

EXPLOITATIEPLAN BROEKGRAAF

4^E HERZIENING

STATUS: VASTGESTELD

Gemeente Vijfheerenlanden, 30 september 2021

1.	Inleiding	3
1.1	Relatie bestemmingsplan	3
1.2	Citeertitel	3
1.3	Exploitatieplan.....	3
1.4	Leeswijzer.....	4
2.	Exploitatiegebied.....	5
2.1	Begrenzing exploitatiegebied	5
2.2	Grondgebruik binnen exploitatiegebied.....	6
2.3	Grondeigendom binnen exploitatiegebied	7
2.4	Programma.....	7
3.	Omschrijving van werken en werkzaamheden	9
3.1	Bouwrijp maken.....	9
3.2	Woonrijp maken / Inrichting openbare ruimte.....	9
3.3	Overige kosten en planstructurele voorzieningen	10
4.	Exploitatieopzet	11
4.1	Algemene uitgangspunten.....	11
4.2	Kostenbegroting	11
4.2.1	Inbrengwaarde.....	11
4.2.2	Civieltechnische kosten.....	11
4.2.3	Overige kosten.....	12
4.3	Opbrengstenbegroting	13
4.4	Fasering.....	14
4.5	Percentage gerealiseerde kosten	14
5.	Resultaat	15
5.1	Exploitatiesaldo	15
5.2	Verhaalbare kosten & exploitatiebijdrage.....	15
6.	Eisen en regels.....	17

Bijlage 1 – Kaarten

Bijlage 2 – Handboek inrichting openbare ruimte definitief versie 2 d.d. 31-01-2013 (*ongewijzigd t.o.v. vorige versie en derhalve niet bijgevoegd*).

1. Inleiding

1.1 Relatie bestemmingsplan

Dit exploitatieplan is verbonden aan het Chw bestemmingsplan Broekgraaf. Dit bestemmingsplan zal samen met dit exploitatieplan door de raad worden vastgesteld. Het oorspronkelijke bestemmingsplan voor Broekgraaf is vastgesteld op 16 juni 2010 en op 8 juni 2011 onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan betrof voor het grootste deel een globaal plan met uitwerkingsplicht in de zin van art. 3.6 lid 1 sub b Wro. Op basis van dit bestemmingsplan zijn diverse uitwerkingsplannen gemaakt waarmee de realisatie van Broekgraaf is vorm gegeven. In het nieuwe Chw bestemmingsplan worden alle uitwerkingsplannen geïntegreerd.

Het bestemmingsplangebied betreft de ontwikkeling van twee projecten binnen de gemeente. Enerzijds de woningbouwontwikkeling Broekgraaf en anderzijds het project Voorzieningencluster. Voor beiden projecten heeft de gemeente afzonderlijke grondexploitaties vastgesteld. Dit exploitatieplan ziet alleen op de ontwikkeling van Broekgraaf.

Voorliggend exploitatieplan betreft de 4^e herziening. Het exploitatieplan is eerder herzien vastgesteld op 30 mei 2013 (1^e herziening), 17 april 2014 (2^e herziening) en 24 november 2016 (3^e herziening).

De vierde herziening betreft een structurele herziening. De Wro maakt onderscheid tussen structurele en niet structurele onderdelen van een herziening. Bij een herziening op structurele onderdelen is art 6.14 Wro van toepassing. Hierdoor kan door belanghebbenden tegen het besluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In voorliggend exploitatieplan zijn de plandelen die nader zijn ingevuld in Broekgraaf concreter opgenomen. Dit betreft in hoofdzaak fase 2, 4 en 5. De begrenzing van het exploitatieplan is eveneens aangepast. Aan de noordkant van het plangebied was rekening gehouden met aankoop van drie percelen voor de ontsluiting van Broekgraaf. De ontsluiting wordt nu op een andere manier beoogd via de Koenderseweg. Het aankopen en inrichten van de percelen aan de noordkant is derhalve niet meer nodig. Deze zijn daarom uit het exploitatieplan gehaald. De gemeente is volledig eigenaar van alle gronden in het exploitatiegebied. Feitelijk zijn er daarmee geen belanghebbenden meer.

