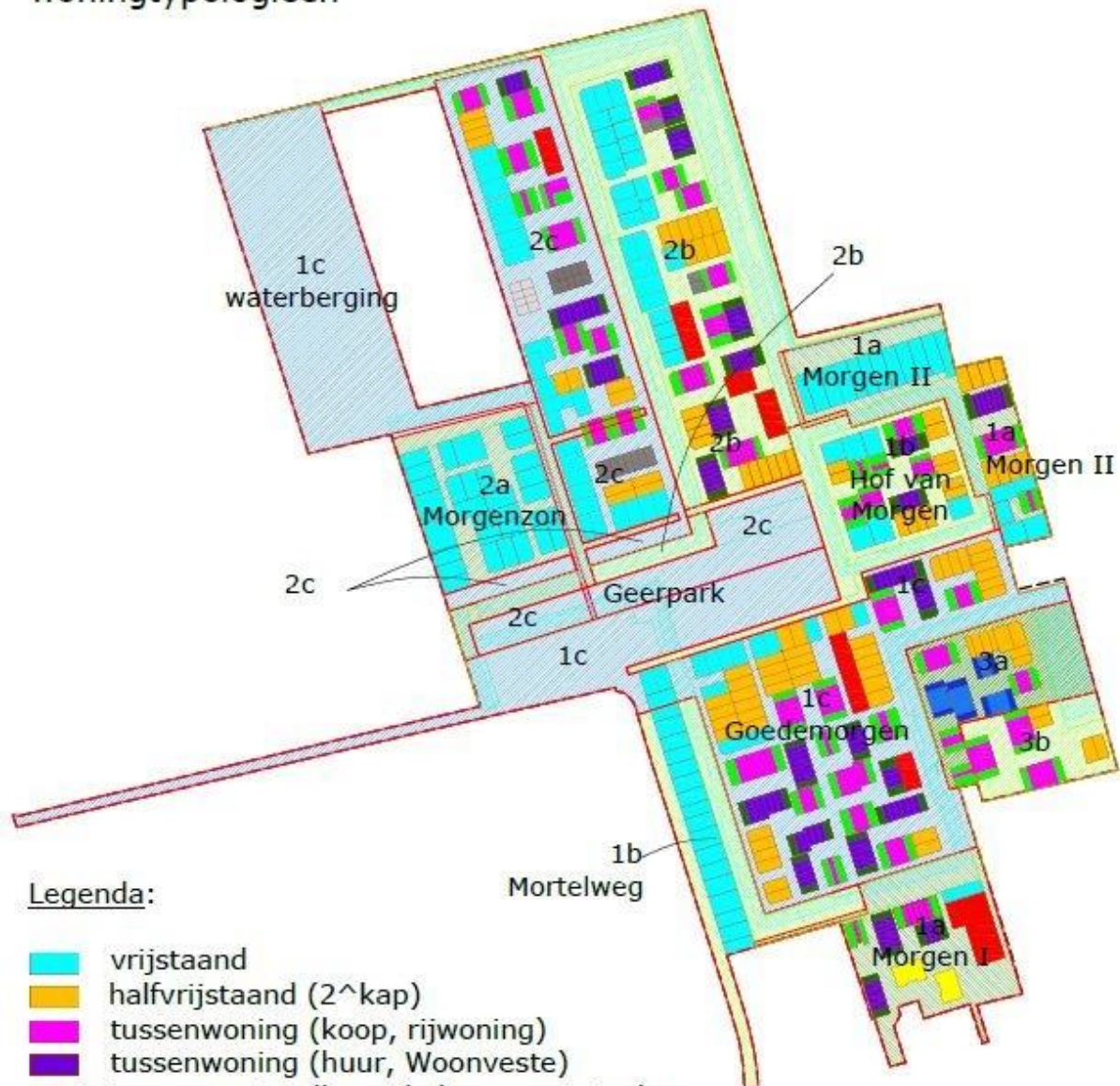
Zin oud: 'Deze parkkamer, omrand met een dubbele bomenrij, is een vanzelfsprekende aanvulling op de reeds aanwezige groene eenheden in het landschap (Mariënkroon, het crematorium Maaslanden met daartegenover begraafplaats Onsenoort en de sportvelden).'

Zin nieuw: 'Deze parkkamer is een vanzelfsprekende aanvulling op de reeds aanwezige groene eenheden in het landschap (Mariënkroon, het crematorium Maaslanden met daartegenover begraafplaats Onsenoort en de sportvelden).'

