Herziening
Exploitatieplan D'n Hoge Suute

2017

Exploitatieplan D'n Hoge Suute

Datum: juni 2017

Inhoud

Herziening 2017 van het Exploitatieplan D'n Hoge Suute 5
I Achtergrond van de herziening
II Aard van de herziening
III De procedure van de herziening
IV De nieuwe exploitatieopzet
V Wijzigingen in de exploitatieopzet
VI Het percentage gerealiseerde kosten
VII Het herziene exploitatieplan 2017

1. Inleidende bepalingen bij de herziening van het exploitatieplan 2017 7
1.1 Inleiding
1.2 Beoogde ontwikkeling
1.3 Aanleiding exploitatieplan
1.4 Doel van het exploitatieplan
1.5 Inhoud van het exploitatieplan
1.6 Voorgenomen grondgebruik
1.7 Procedure en rechtsgevolgen
1.8 Jaarlijkse Herziening
1.9 Eindafrekening
1.10 Koppeling van het exploitatieplan met het planologisch besluit
1.11 Begrenzing van het exploitatiegebied

2. Omschrijving van de werkzaamheden 11
2.1 Inleiding
2.2 Bouwrijp maken van het plangebied
2.3 Inrichting van de openbare ruimte

3. Eisen en regels 13
3.1 Begripsbepaling
3.2 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken
3.3 Fasering
3.4 Woningbouwcategorieën
3.5 Prijsvorming bouwkavels
3.6 Tegengaan van speculatie voor de categorie goedkope koopwoningen
3.7 Verbodsbepaling

4. Exploitatieopzet 17
4.1 Inleiding
4.2 Reken-technische uitgangspunten
4.3 Ruimtegebruik
4.4 Programma
4.5 Kosten
4.6 Gronduitgifte
4.7 Maximaal te verhalen kosten
4.8 Berekening exploitatiebijdrage
4.9 Economische uitvoerbaarheid

Bijlagen:

- Kaart 1: Plangebied
- Kaart 2: Verkaveling
- Kaart 3: Exploitatiegebied
- Kaart 4: Woningbouwcategorieën

Herziening 2017 van het Exploitatieplan D'n Hoge Suute

I. Achtergrond van de herziening

Op 15 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Laarbeek het exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan D'n Hoge Suute vastgesteld. Op 22 december 2011 is het bestemmingsplan en exploitatieplan na een uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening dient het exploitatieplan vervolgens jaarlijks herzien te worden.

II. Aard van de herziening

In deze herziening worden structurele wijzigingen doorgevoerd. Verder zijn realisaties verwerkt en ramingen geactualiseerd. Er zijn geen nieuwe werken, werkzaamheden en/of maatregelen toegevoegd of verwijderd ten opzichte van het vorige vastgestelde exploitatieplan.

Uitgangspunt is de stand per 1 januari 2017. Alle eventuele wijzigingen van structurele dan wel niet structurele aard na deze datum zullen in een volgende herziening opgenomen worden. Door de herziening sluit het exploitatieplan aan bij de huidige stand van het project.

III. De procedure van de herziening

Deze herziening wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Omdat de herziening een structurele wijzigingen van het exploitatieplan betreft, is de wettelijk voorgeschreven voorbereidingsprocedure van toepassing. Tevens staat er bezwaar- of beroepsmogelijkheid open tegen deze herziening. Een kennisgeving van het exploitatieplan is gepubliceerd in 'De Mooi Laarbeek Krant'.

IV. De nieuwe exploitatieopzet

Alle ramingen van kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd en verwerkt in de exploitatieopzet.

	Contante waarde peildatum 1-1-2017
Totaal van de inbrengwaarde van de gronden	3.563.468
Totaal van de ander kosten in verband met de exploitatie:	4.939.378
Totale kosten in het exploitatiegebied	8.502.846
Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	333.475
Totale opbrengsten welke worden verkregen of toegerekend	6.729.261
Totale opbrengsten exploitatiegebied	7.062.736

V. Wijzigingen in de exploitatieopzet

Er zijn in de herziening 2017 geen werken toegevoegd of geschrapt.