1.2 Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Broekgraaf'.

1.3 Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verplicht in afdeling 6.4 gemeenten om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het stellen van locatie-eisen niet nodig is.

Het doel van het exploitatieplan is drieledig. Het exploitatieplan:

- biedt de publiekrechtelijke basis voor het plegen van kostenverhaal.
- regelt de fasering van de werken en werkzaamheden en de gronduitgifte.
- legt regels vast met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied.

De gemeente is inmiddels eigenaar van alle gronden in het plangebied en kan daarmee voor alle gronden zelf bepalen wat er gebeurd. Het exploitatieplan vormt de basis voor de exploitatiebijdrage, die aan kopers van kavels wordt gevraagd. De gemeente heeft een ruling met de fiscus (voor een deel van de woningen) op grond waarvan de kopers een exploitatiebijdrage in rekening wordt gebracht. Dit is slechts nog van toepassing op een klein deel van de nog te realiseren woningen.

1.4 Leeswijzer

Dit exploitatieplan bestaat uit:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van het exploitatiegebied waarin nader ingegaan wordt op de begrenzing van het exploitatiegebied, het voorgenomen grondgebruik, het grondeigendom en het te realiseren programma.
- Hoofdstuk 3: een omschrijving van werken en werkzaamheden.
- Hoofdstuk 4: een toelichting op de exploitatieopzet.
- Hoofdstuk 5: het resultaat en de te betalen exploitatiebijdrage.
- Hoofdstuk 6: de eisen en regels.

2. Exploitatiegebied

2.1 Begrenzing exploitatiegebied

Het totale bestemmingsplangebied (bruto) is circa 71.4 hectare. Het netto exploitatiegebied (circa 48 hectare), waar het exploitatieplan betrekking op heeft, bevat alleen de onderdelen van het bestemmingsplan waar nieuwe ontwikkelingen op plaatsvinden. Een aantal gronden binnen het bestemmingsplangebied maken derhalve geen onderdeel uit van het exploitatiegebied. In onderstaande tabel is dit in beeld gebracht.

BRUTO EXPLOITATIEGEBIED			
RUIMTEGEBRUIK BRUTO EXPLOITATIEGEBIED = BESTEMMINGSPLAN GRENS			
Bruto exploitatiegebied	714.581	m ²	100%
AF: Bedrijf-nutsvoorzieningen	3.310	m ²	0%
AF: Maatschappelijk	5.703	m ²	1%
AF: Natuur (bos)	39.949	m ²	6%
AF: Verkeer/Parallelweg	49.652	m ²	7%
AF: Verkeer - spoor	22.632	m ²	3%
AF: Water bestaand	3.476	m ²	0%
AF: Wonen (bestaand - Tiendweg)	18.172	m ²	3%
AF: Voorzieningencluster (separate grex)	88.560	m ²	12%
TOTAAL NETTO EXPLOITATIEGEBIED	483.127	m ²	68%

De volgende gronden maken geen onderdeel uit van het exploitatiegebied maar wel van het bestemmingsplangebied (zie kaart 3 grondgebruik binnen bestemmingsplan):