6.2. Paragraaf 4.2.1: Woningbouwcategorieën en differentiatie in het bestemmingsplan

De tekening 'Fasering ontwikkeling Geerpark woningtypologieën' wordt geschrapt en vervangen door onderstaande tekening.

Fasering ontwikkeling Geerpark woningtypologieën



Legenda:

- vrijstaand
- halfvrijstaand (2^e kap)
- tussenwoning (koop, rijwoning)
- tussenwoning (huur, Woonveste)
- tussenwoning (huur, beleggerswoning)
- hoekwoning (koop, rijwoning)
- hoekwoning (huur, Woonveste)
- hoekwoning (huur, beleggerswoning)
- gestapeld
- patio
- bebo, beneden- bovenwoning
- rug aan rug woning (koop)
- rug aan rug woning (huur)
- fasedeel-grens
- plangrens

6.3. Paragraaf 4.2.1.2: Overzicht aantallen per bouwfase

De tabel met de aantallen per bouwfase wordt als volgt aangepast:

Jaar/fase	1a	1b	1c	2a	2b	2c	3a	3b	Totaal per jaar
2014	88								88
2015	4								4
2016	10	44							54
2017		19	105	1					125
2018	5		61	16					82
2019	6	5	15	8	16				50
2020	3	4	24	7	38		50	25	151
2021					34				34
2022					67				67
2023						75			75
2024						39			39
2025						31			31
Totaal per fase	116	72	205	32	155	145	50	25	800

7. Herziening hoofdstuk 5

7.1. Paragraaf 5.2: Faseringen en koppelingen

De tabel met de faseringen wordt als volgt aangepast:

Fase	Bouwrijp maken	Omgevingsvergunning	Woonrijp maken
1a	2013	2014	2015
1b	2014	2014	2016
1c	2015	2016	2017
2a	2016	2017	2018
2b	2018	2019	2020
2c	2021	2021	2022
3a	2019	2020	2020
3b	2020	2020	2021

7.2. Paragraaf 5.2.1: Algemeen

Na de eerste zin wordt een nieuwe zin toegevoegd:

‘Ook fase 2 is onderverdeeld in drie deelfasen.’

De oorspronkelijke tweede zin en de derde zin worden geschrapt.

‘Bij fase 2 wordt voor fase 2b een onderverdeling in twee subfasen gemaakt: fase 2b-1 en fase 2b-2. In totaal bestaat fase 2 uit vier deelfasen.’

In de tweede alinea wordt de derde zin als volgt aangepast:

Zin oud: ‘Fase 2b-1 wordt in 2019 ontwikkeld.’

Zin nieuw: ‘Fase 2b wordt vanaf 2020 ontwikkeld.’

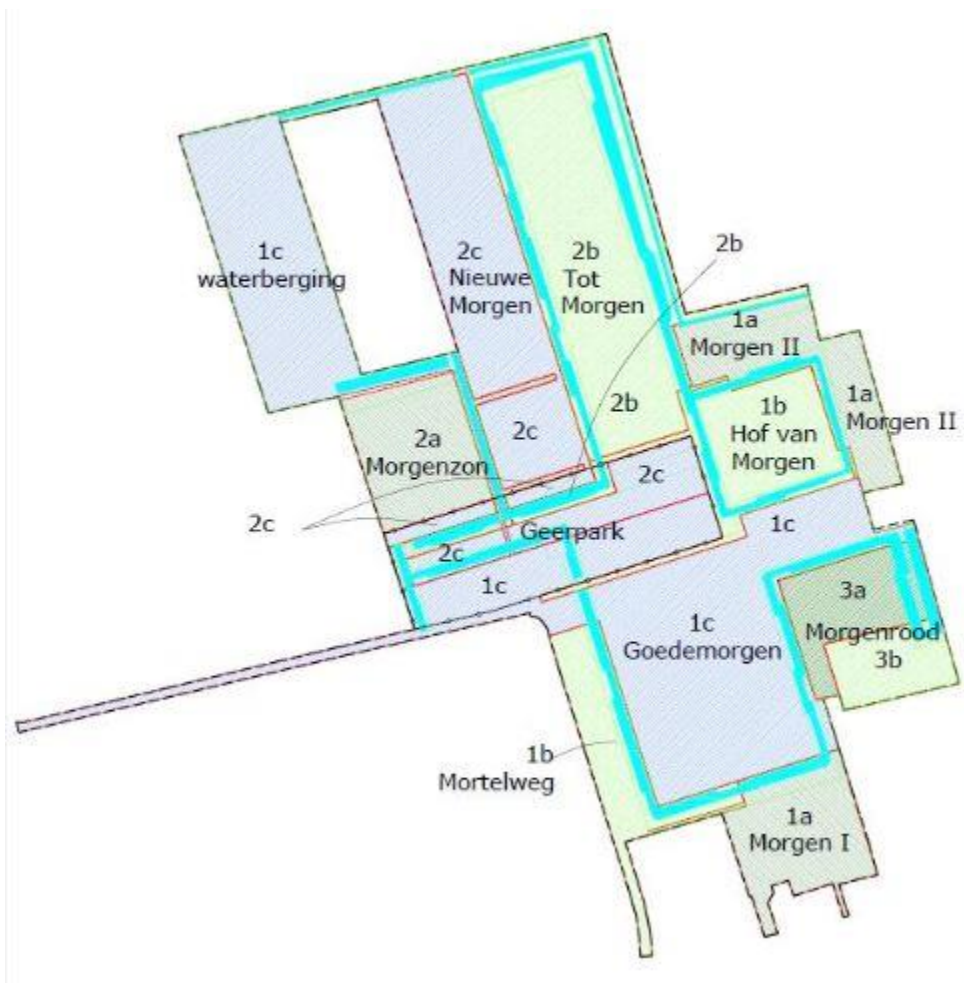
Er wordt een nieuwe vijfde zin toegevoegd aan de tweede alinea:

‘Maar ook hier is de beoogde woningbouw reeds mogelijk gemaakt.’

De tekst vanaf de oorspronkelijke vijfde zin van de tweede alinea wordt geschrapt.

‘Door eerst de gebieden langs de hoofdinfrastructuur en het centrale park te ontwikkelen wordt snel vorm gegeven aan het gebied, hetgeen bijdraagt aan de beleving van de woonwijk. Fase 3 heeft de minste relatie met het centrale park en de hoofdinfrastructuur. Desondanks is fase 3 nu naar voren gehaald. Daarmee wordt realisatie van de aansluiting van de waterslinger met e overige waterhuishouding mogelijk en wordt de hier beoogde woningbouw mogelijk.’

De tekening aan het eind van de paragraaf wordt geschrapt en vervangen door onderstaande tekening.



7.3. Paragraaf 5.2.2: Fase 1

In de tweede zin wordt het aantal woningen aangepast.

Zin oud: 'Het voorliggende bouwprogramma gaat op dit moment uit van de realisatie van 394 woningen.'

Zin nieuw: 'Het voorliggende bouwprogramma gaat op dit moment uit van de realisatie van 393 woningen.'

7.4. Paragraaf 5.2.2.1: Fase 1a

In de eerste zin wordt het aantal woningen gewijzigd van 117 naar 116.

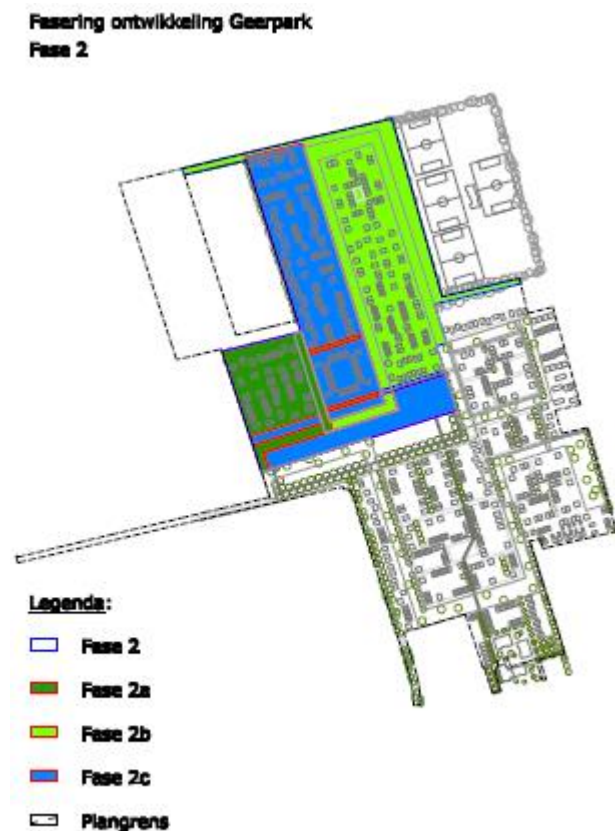
7.5. Paragraaf 3.2.3: Fase 2

De eerste twee zinnen worden gewijzigd.

