

Toelichting opbrengsten exploitatieopzet exploitatieplan Linne Zuidoost, 1^e herziening

1. Algemeen

In de exploitatieopzet, zoals die was opgenomen in het aanvankelijk vastgestelde exploitatieplan, was uitgegaan van een startdatum van de exploitatie per 1 januari 2008. In die exploitatieopzet zijn de kosten geïndexeerd naar de feitelijke startdatum van de exploitatie in 2010. Om die reden is bij de herziening van het exploitatieplan de startdatum van de grondexploitatie verlegd naar 1 januari 2010, waarbij is aangesloten bij de feitelijke situatie.

In de oorspronkelijke exploitatieopzet was voor het einde van de grondexploitatieperiode uitgegaan van 1 januari 2016, wat correspondeerde met de uitgangspunten voor de faseringsafspraken die daartoe met de marktpartij waren gemaakt. Inmiddels is, als gevolg van enerzijds het faillissement van de marktpartij en de daaruit voortvloeiende onzekere situatie over de verdere voortgang van de grondexploitatie, en anderzijds de gevolgen van de economische crisis, de looptijd van de exploitatieperiode bijgesteld. Uitgegaan is van een tijdvak dat eindigt op 31 december 2028. In de situatie per medio juli 2015 is sprake van een woningbouwopgave van de resterende 224 woningen in het plangebied, waarbij is uitgegaan van de bouw van gemiddeld zestien woningen per jaar.

De kostenindexering van 2% per jaar zoals die in het eerst vastgestelde exploitatieplan is opgenomen, is gehandhaafd, waarbij de indexering eerst ingaat in 2010. Voor de opbrengstindexering is eveneens de indexering van 1% per jaar gehandhaafd, waarbij de indexering echter eerst ingaat vanaf 2015. Voor de periode 2010-2015 is daarmee, wat betreft de opbrengsten geen rekening gehouden met een indexering.

Het rentepercentage voor kosten en opbrengsten is, ten opzichte van het eerst vastgestelde exploitatieplan, aangepast van 5% per jaar naar 4% – dit met ingang van 1 januari 2010 – waarbij is aangesloten bij de interne rekenrente van de gemeente.

Voor de periode 1 januari 2010 tot en met 1 juli 2015 is sprake van voor de toepassing van het exploitatieplan gerealiseerde kosten en opbrengsten.

Onder gerealiseerde kosten wordt verstaan de kosten in verband met:

- a. de inbrengwaarde per 1-1-2010 en vervolgens, na herwaardering, per 1 januari 2015;
- b. de uitvoering van werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en het bouwrijp respectievelijk woonrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied 0-A (zie faseringskaart bijlage D exploitatieplan);
- c. de kosten van uitgevoerde sloopwerkzaamheden;
- d. de kosten van uitgevoerde onderzoeken;
- e. de plankosten, bepaald op basis van de ontwerp-ministeriële regeling plankosten;
- f. de rente over de kostenonderdelen b tot en met e.

Onder gerealiseerde opbrengsten wordt verstaan de uitgifteopbrengsten van de bouwpercelen waarvoor in de periode van 1 januari 2010 tot en met 1 juli 2015 een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend. De toepassing van kostenverhaal ingevolge afdeling 6.4 Wro wordt geëffectueerd bij de verlening van omgevingsvergunning voor het bouwen van aangewezen bouwplannen. In concreto betekent dit, dat is uitgegaan van de bouwpercelen bestemd voor de nieuwe sportveldaccommodatie en de veertien woningen aan de nieuw aangelegde Sportveldstraat.

De exploitatieopzet voor het exploitatieplan wordt opgemaakt vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie, inhoudende dat de gemeente heeft te gelden als enige grondexploitant. Dit betekent voor de opbrengsten van de exploitatieopzet dat wordt uitgegaan van opbrengst ingevolge een (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte. De bouwpercelen waar sprake is van gerealiseerde opbrengsten, liggen eveneens in deelgebied 0-A.

Voor de kosten van bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en inrichting openbare ruimte is, waar het gaat om zowel de gerealiseerde als de nog te realiseren kosten, aansluiting gezocht bij de civieltechnische ramingen van Groenplanning van juni 2006. Voor de kosten van aanleg van de rotonde N271 is uitgegaan van intern opgestelde ramingen.

Een overzicht (in de tijd) van de gerealiseerde kosten en opbrengsten is opgenomen in het overzicht van de jaarschijven van de grondexploitatie. Dit overzicht is opgenomen als bijlage E5 bij dit exploitatieplan.

Alle bedragen in deze toelichting zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

2. Uitgiftecategorieën

Ingevolge artikel 6.13 lid 4 Wro geldt de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant voor de grondexploitatie van het exploitatiegebied. Uit de toepassing van artikel 6.2.7 Bro volgt dat de opbrengsten daarmee bestaan uit opbrengsten uit (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte.

Uit paragraaf 4.4 van hoofdstuk 4 (De exploitatieopzet) volgt dat er binnen het uitgeefbaar gebied sprake is van vijf categorieën uitgeefbare gronden:

- a. uitgeefbaar voor maatschappelijke functies;
- b. uitgeefbaar voor sport;
- c. uitgeefbaar voor wonen-grondgebonden;
- d. uitgeefbaar voor wonen-gestapeld;
- e. uitgeefbaar voor bedrijven.