VI. Het percentage gerealiseerde kosten

In het exploitatieplan dient vermeld te worden welk deel van de geraamde kosten al gerealiseerd is. In onderstaande tabel staat het percentage gerealiseerde kosten per 1-1-2017. Het geïnvesteerd vermogen betreft:

Gerealiseerde kosten	
totaal geraamde kosten (excl. netto inbrengwaarde)	5.023.671
al geïnvesteerd per 1-1-2017	3.079.965
percentage gerealiseerd	61%

VII. Het herziene exploitatieplan 2017

De Herziening van het Exploitatieplan D'n Hoge Suute komt door voortschrijdend inzicht omtrent de verkaveling en infra van dit plan. Het gaat hierbij naast om inhoudelijke wijzigingen ook om tekstuele en redactionele aanpassingen.

Inleidende bepalingen bij de herziening van het exploitatieplan 2017

1.1 Inleiding

Het voorliggende document betreft de herziene versie van het vastgestelde exploitatieplan D'n Hoge Suute. Na vaststelling van deze herziening door de gemeenteraad, geldt het herziene exploitatieplan voor de (bouwplan)ontwikkelingen binnen het exploitatiegebied van D'n Hoge Suute.

1.2 Beoogde ontwikkeling

Om in de kern Mariahout in de behoefte aan woningen te kunnen voorzien, is de gemeente Laarbeek gestart met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie D'n Hoge Suute. Op deze locatie is op termijn de realisering van maximaal 125 nieuwe woningen gepland.

Kaart 1: Plangebied

1.3 Aanleiding exploitatieplan

Het exploitatiegebied kent verschillende grondeigenaren. De gemeente is via minnelijk overleg tot verwerving binnen het plangebied gekomen van nagenoeg alle gronden. Eén perceel blijft in eigendom van een particuliere grondeigenaar die hier zeven bouwkavels ontwikkeld. Met deze eigenaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Twee andere percelen, waar het bestemmingsplan geen nieuwe relevante nieuwe bouwmogelijkheden biedt, maken geen deel uit van het exploitatieplan.

1.4 Doel van het exploitatieplan

Het exploitatieplan is een instrument voor de gemeente gericht op kostenverhaal in het kader van de grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de fasering van bouwactiviteiten en de wijze van bouw- en woonrijp maken. Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over de eigendom van alle percelen in het plangebied en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst over de grondexploitatie heeft gesloten. Het exploitatieplan voorziet daarmee in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie.

Gezien de eigendomsverhoudingen en de looptijd van het plan, is de uitwerking van het plangebied in het exploitatieplan vastgelegd. Dit geeft een grotere flexibiliteit. Bij de (jaarlijkse) herziening van het exploitatieplan is het van belang dat adequaat ingespeeld kan worden op veranderende omstandigheden (markt, vraag). Gelet op het vorenstaande is de gemeente Laarbeek wettelijk verplicht om een exploitatieplan op te stellen.

1.5 Inhoud van het exploitatieplan

Een exploitatieplan bevat de volgende verplichte onderdelen:

- begrenzing van het exploitatiegebied;
- een 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 exploitatiegebieden;
- een exploitatieopzet.

De exploitatieopzet is een belangrijk onderdeel. Deze exploitatieopzet gaat uit van de fictie dat de gemeente de gronden uitgeeft. Zij hanteert hierbij marktconforme prijzen voor de raming van de kosten en de opbrengsten.

Naast de verplichte onderdelen kunnen er in het exploitatieplan ook facultatieve onderdelen worden opgenomen. Deze dienen om als gemeente kwalitatieve eisen te kunnen stellen aan de uitvoering van de voorzieningen in het exploitatiegebied in het geval dat particuliere eigenaren zelf de gronden gaan ontwikkelen. Het betreft de volgende facultatieve onderdelen:

- een kaart met voorgenomen grondgebruik (verkaveling plus openbare ruimte);
- eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- regels omtrent het uitvoeren van de hierboven bedoelde werken en werkzaamheden;
- regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid, zoals bepalingen inzake woningbouwcategorieën;
- het verbod bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan is vastgesteld.