Zinnen oud: 'Deze fase bestaat uit de deelfasen 2a, 2b-1, 2b-2 en 2c. Het voorliggende bouwprogramma gaat uit van 331 woningen.'

Zinnen nieuw: 'Deze fase bestaat uit de deelfasen 2a, 2b en 2c. Het voorliggende bouwprogramma gaat uit van 332 woningen.'

De tekening wordt geschrapt en vervangen door onderstaande tekening.



7.6: Paragrafen 5.2.3.2.1 en 5.2.3.2.2: Fase 2b-1 en fase 2b-2

De paragrafen worden geschrapt en vervangen door een nieuwe paragraaf. Aan paragraaf 5.2.3.2 wordt de volgende tekst toegevoegd.

'Fase 2b is gelegen ten noorden van het centrale park, naast het sportpark Haarsteeg. In deze fase zullen ongeveer 155 woningen worden gerealiseerd.

De woningen worden ontsloten via de bouwstraten aan de zuidzijde en aan de westzijde. De verkeersafwikkeling van het bouwverkeer vindt plaats via de bouwweg richting Tuinbouwweg.'

Er wordt een nieuwe tekening toegevoegd.



7.6. Paragraaf 5.2.3.3: Fase 2c

In de eerste zin van de eerste alinea wordt het aantal woningen aangepast en wordt het woord 'ongeveer' geschrapt.

Zin oud: 'In fase 2c zullen ongeveer 144 woningen worden gerealiseerd.'

Zin nieuw: 'In fase 2c zullen 145 woningen worden gerealiseerd.'

7.7. Paragraaf 5.2.5: Fase 3a

In de eerste zin wordt het aantal woningen aangepast.

Zin oud: 'In deze deelfase worden 52 woningen gerealiseerd.'

Zin nieuw: 'In deze deelfase worden 50 woningen gerealiseerd.'

7.8. Paragraaf 5.2.6: Fase 3b

In de eerste zin wordt het aantal woningen aangepast.

Zin oud: 'In deze fase worden 23 woningen gerealiseerd.'

Zin nieuw: 'In deze fase worden 25 woningen gerealiseerd.'

8. Herziening hoofdstuk 6

8.1. Paragraaf 6.1.1: Peildatum en rente

In deze paragraaf wordt een aantal getallen geactualiseerd en wordt de looptijd van het exploitatieplan met twee jaar verlengd.

Geactualiseerde gegevens:

Einddatum exploitatie	31 december 2026
Aantal jaren (grondexploitatieuur)	14 jaren
Prijspeildatum	1 januari 2020
Contante waarde datum	1 januari 2020
Laatste jaar kosten of opbrengsten	2026
Opbrengstenstijging per jaar	2% vanaf 2020
Rente per jaar	1,4%

8.2. Paragraaf 6.1.2: Kostensoorten

In de derde zin van de eerste alinea wordt het jaargetal gewijzigd.

Zin oud: 'Alle kosten hebben het prijspeil 1 januari 2019, behalve daar waar dat anders wordt aangegeven.'

Zin nieuw: 'Alle kosten hebben het prijspeil 1 januari 2020, behalve daar waar dat anders wordt aangegeven.'

8.3. Paragraaf 6.1.5: Sloop en sanering

In de eerste zin van de eerste alinea wordt het bedrag aangepast. In de tweede zin het jaargetal.

Zinnen oud: 'De totale sloopkosten (dus exclusief de waarde van de opstallen) bedragen € 413.058. Hiervan is per 1 januari 2019 100% gerealiseerd.'

Zinnen nieuw: 'De totale sloopkosten (dus exclusief de waarde van de opstallen) bedragen € 412.551. Hiervan is per 1 januari 2020 100% gerealiseerd.'

8.4. Paragraaf 6.1.8: Kosten bouw- en woonrijp maken binnen het exploitatiegebied

In de eerste zin van de tweede alinea wordt het bedrag gewijzigd.

Zin oud: 'De totale nominale kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 20.787.120.'

Zin nieuw: 'De totale nominale kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 20.686.488.'

In de tweede zin van de tweede alinea wordt het percentage aangepast.

Zin oud: 'Van de totale kosten voor bouw- en woonrijp maken is ongeveer 30% gerealiseerd.'

Zin nieuw: 'Van de totale kosten voor bouw- en woonrijp maken is ongeveer 38% gerealiseerd.'

De derde zin van de tweede alinea wordt als volgt aangepast:

Zin oud: 'Het bestede bedrag aan bouwrijp maken betreft het bouwrijp maken van fase 1a, 1b, 1c en fase 2a.'