- Trafo: de trafo met bestemming bedrijfsdoeleinden (kadastraal perceel K557) blijft gehandhaafd. Hier zijn geen ontwikkelingen voorzien.
- Dierenasiel en hondenschool: het dierenasiel en de hondenschool (kadastrale percelen K555 en K556) blijven qua bestemming gehandhaafd (maatschappelijke doeleinden). Ter plaatse zijn geen ontwikkelingen voorzien. Doel is het dierenasiel te verplaatsen vanwege (geluids)overlast en hiermee het gebruik op deze locatie te beëindigen.
- Bos: het bestaande bos aan de Koenderseweg (kadastraal perceel K33) is eigendom van het Zuid-Hollands Landschap. Het bos zal worden aangepast in kader van flora en fauna maatregelen en recreatief medegebruik voor bewoners van Broekgraaf.
- Bestaande wegen: het betreft enerzijds de Koenderseweg (kadastraal perceel K59). Deze blijft in zijn huidige functie gehandhaafd. Anderzijds betreft het de Parallelweg (kadastrale percelen K51 (deels) en B10606 (deels)). De Parallelweg blijft gehandhaafd. Ter plaatse zijn geen ontwikkelingen voorzien.
- Spoorlijn: de spoorbaan (kadastrale percelen K520 (deels) en B10607 (deels)) blijft gehandhaafd. Ter plaatse zijn geen ontwikkelingen voorzien. De huidige overweg met de Koenderseweg is in het verleden al aangepast. De Koenderseweg ter plaatse van de spoorwegovergang zal worden opgewaardeerd in verband met de ontsluiting van Broekgraaf. Hiervoor zijn kosten opgenomen in de exploitatieopzet.
- Water: het water van de bestaande Broekgraaf (kadastraal perceel K56) is deels eigendom van het Waterschap en deels van de gemeente. Dit deel blijft in zijn huidige profilering gehandhaafd en is om die reden buiten het exploitatiegebied gehouden.

- Bestaande woningen: langs de Koenderseweg bevinden zich enkele bestaande woningen (kadastrale percelen K3, K4, K5, K6, K7, K10 en K61) die gehandhaafd blijven. Ter plaatse zijn geen ontwikkelingen voorzien. Aan de Tiendweg bevinden zich op twee locaties enkele bestaande woningen en volkstuinen (kadastrale percelen B7785, B8888 t/m B8909, B10193, respectievelijk K11, K12, K21, K22, B7780, B8709, B8710, B8773, B9115, B9938 t/m B9944, B9953). Deze blijven gehandhaafd. Ter plaatse zijn geen ontwikkelingen voorzien.
- Moluks wijkgebouw: dit gebouw (gedeelte van kadastraal perceel K16) blijft gehandhaafd. Het Moluks wijkgebouw heeft een facelift gekregen en de inrichting van het perceel is opgeknapt. Broekgraaf doet een bijdrage in de kosten hiervoor. Die zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Verder zijn op dit perceel geen ontwikkelingen voorzien.
- Voorzieningencluster: voor de ontwikkeling van het Voorzieningencluster heeft de gemeente een aparte grondexploitatie. Dit deel maakt derhalve geen onderdeel uit van het exploitatieplangebied. Dit gedeelte maakte ook al geen deel uit van de vorige exploitatieplannen.

2.2 Grondgebruik binnen exploitatiegebied

Voor de ontwikkeling

Het huidige grondgebruik bestaat hoofdzakelijk uit agrarische percelen (grasland). In fasen zal het gebied worden ontwikkeld tot woongebied.

Na de ontwikkeling

In kaart 1 'exploitatiegebied' en kaart 2 'voorgenomen grondgebruik binnen exploitatieplan' is het grondgebruik gevisualiseerd. Het netto exploitatiegebied is circa 48 hectare. De opbouw is in onderstaande tabel opgenomen.

NETTO EXPLOITATIEGEBIED			
RUIMTEGEBRUIK NETTO EXPLOITATIEGEBIED			
Netto exploitatiegebied	483.127	m ²	100%
Woongebied*	271.877	m ²	56%
Water hoofdstructuur	9.054	m ²	2%
Water woonwijk (reeds uitgewerkt)	22.208	m ²	5%
Groen woonwijk (reeds uitgewerkt)	35.358	m ²	7%
Ecozone	62.420	m ²	13%
Hoofdstructuur [profiel 20 meter]	17.388	m ²	4%
Hoofdstructuur [profiel 15 meter]	7.377	m ²	2%
Parallelweg	6.062	m ²	1%
Verharding woonwijk (reeds uitgewerkt)	51.383	m ²	11%

* Bevat uitgeefbaar, verharding, groen en water

Het bestemmingsplan voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma dat een aanvulling is op het huidige aanbod in Leerdam, maar ook in de regio. De opzet van de wijk is ruim en groen. De kwaliteit van de wijk komt naar voren in waterpartijen, singels en groenelementen.

Er wordt diversiteit aangebracht tussen de buurten in Broekgraaf waardoor verschillende woonmilieus zullen ontstaan.