1.6 Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op kaart 2 'Verkaveling'. Hier is de situering van de openbare ruimte en de uitgeefbare gronden alsmede de verkaveling binnen de uitgeefbare gronden aangegeven.

Kaart 2: Verkaveling

1.7 Procedure en rechtsgevolgen

Het exploitatieplan voor een locatie moet tegelijkertijd worden bekendgemaakt met het bestemmingsplan, wijzigingsplan of de omgevingsvergunning waarop het exploitatieplan betrekking heeft.

De procedure van het exploitatieplan is qua termijnen hetzelfde als die van de planologische maatregel. Voor eigenaren waarmee geen anterieure overeenkomst is gesloten, is het van belang om te weten dat er een exploitatieplan bestaat, dat tot de betaling van een exploitatiebijdrage bij de verlening van een bouwvergunning verplicht en inzicht biedt in de locatie-eisen die gelden bij zelfrealisatie. Daarom worden binnen het exploitatiegebied alle eigenaren geïnformeerd over het ontwerp-exploitatieplan en over het vastgestelde exploitatieplan.

Voorts wordt voor alle percelen in een exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijk register van publiekrechtelijke beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

1.8 Jaarlijkse herziening

Doordat grondexploitaties dynamisch zijn, verplicht artikel 6.15 Wro gemeenten het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te herzien. Bij het herzien van het exploitatieplan kan blijken dat een hogere of lagere exploitatiebijdrage zal moeten worden gevraagd dan het huidige, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldende omgevingsvergunning is verstrekt of een overeenkomst is gesloten. Op dit plan is een herijking van de exploitatiebijdrage niet van toepassing.

De herziening is vrijgesteld van een wettelijke voorbereidingsprocedure indien de herziening betrekking heeft op niet-structurele wijzigingen, zoals het vervangen van een kostenraming door gerealiseerde kosten en het indexeren van ramingen.

1.9 Eindafrekening

De gemeente moet een exploitatieplan tenminste één maal per jaar herzien (artikel 6.15 Wro). Deze herziening kan gevolgen hebben voor de hoogte van bv. de exploitatiebijdrage. Tegen een herziening staat beroep open, tenzij deze herziening uitsluitend betrekking heeft op niet-structurele wijzigingen. Een niet-structurele herziening heeft betrekking op uitwerking en detaillering, aanpassing, indexering en vervanging van de ramingen van kosten en opbrengsten (artikel 6.15, lid 3 Wro).

1.10 Koppeling van het exploitatieplan met het planologisch besluit

Een exploitatieplan is altijd gekoppeld aan een ruimtelijk besluit zoals hier het bestemmingsplan D'n Hoge Suute. Beide producten zijn indertijd gelijktijdig in procedure gebracht en vastgesteld en sluiten inhoudelijk op elkaar aan. Het bestemmingsplan biedt een rechtstreekse bouwtitel.

1.11 Begrenzing van het exploitatiegebied

In elk exploitatieplan dient aangegeven te worden op welk geografisch gebied het exploitatieplan van toepassing is. De afbakening van dit exploitatiegebied en het bepalen van de grenzen ervan is van belang aangezien het verhalen van de kosten gebaseerd is op het exploitatiegebied. Bij het afbakenen van de grenzen van het exploitatiegebied is er een relatie met de begrenzing van het bestemmingsplan. De begrenzing van een exploitatieplan kan verschillen van de begrenzing van het bestemmingsplan, maar mag deze niet te buiten gaan.

Voor een nauwkeurige begrenzing van dit exploitatiegebied wordt verwezen naar kaart 3 'Exploitatiegebied'. Van het exploitatiegebied zijn uitgezonderd de percelen van bestaande te handhaven woningen/percelen waar het bestemmingsplan geen relevante nieuwe aangewezen bouwmogelijkheden biedt.

2. Omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Inleiding

Een verplicht onderdeel van een exploitatieplan (art. 6.13.1.b Wro) is de omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Doel van deze omschrijving is dat beoordeeld kan worden welke werken en werkzaamheden nodig zijn voor het exploitatiegebied. De omschreven werken en werkzaamheden worden aangelegd ten dienste van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwplannen.