Zin nieuw: 'Het bestede bedrag aan bouwrijp maken betreft het bouwrijp maken van nagenoeg alle fasen (m.u.v. fase 2c en 3b).'

De vierde zin van de tweede alinea wordt als volgt aangepast:

Zin oud: 'Het bestede bedrag aan woonrijp maken betreft met name de kosten voor de waterslinger, aanleg parkeerkoffers, voetpaden, verharding, verlichting, straatmeubilair en speelvoorzieningen in de fasen 1a en 1b.'

Zin nieuw: 'Het bestede bedrag aan woonrijp maken betreft met name de kosten voor de waterslinger, aanleg parkeerkoffers, voetpaden, verharding, verlichting, straatmeubilair en speelvoorzieningen in de fasen 1a, 1b en 1c.'

De tabel 'Kosten bouw- en woonrijp maken binnen het exploitatiegebied' wordt vervangen door onderstaande tabel.

Kosten Bouw- en Woonrijp maken binnen het exploitatiegebied	
Bouwrijp maken	
Reeds gerealiseerd	6.049.474
Bouwrijp maken	3.550.960
Kabels en leidingen	1.214.562
Totaal Bouwrijp maken	10.814.996
Woonrijp maken	
Reeds gerealiseerd	1.772.725
Woonrijp maken	6.402.401
Groen	1.696.366
Totaal Woonrijp maken	9.871.492
Totaal Bouw- en woonrijp maken in expl.geb.	20.686.488

8.5. Paragraaf 6.1.9: Buitenplanse kosten

In de tweede alinea wordt in de tweede zin het bedrag aangepast.

Zin oud: 'De geraamde kosten bedragen € 200.000.'

Zin nieuw: 'De geraamde kosten bedragen € 400.000.'

8.6. Paragraaf 6.1.12: Overzicht van de kosten

De tabel 'Kosten (contante waarde)' wordt vervangen door onderstaande tabel.

KOSTEN (Contante waarde)	
Verwerving	19.122.788
Sloop en sanering	412.551
Bouwrijp maken	10.784.588
Woonrijp maken	9.883.920
Plankosten	8.381.554
Beheerskosten	299.462
Overige kosten	265.936
Rente	1.170.475
Totaal kosten	50.321.274

8.7. Paragraaf 6.3: Exploitatiebijdrage per eigenaar

De tweede zin wordt als volgt aangepast:

Zin oud: 'De totale inbrengwaarde van de gronden per 1 januari 2019 is verhoogd met 1,75% en bedraagt € 18.689.467.'

Zin nieuw: 'De totale inbrengwaarde van de gronden per 1 januari 2020 is verhoogd met 1,4% en bedraagt € 18.951.121.'

De tabel 'Inbrengwaarde per eigenaar wordt vervangen door de volgende tabel.

Inbrengwaarde per eigenaar	Aantal m2	Waarde
Gemeente	177.106	5.524.334
Woonveste	278.668	12.417.917
DKM / Meijer Jongen BV	18.860	608.289
Stichting Joost	12.420	400.581
Totaal	487.054	18.951.121

8.8. Paragraaf 6.4.1: Opbrengsten gronduitgifte

In de tweede alinea wordt de eerste zin aangepast.

Zin oud: 'De raming is gebaseerd op een proefverkaveling waarbij het maximum toelaatbare aantal van maximaal 800 woningen is opgenomen.'

Zin nieuw: 'De raming is gebaseerd op een verkavelingsplan waarbij het maximum toelaatbare aantal van maximaal 800 woningen is opgenomen.'

In de tweede zin van de tweede alinea wordt het jaargetal aangepast.

Zin oud: 'De geraamde opbrengsten zijn bepaald conform het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de door de raad vastgestelde verkoopprijzen voor 2019.'

Zin nieuw: 'De geraamde opbrengsten zijn bepaald conform het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de door de raad vastgestelde verkoopprijzen voor 2020.'

De zevende zin van de tweede alinea wordt als volgt aangepast:

Zin oud: 'Bij deze bouwkosten is rekening gehouden met de voor dit plan geldende EPC norm.'

Zin nieuw: 'Bij deze bouwkosten is rekening gehouden met de voor dit plan geldende EPC norm voor vrije kavels en met nul-op-de meter voor projectmatige bouw.'

De negende zin van de tweede alinea wordt als volgt aangepast:

Zin oud: 'Aangezien de daadwerkelijke VON-prijzen en bouwkosten niet bekend zijn (het bouwprogramma is slechts op hoofdlijnen), is gerekend met genormeerde bedragen en een beperkt aantal woningtypen en grootten.'