Aldus ontstaan vijf uitgiftecategorieën waarvoor de volgende uitgifteprijsen m² uitgeefbaar gebied gelden:

Uitgiftecategorieën	Uitgifteprijs, in € per m²	Factor	Oppervlakte	Opbrengst nominaal
Woningbouw	150	1,000	64.437	€ 9.665.550
Woningbouw-gestapeld	200	1,333	3.643	€ 728.600
Bedrijf	110	0,733	340	€ 37.400
Sport	20	0,133	35.214	€ 704.280
Maatschappelijk	150	1,000	433	€ 64.950
Opbrengsten nominaal			104.067	€ 11.200.780

Uit het overzicht volgt dat het uitgeefbaar gebied voor maatschappelijke functies en bedrijven zeer beperkt is. In hoofdzaak is er sprake van uitgeefbaar gebied voor grondgebonden woningbouw en vervolgens voor sport en gestapelde woningbouw.

Voor de hoogte van de uitgifteprijsen is aangesloten bij de analyse die hierover is opgenomen in het taxatierapport inbrengwaarden (SAOZ juli 2015), paragraaf 9.2 (zie bijlage E3 bij dit exploitatieplan). Voor de hoogte van de uitgifteprijs voor bedrijven is uitgegaan van € 110,— per m², dit conform het gemeentelijke grondprijsbeleid.

3. Uitgeefbaar gebied per eigenaar

In paragraaf 4.5 van hoofdstuk 4 (De exploitatieopzet) is per eigenaar in het exploitatiegebied een overzicht gegeven van de indeling van zijn eigendommen naar functies. De functies Water, Groen en Verharding tezamen vormen daarbij de hoofdgroep Openbare ruimte. De functies Wonen, Sport, Maatschappelijk en Bedrijf vormen tezamen de hoofdgroep Uitgeefbaar gebied.

In onderstaand overzicht is de hoofdgroep Uitgeefbaar gebied nader uitgewerkt, waarbij voor de functie Wonen onderscheid is gemaakt voor Wonen-grondgebonden en Wonen-gestapeld:

Eigenaar		Sport	Wonen (grondgebonden)	Wonen-gestapeld	Maatschappelijk	Bedrijf
Gemeente Maasgouw		35.108	3.489			340
Nieuwe Borg Ontwikkeling I BV			52.986	3.643	175	
MVJ Ontwikkelingen BV			5.043			
Investe Participations BV			1.837			
Paulsen		106				
Schilderman					258	
De Vries			207			
Janssens			0			
Feddahi			270			
Schouwenberg			141			
Stichting Jonkvrouwe De Pollart c.s.			0			
Schmied			283			
div. eigenaren mandeligheid			181			
		35.214	64.437	3.643	433	340

4. Programma en fasering

Het exploitatiegebied biedt ruimte aan de realisatie van 238 woningen. Specifiek is in het bestemmingsplan een zone opgenomen, waarbinnen uitsluitend gestapelde woningbouw mag plaatsvinden. Voorts biedt het exploitatiegebied ruimte aan de realisatie van een sportveldaccommodatie voor tennis en voetbal. Verder biedt het exploitatiegebied ruimte aan de realisatie van maatschappelijke functies (zoals huisartsvestiging) en bedrijven (reststrook). In totaal gaat het om een uitteefbaar gebied van 103.106 m².

Zoals bekend, is – voor de toepassing van het exploitatieplan – voor deelgebied 0-A sprake van gerealiseerde gronduitgifte. Het gaat daarbij in totaal om 35.214 m² uitteefbaar gebied voor sport, 258 m² voor maatschappelijke functies en 2.919 m² voor grondgebonden woningbouw (veertien woningen).

Voor de looptijd van de uitgifte is ervan uitgegaan dat het resterende deel van het exploitatiegebied wordt ontwikkeld in de periode 2015 tot en met 2028. Daarbij wordt uitgegaan van een fasegewijze ontwikkeling naar deelgebieden zoals aangegeven op de als bijlage D opgenomen faseringskaart, en de faseringsregeling zoals opgenomen in de voorschriften van het exploitatieplan (artikel 2 Voorschriften exploitatieplan).

In onderstaand overzicht is, per eigenaar, inzicht gegeven in de uitgiftefasering in de tijd; dit op basis van de in de voorschriften opgenomen faseringsregeling.

Fasering	Categorie	Opp. in m²	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Gemeente Maasgouw	Wonen	3.489						843	843	843							320	320	321			
Gemeente Maasgouw	Sport	35.108		35.108																		
Gemeente Maasgouw	Bedrijf	340							340													
Nieuwe Borg Ontwikkeling I BV	Wonen	52.986						1.242	1.242	1.242	5.971	5.971	5.971	5.431	5.431	5.431	5.018	5.018	5.018			
Nieuwe Borg Ontwikkeling I BV	Maatschappelijk	175							175													
Nieuwe Borg Ontwikkeling I BV	Wonen-gestapeld	3.643																		1.822	1.822	
Paulsen	Sport	106		106																		
MVJ Ontwikkelingen BV	Wonen	5.043						1.681	1.681	1.681												
Investe Participations BV	Wonen	1.837			810	1.027																
Schilderman	Maatschappelijk	258		258																		
De Vries	Wonen	207			207																	
Janssens																						
Feddahi	Wonen	270			270																	
Schouwenberg	Wonen	141			141																	
Stichting Jonkvrouwe De Pollart c.s.																						
Schmied	Wonen	283			283																	
div. eigenaren mandeligheid	Wonen	181			181																	
Totaal		104.067	0	35.472	1.892	1.027	0	3.766	4.281	3.766	5.971	5.971	5.971	5.431	5.431	5.431	5.338	5.338	5.339	1.822	1.822	0

Deze gefaseerde gronduitgifte is voorts financieel uitgewerkt in het overzicht van de jaarschijven grondexploitatie (bijlage E5 van dit exploitatieplan).