2.2 Bouwrijp maken van het plangebied

Op de (bouw)kavels en de (toekomstige) openbare ruimten zullen grond- en saneringswerkzaamheden plaats vinden. Dit is afhankelijk van de bouwplannen en mate van bodemverontreiniging. Op een aantal locaties hebben reeds grondwerken plaatsgevonden zoals:

- het verwijderen van bovengrondse en ondergrondse obstakels;
- het verwijderen van zich in de grond bevindende goederen die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren;
- het nemen en uitvoeren van bodemsaneringsmaatregelen conform een door het bevoegd gezag goed te keuren saneringsplan;
- het egaliseren en op hoogte brengen van het terrein, inclusief de aan –c.q. afvoer van de grond;
- het treffen van voorzieningen ten behoeve van de ontwatering en/of afwatering van de percelen;
- het aanleggen van de rioleringen;
- het aanleggen van ondergrondse brandkranen en leidingen, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen;
- het aanleggen van bouwwegen en aansluitingen op de bestaande wegen;
- het aanleggen van definitieve cunetten ten behoeve van de wegen;
- het treffen van milieu-hygiënische, archeologische of uit volksgezondheidsoogpunt noodzakelijke voorzieningen.

2.3 Inrichting van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied is de gemeente voornemens een aantal maatregelen te treffen in de openbare ruimte. De algemene uitgangspunten voor het ontwerp van de openbare ruimte zijn o.a. functioneel en veilig, hoogwaardig en eigentijds met logische aansluitingen op de reeds bestaande inrichting.

De inrichting is sfeervol en functioneel en zal in hoofdzaak bestaan uit elementenverharding en groen, waarbij een brede keuze qua (materiaal)soort mogelijk is. Enerzijds zal daarbij moeten worden aangesloten bij de verharding in het bestaande wijk en het buitengebied, anderzijds zal er ruimte zijn voor een nieuwe lijn en een eigen identiteit. Hiertoe is het Beeldkwaliteitplan (d.d. 15 oktober 2009) uitgewerkt.

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte voorzien:

- het aanleggen van wegen, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden;
- het aanleggen van openbare verlichting;
- het aanleggen van openbaar groen, speelvoorzieningen en kunstobjecten;
- het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden en straatmeubilair;
- het aanleggen van verkeerskundige voorzieningen;
- het aanleggen van brandkranen
- het aanleggen van nutsvoorzieningen, kabels en leidingen.

Kaart 3 Exploitatiegebied

3. Eisen en regels

De ontwikkeling van het exploitatiegebied D'n Hoge Suute vereist een aantal kaders op het gebied van kwaliteit van de inrichting, uitvoerbaarheid en het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

3.1 Begripsbepalingen

Anterieure overeenkomst
Een overeenkomst tussen de gemeente en de exploitant over grondexploitatie, gesloten vóór vaststelling van het bestemmingsplan D'n Hoge Suute.

Bestemmingsplan
Het bestemmingsplan D'n Hoge Suute 2009 plus het bestemmingsplan Herziening D'n Hooge Suute.

Beeldkwaliteit
D'n Hoge Suute wordt een woonomgeving met een hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit van zowel de gebouwen als de openbare ruimte. In de stedenbouwkundige onderlegger zijn de contouren van het plangebied vastgelegd. Het Beeldkwaliteitplan (versie 15 oktober 2009) maakt deel uit van de voorschriften.

Bouwplan
Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Exploitatiebijdrage
De door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

Exploitatiegebied
Het gebied waarop dit exploitatieplan van toepassing is, één en ander zoals aangegeven op kaart 3 'Exploitatiegebied'.

Exploitatieplan
Een plan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro.

Goedkope koopwoning
Een nieuwbouwwoning met een prijsgrens tot € 195.000 v.o.n. wordt gerekend tot de sociale sector. Voor het bepalen van de prijsgrens geldt het bedrag dat de koper moet betalen voor aankoop van de woning. Als een koopconstructie wordt toepast die tot gevolg heeft dat een duurdere woning toch onder de prijsgrens van € 195.000 wordt overgedragen, mag deze woning tot de sociale sector gerekend worden (periode 01-01-2017 tot 01-01-2018). Bij een goedkope koopwoning die energiezuinig is, geldt een prijsgrens van € 200.000. Energiezuinig houdt in dat de woning een EPC heeft die minstens 25% lager is dan de EPC in het Bouwbesluit.