Zin nieuw: 'Aangezien de daadwerkelijke VON-prijzen en bouwkosten niet bekend zijn, is gerekend met genormeerde bedragen en een beperkt aantal woningtypen en grootten.'

De tiende zin van de tweede alinea wordt als volgt aangepast:

Zin oud: 'Deze grondprijzen zijn wederom getoetst in 2014 door een ter zake kundig onafhankelijk bureau, waarvan het resultaat in bijlage 32 zichtbaar is.'

Zin nieuw: 'Deze grondprijzen zijn wederom getoetst in 2019.'

De derde alinea wordt als volgt gewijzigd:

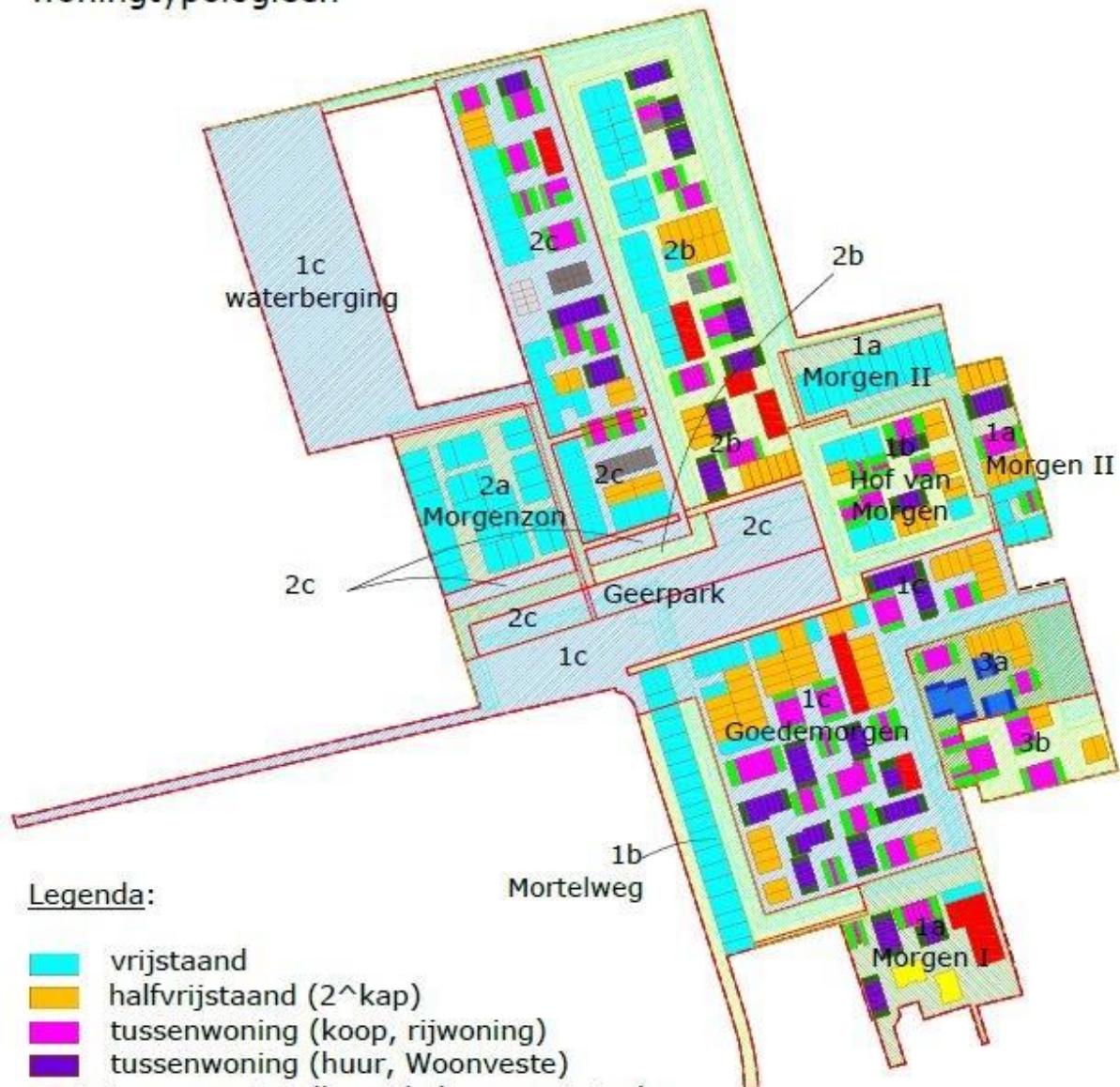
Alinea oud: 'Conform de door de raad vastgestelde grondprijzen 2019 wordt voor de verkoop van grondstroken aan nutsbedrijven een prijs van € 195 per m² in rekening gebracht.'