Omgevingsvergunning
Een vergunning verleend op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen.

Openbare ruimte
De gronden waarop openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd.

Sociale huurwoning
Huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor tenminste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

Voorgenomen grondgebruik
Op kaart 2 'Verkaveling' is de situering van de openbare ruimte en de uitgeefbare gronden alsmede de verkaveling binnen de uitgeefbare gronden aangegeven.

3.2 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken, werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten

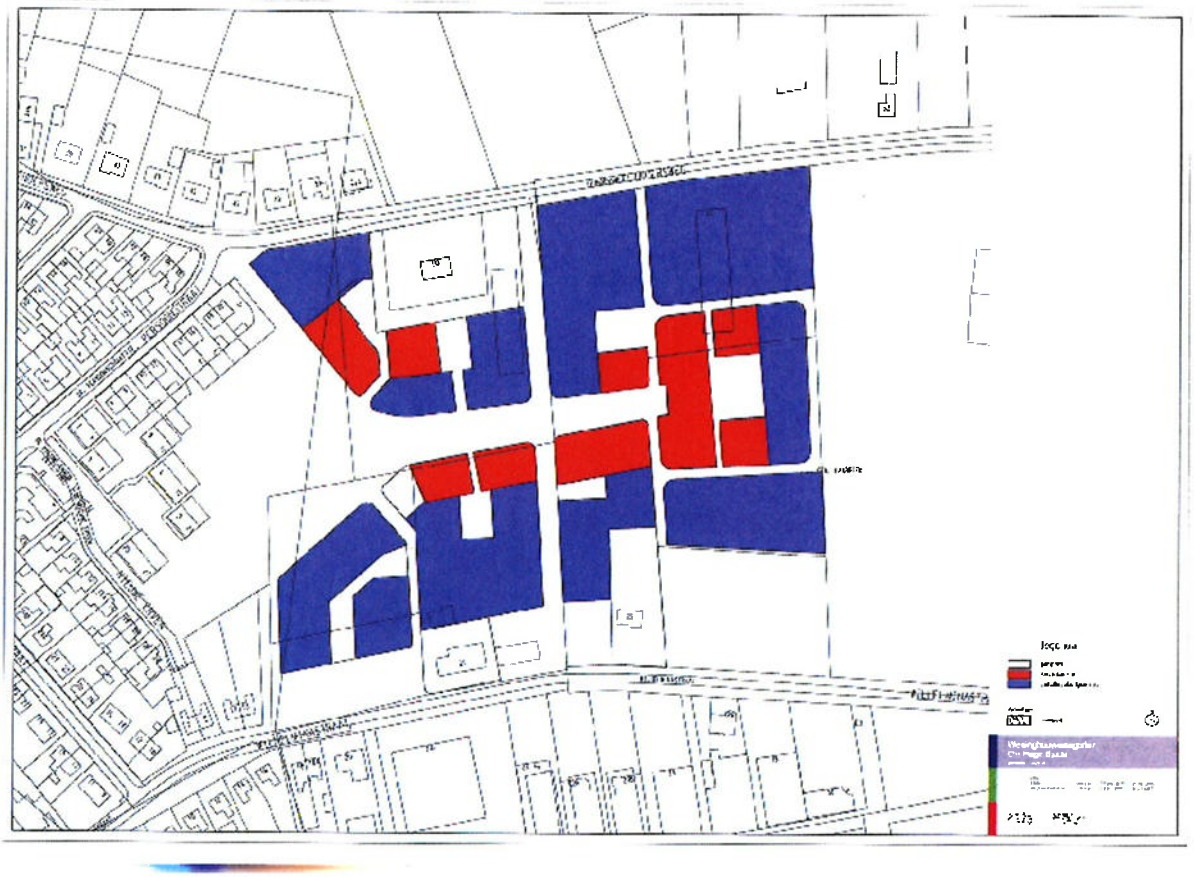
a. Op deze werken, werkzaamheden en diensten is het 'Inkoopbeleid gemeente Laarbeek 2017' van toepassing.
b. Aangezien de gemeente de gehele openbare ruimte in het exploitatiegebied zal inrichten, zijn in de regels geen specifieke eisen ten aanzien van het bestek van de onderdelen van de inrichting opgenomen.

3.3 Fasering

De fasering in de exploitatieopzet gaat ervan uit dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de civieltechnische werkzaamheden worden uitgevoerd die leiden tot het beschikbaar komen van (in civieltechnische zin) bouwrijpe terreinen. Na het beschikbaar komen van deze bouwrijpe terreinen vindt de bouw van de bouwwerken plaats, gevolgd door de inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken).

3.4 Woningbouwcategorieën

a. Op kaart 4 'Woningbouwcategorieën' zijn in rood aangegeven de percelen die realiseren in het segment goedkope en middel dure huur en goedkope koop.
b. Voor de ontwikkeling van percelen in het segment goedkope koop in het kader van particulier opdrachtgeverschap, zijn de in rood gearceerde bouwvlakken (kaart 4 'Woningbouwcategorieën') beschikbaar.
c. Een kavel voor particulier opdrachtgeverschap in de sociale sector wordt verkocht aan een woningzoekende die past binnen de doelgroep starters.
d. Het 'Lotingssysteem (zelf)bouwkavels en starterswoningen' door de gemeenteraad vastgesteld d.d. 13 oktober 2010, aangevuld met de wijzigingen d.d. 27 juni 2013.



Kaart 4: Woningbouwcategorieën

3.5 Prijsvorming bouwkavels

De grondprijzen worden jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld.

3.6 Tegengaan van speculatie voor de categorie goedkope koopwoningen

a. In de 'Algemene verkoopvoorwaarden voor registergoederen gemeente Laarbeek' van 13 oktober 2010 is een anti-speculatiebeding opgenomen voor starters.
b. In september 2007 heeft de raad ingestemd met een restitutiebeding met betrekking tot sociale koopwoningen. Indien een kavel/woning binnen een periode van 10 jaar na aankoop wordt verkocht, dient de verleende korting terugbetaald te worden. In dat geval is met terugwerkende kracht, vanaf de datum dat de betaling van de koopsom heeft plaatsgevonden, een contractuele rente over deze koopsom verschuldigd, welke gelijk is aan de wettelijke rente in enig jaar. Ontheffingsgronden zijn uitgesloten.

3.7 Verbodsbepaling

Het is verboden werken, werkzaamheden of andere handelingen uit te voeren in strijd met het exploitatieplan. B&W kunnen in afwijking van het verbod van een omgevingsvergunning voor het werk, de werkzaamheid of andere handeling verlenen, indien dit past in een voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

4. Exploitatieopzet

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Een exploitatieopzet is een verplicht onderdeel van een exploitatieplan en vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en de eventueel te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. Volgens artikel 6.13 lid 1 onder c Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- een raming van de inbrengwaarden/schadeloosstelling;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten.

4.2 Reken-technische uitgangspunten (parameters)

Start exploitatie:	1-1-2010
Looptijd:	10 jaar
Einddatum exploitatie:	1-1-2027
Prijspeil:	1-1-2017
Rentekosten:	1,12%
Opbrengstenstijging:	2%
Kostenstijging:	2%
Bedragen:	exclusief BTW

4.3 Ruimtegebruik

D'n Hoge Suute	Totale plangebied	
	in m²	in %
bruto plangebied	77.800	
Minus: te handhaven objecten	5.330	
exploitatiegebied	72.470	100
Minus: primaire groenstructuur	18.451	25,46
Minus: civieltechnische ontsluiting	20.357	28,09
netto exploitatiegebied	33.662	46,45
Gemeente: woningbouw	27.819	38,39
Particulier: woningbouw	5.843	

4.4 Programma

Het te realiseren programma is in onderstaande tabel opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma zijn de inrichtingstekeningen en het bestemmingsplan gehanteerd. In dit plan is ook de ligging van de hoofdinfrastructuur bepaald.