Alinea nieuw: 'Conform de door de raad vastgestelde grondprijzen 2020 wordt voor de verkoop van groenstroken aan nutsbedrijven een prijs van € 197 per m² in rekening gebracht.'

De tabel 'Grondprijs 2019' wordt vervangen door onderstaande tabel:

Grondprijs 2020	Vrijstaand per m2	2^1 kap per stuk	Tussenwon. per stuk	Hoekwon. per stuk	Gestapeld per stuk	Nutsbedr. per m2
Koop of huur (commercieel)	321 tot 377	81.445	51.327	50.740	-	197
Sociale huur	-	-	27.675	27.675	22.142	-

Fasering ontwikkeling Geerpark woningtypologieën



Legenda:

- vrijstaand
- halfvrijstaand (2^e kap)
- tussenwoning (koop, rijwoning)
- tussenwoning (huur, Woonveste)
- tussenwoning (huur, beleggerswoning)
- hoekwoning (koop, rijwoning)
- hoekwoning (huur, Woonveste)
- hoekwoning (huur, beleggerswoning)
- gestapeld
- patio
- bebo, beneden- bovenwoning
- rug aan rug woning (koop)
- rug aan rug woning (huur)
- fasedeel-grens
- plangrens

9. Herziening hoofdstuk 7

9.1. Paragraaf 7.2.2: Resultaat

In de derde zin wordt het jaargetal gewijzigd.

Zin oud: 'Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2019.'

Zin nieuw: 'Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2020.'

9.2. Paragraaf 7.2.3: Parameters

In de eerste zin wordt het jaargetal aangepast.

Zin oud: 'Zowel de kosten als de opbrengsten hebben als peildatum 1 januari 2019.'

Zin nieuw: 'Zowel de kosten als de opbrengsten hebben als peildatum 1 januari 2020.'

De vijfde tot en met de zevende zin worden als volgt aangepast:

Zinnen oud: 'Zowel de kosten als de opbrengsten hebben als peildatum 1 januari 2019. Verwacht wordt dat de kosten vanaf 2019 jaarlijks met 2% stijgen. De opbrengsten zullen naar verwachting vanaf 2019 met 2% stijgen.'

Zinnen nieuw: 'Zowel de kosten als de opbrengsten hebben als peildatum 1 januari 2020. Verwacht wordt dat de kosten vanaf 2020 jaarlijks met 2% stijgen. De opbrengsten zullen naar verwachting vanaf 2020 met 2% stijgen.'

9.3. Paragraaf 7.2.4: Fasering

In de vierde tot en met zesde zin worden de bedragen aangepast.

Zinnen oud: 'De totale kostenstijging over de gehele planperiode is € 380.170. De opbrengstenstijging is geraamd op € 706.461. De nog te maken rentekosten bedragen € 302.518.'

Zinnen nieuw: 'De totale kostenstijging over de gehele planperiode is € 580.323. De opbrengstenstijging is geraamd op € 1.042.966. De nog te maken rentekosten bedragen € 104.650.'

9.4. Paragraaf 7.2.5: Resultaat in netto contante waarde

In de tweede zin van de eerste alinea worden het bedrag en het jaargetal aangepast.

Zin oud: 'Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een voorzien positief saldo laat zien van € 5.950.686 op contante waarde per 1 januari 2019.'

Zin nieuw: 'Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een voorzien positief saldo laat zien van € 6.777.683 op contante waarde per 1 januari 2020.'

De tabel 'Macro-aftopping' wordt vervangen door onderstaande tabel.

Macro-aftopping (art. 6.16 Wro)	7e herziening
Contante waarde kosten	50.321.274
Contante waarde opbrengsten	57.098.957
Het ten hoogste verhaalbare bedrag per € 1,- grondwaarde	88,13%
Gerealiseerde kosten	73%

In de eerste zin onder de tabel worden het bedrag en het jaargetal aangepast.

Zin oud: 'In totaal wordt € 49.474.779 verhaald op contante waarde peildatum 1 januari 2019.'

Zin nieuw: 'In totaal wordt € 50.321.274 verhaald op contante waarde peildatum 1 januari 2020.'

9.5. Paragraaf 7.2.6: Berekening exploitatiebijdrage

In de eerste zin wordt het bedrag aangepast.