	gemeente		derden	
		verkocht		verkocht
sociale huur	4.500 m²	663 m²		
goedkope koop	5.500 m²	1.939 m²		
dure koop	17.819 m²	6.315 m²	5.843 m²	2.175 m²

stand per 1-1- 2017

4.5 Kosten

Inbrengwaarde (artikel 6.2.3 a en 6.2.3. b Bro)

Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van de grond moet worden bepaald. De raming van de inbrengwaarde in de exploitatieopzet is gebaseerd op de geobjectiveerde werkelijke waarde (= de verkeerswaarde) van de grond en/of opstallen. De percelen grond zijn opgenomen tegen de per 1 juli 2017 geactualiseerde inbrengwaarde.
De totale kosten toe te rekenen aan de inbrengwaarde bestaan uit:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied exclusief;
- de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, bezit op beperkt recht en zakelijke lasten (houdt tevens in schadeloosstelling bij onteigening) en lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (Bro 6.2.3 a t/m d.).

Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4, sub c en e jo. 6.2.5 Bro)

In dit exploitatieplan worden hieronder ook de kosten van aanleg van voorzieningen in en buiten het exploitatiegebied meegenomen. Op basis van het normatieve ruimtegebruik (programma) en het beoogde kwaliteitsniveau zijn de kosten van bouwrijp maken en de aanleg van voorzieningen geraamd.

Er zijn geen kosten voor specifieke maatregelen opgenomen buiten de reguliere maatregelen tijdens het bouw- en woonrijp maken.

Onderzoeks- en plankosten (inclusief VTU) (artikel 6.2.4, sub a, b en g t/m j, Bro)

Onderzoekskosten betreffen archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, bodemonderzoek, grondmechanisch onderzoek, akoestisch onderzoek, niet gesprongen explosieven, e.d.
Voor het bepalen van de plankosten is de plankostenscan van het ministerie IenM (Vrom) toegepast. Op basis van deze plankostenscan is berekend welk deel van de gemeentelijke kosten redelijkerwijs in de exploitatie opgenomen kan worden. De archeologische opgravingen zijn afgerond. De grondbalans is sluitend, er hoeft geen extra grond aangevoerd te worden.

Overige kosten (artikel 6.2.4, sub d, e, k, l, m, n, Bro)
Het gaat hier om:
- kosten van maatregelen, zoals het wegnemen van belemmeringen met betrekking tot gronden in het exploitatiegebied;
- kosten buiten plangebied;
- kosten van tijdelijk beheer;
- kosten van planschade: er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd;
- kosten van rente.

Peildata en rente
In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum (1 januari 2017). Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van uitgaaf (als het gaat om kosten) wordt dan rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengstenstijging. De gerealiseerde rente per 1 januari 2017 is opgenomen.

De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze contant te maken en terug te rekenen naar een moment in het heden.

4.6 Gronduitgifte (artikel 6.2.7 a, Bro)
De uitgifteprijzen zijn op 30 oktober 2014 door de raad voor 2017 als volgt vastgesteld:
1. voor grondgebonden sociale koopwoningen tot € 195.000,00 V.O.N., bedraagt de grondprijs € 230,00 per m² exclusief BTW;
2. voor grondgebonden sociale huurwoningen/appartementen tot de categorie dure huur (huurprijsgrenzen per 1 januari 2017 van < € 710,68 per maand), bedraagt de grondprijs € 203,00 per m² exclusief BTW;
3. voor grondgebonden huurwoningen in de categorie middel dure huur, bedraagt de grondprijs € 230,00 per m² exclusief BTW;
4. voor vrije kavels bedraagt de grondprijs € 270,00 per m² exclusief BTW.

De grondprijzen worden jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld.

4.7 Maximaal te verhalen kosten
De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties *hoger* zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd. Indien de kosten *lager* zijn dan de grondopbrengsten dan kunnen alle kosten verhaald worden. Dit laatste is het geval in dit exploitatieplan.

	Contante waarde peildatum 1-1-2017
Totaal van de inbrengwaarde van de gronden (artikel 6.13, lid 1 sub c, ten eerste Wro)	3.563.468
Totaal van de ander kosten in verband met de exploitatie: (artikel 6.13 lid 1 Wro sub c ten tweede Artikel 6.2.4 Bro sub a, b, c, d, e, g, h, i, j, k, l, m, n) Artikel 6.2.5 Bro sub a, b, c, d, e, f, g, i,) - overige grondkosten - bouw- en woonrijp maken - rentekosten - plankosten	 256.920 2.265.684 1.430.254 986.520
Totale kosten in het exploitatiegebied	8.502.846
Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub b Bro)	333.475
Totale opbrengsten welke worden verkregen of toegerekend naaste ontwikkeling (6.13, lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub c Bro)	6.729.261
Netto te verhalen kosten	
Totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub a Bro)	7.062.736
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	7.062.736

Hieruit blijkt dat de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte lager zijn dan de netto contante kosten.

4.8 Berekening exploitatiebijdrage

De kosten, voor zover deze verhaalbaar zijn, worden omgeslagen over alle uitgeefbare gronden in het exploitatiegebied toegerekend, naar de opbrengstpotentie van deze gronden. Elke exploitant draagt dus in principe bij aan de kosten naar rato van de opbrengstpotentie van zijn gronden. In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van te verhalen kosten wordt berekend. De maximaal te verhalen kosten, zoals in de voorgaande paragraaf zijn vastgesteld op € 7.062.736,-.

Gemeente is niet van alle gronden eigenaar binnen het plangebied. Een exploitatiebijdrage van particuliere grondeigenaren is evenwel niet aan de orde. Niet alle gronden binnen het plangebied maken namelijk deel uit van het exploitatiegebied. Er zijn percelen uitgezonderd, of in het kader van de grondverwerving zijn hierover afspraken gemaakt of er zijn anterieure overeenkomsten gesloten.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de berekening, waarbij zowel de opbrengsten als de kosten door middel van een contante waarde berekening vergelijkbaar zijn gemaakt, blijkt dat de contante waarde van de te verwachten opbrengsten lager is dan de contante waarde van de te verwachten kosten. Er is daarom sprake van een locatie met een tekort. Gemeente staat in voor het voorzienbare tekort. Een tekort wordt onttrokken aan de reserve grondexploitatierisico.

Dit plan kan worden aangehaald als 'Herziening Exploitatieplan D'n Hoge Suute 2017'.

Bijlagen:

- Kaart 1: Plangebied
- Kaart 2: Verkaveling
- Kaart 3: Exploitatiegebied
- Kaart 4: Woningbouwcategorieën

TUINDERSWEG
Tuindersweg
ZR. PERSOONSSTRAAT
ZR. PERSOONSTRAAT
DE NIEUWE ERVEN
NIEUWE ERVEN
WILHELMINASTRAAT
Wilhelminastraat
GEM. LAARBEEK
Struitheide
Ahorn
Zomeeuw
Bikkel
Gogel
legenda
plangebied
Verklaringen
ondergrond
Plangebied:
D'n Hoge Suute
TONNAER

ZR. PERSOONSSTRAAT
NIEUWE ERVEN
WILHELMINASTR.
LAARBEEK
legenda
uitgeefbaar terrein wonen
bebouwing
wegen
wegen in centrale as
18 p.p.
parkeerplaatsen
groen
groen met waterbuffer
bomen
weiland
Verklaringen
ondergrond
Verkavelingsplan:
D'n Hoge Suute
GVL
1:500
A0 (1189 x 841mm)
concept 10 dec. 2014
24 Nov. 2015
ontwerp 22 okt. 2015
05 jul. 2017

TUINDERSWEG
ZR. PERSOONSTRAAT
DE NIEUWE ERVEN
WILHELMINASTRAAT
GEM. LAARBEEK
legenda
plangebied
exploitatiegebied
Verkiezingen
onderzoek
Exploitatiegebied
D'n Hoge Suute

TUINDERSWEG
ZR. PERSOONSTRAAT
DE NIEUWE ERVEN
WILHELMINASTRAAT
Wilhelminastraat
GEM. LAARBEEK
Struikheide
Dopheide
Bilkel
Dopel
Aborn
legenda
plangebied
sociale koopthuur
particulier opdrachtgeverschap
Verklaringen
omwegrond
Woningbouwcategorien
D'n Hage Suute