Zin oud: 'In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten, zoals in de voorgaande paragraf vastgesteld op € 49.474.779 wordt berekend.'

Zin nieuw: 'In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten, zoals in de voorgaande paragraaf vastgesteld op € 50.321.274 wordt berekend.'

De tabellen worden vervangen door onderstaande tabellen.

7e Herziening	Contante
Basiseenheid is € 1,-	waarde
Gerealiseerde verkopen (1a/1b/1c/2a/2b)	27.804.865
Nog te realiseren verkopen 1a/1b/1c	3.195.281
Nog te realiseren verkopen 2a/2b-1/2b-2/2c	21.982.864
Nog te realiseren verkopen 3a	2.759.281
Nog te realiseren verkopen 3b	1.356.666
Totaal gerealiseerde en nog te real. Inkomsten	57.098.957

Gronden De Kleine Meijerij / Meijer Jongen BV		7e herziening
Gewogen eenheden door derden te realiseren	(a)	2.759.281
Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid	(b)	88,13%
Bruto exploitatiebijdrage	(c) (a*b)	2.431.753
af : inbrengwaarde en eigen kosten	(d)	608.289
Resteert netto te verhalen kosten	(e) (c-d)	1.823.464

Gronden Stichting Joost		7 ^e herziening
Gewogen eenheden door derden te realiseren	(a)	1.356.666
Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid	(b)	88,13%
Bruto exploitatiebijdrage	(c) (a*b)	1.195.629
Af: inbrengwaarde en eigen kosten	(d)	400.581
Resteert netto te verhalen kosten	(e) (c-d)	795.048

In de tweede alinea onder de tabellen wordt in de tweede zin het jaargetal aangepast.

Zin oud: 'De exploitatiebijdrage is hier uitgedrukt in contante waarde per 1-1-2019.'

Zin nieuw: 'De exploitatiebijdrage is hier uitgedrukt in contante waarde per 1-1-2020.'

In de vierde alinea wordt het getal en het jaargetal gewijzigd.

Zin oud: 'Per 1 gewogen eenheid (€ 1 grondwaarde), dient € 0,8926 exploitatiebijdrage te worden betaald per 1-1-2019.'

Zin nieuw: 'Per 1 gewogen eenheid (€ 1 grondwaarde), dient 0,8813 exploitatiebijdrage te worden betaald per 1-1-2020.'

De tabel wordt vervangen door onderstaande tabel.

Maximaal te verhalen kosten	NCW	50.321.274
Som der gewogen eenheden	NCW	57.098.957
Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid		0,8813

9.6. Paragraaf 7.2.7: Gerealiseerde kosten

In de eerste zin worden het bedrag en het jaargetal aangepast.

Zin oud: 'Per 1 januari 2019 is een deel van de kosten reeds gemaakt.'

Zin nieuw: 'Per 1 januari 2020 is een deel van de kosten reeds gemaakt.'

In de tweede zin wordt het bedrag aangepast.

Zin oud: 'Het betreft een bedrag van € 31.198.987 dat besteed is aan verwerving (inbreng), bouw- en woonrijp maken, onderzoekskosten, sloopkosten, beheerkosten, plankosten, kosten buiten het plangebied en rentelasten over de voorgaande posten.'

Zin nieuw: 'Het betreft een bedrag van € 36.296.168 dat besteed is aan verwerving (inbreng), bouw- en woonrijp maken, onderzoekskosten, sloopkosten, beheerkosten, plankosten, kosten buiten het plangebied en rentelasten over de voorgaande posten.'

In de laatste zin van de alinea wordt het percentage aangepast en het woord 'ruim' toegevoegd.

Zin oud: 'In totaal gaat het hier om 70% van de totale kosten op contante waarde.'

Zin nieuw: 'In totaal gaat het hier om ruim 72% van de totale kosten op contante waarde.'

10. Herziening hoofdstuk 9

10.1. Herziening artikel 2.2: Koppelingen

Aan dat artikel wordt een negende lid toegevoegd.

Toegevoegd lid: 'Het is verboden voor deelfase 3b na 2024 een omgevingsvergunning aan te vragen respectievelijk te verlenen dan wel de deelfase na 2024 te bebouwen.'

11. Inwerkingtreding en citeertitel

Het besluit tot 7^e herziening van het exploitatieplan treedt in werking met ingang van de dag na de bekendmaking. Het exploitatieplan zoals dit luidt vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit, blijft van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatieplangebied waarop vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit nog niet is beslist.

Het herzieningsbesluit kan worden aangeduid als '7^e herziening exploitatieplan Geerpark'.