Het grondgebruik is gebaseerd op een rekenverkaveling voor geheel Broekgraaf. Delen van fase 1, 2, 4 en 5 zijn reeds uitgewerkt en deels gerealiseerd. Voor de nog te ontwikkelen plandelen is rekening gehouden met een woonbestemming. Het grondgebruik binnen deze gebieden is op basis van de rekenverkaveling verdeeld naar uitgeefbaar, verharding, groen en water.

Voor een aantal plandelen is de hoofdstructuur vastgelegd. Het betreft de situering van de hoofdinfra- en waterstructuur, de ecologische zone en de aansluiting van de locatie op de Parallelweg.

2.3 Grondeigendom binnen exploitatiegebied

Een overzicht van de eigendomssituatie (per 1 januari 2020) is opgenomen in kaart 4 'eigendomssituatie'.

Gronden in eigendom

De gemeente is volledig eigenaar van de gronden binnen het exploitatiegebied.

Te verwerven gronden

Er dienen geen gronden meer te worden verworven. In het vorige exploitatieplan was rekening gehouden met de aankoop van 4 percelen aan de noordkant van de Parallelweg ten behoeve van de ontsluiting. Aangezien de ontsluiting van Broekgraaf op een andere manier, via de Koenderseweg, zal worden vormgegeven behoeven deze gronden niet meer te worden aangekocht. Deze percelen zijn daarmee niet meer opgenomen in het exploitatieplan.

2.4 Programma

Het exploitatieplan Broekgraaf gaat uit van circa 1.060 woningen. Er worden uitsluitend woningen gerealiseerd. Als gevolg van marktomstandigheden kan dit woningaantal wijzigen. Broekgraaf wordt vraaggericht ontwikkeld, waarbij het programma aan moet sluiten bij de vraag uit de markt. Het bestemmingsplan biedt hiervoor ruimte. Zo zijn de afgelopen jaren bijvoorbeeld meer appartementen gerealiseerd dan eerder bedacht.

Het woningbouwprogramma is voor de plandelen die zijn uitgekristalliseerd gebaseerd op de gerealiseerde en uitgewerkt plannen en voor de plandelen die nog uitgewerkt moeten worden is een rekenverkaveling voor het totale plan Broekgraaf de basis. In onderstaande tabel is het woningbouwprogramma waarmee thans rekening is gehouden opgenomen. In totaal zijn er in Broekgraaf ongeveer 1.060 woningen.

WONINGBOUW PROGRAMMA			
WONINGTYPE			
Goedkoop rij huur	20	won	2%
Goedkoop rij koop	122	won	12%
Goedkoop appartement	94	won	9%
Rijwoningen	366	won	35%
Twee onder een kap klein	86	won	8%
Appartementen	123	won	12%
Twee onder een kap groot	141	won	13%
Vrijstaand / vrije kavels	108	won	10%
TOTAAL	1.060	won	100%

Om zo goed mogelijk te kunnen inspelen op de marktontwikkelingen, heeft de gemeente ervoor gekozen om een bestemmingsplan vast te stellen als globaal eindplan. Hiermee kan optimaal invulling worden gegeven aan de uitwerking van de verkaveling en het programma.

Het beoogde woningbouwprogramma is gevarieerd en afgestemd op de lokale en regionale behoefte. Binnen het totale woningbouwprogramma is rekening gehouden met:

- Goedkoop 24% (circa 50% huur en 50% koop).
- Particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels en CPO projecten) minimaal 5%.

3. Omschrijving van werken en werkzaamheden

Dit hoofdstuk omvat een omschrijving van 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.

3.1 Bouwrijp maken

Deze werkzaamheden hebben betrekking op de gronden in het exploitatiegebied. Op de gronden in het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken:

- Bodemsaneringswerkzaamheden.
- Opruimwerkzaamheden zoals het slopen van bestaande gebouwen, verwijderen van bestaande verhardingen, riolering, gemalen, groenvoorzieningen, openbare verlichting, enz.;
- Het opschonen en dempen van sloten;
- Het integraal ophogen en voorbelasten van het terrein;
- Het verwijderen van de voorbelasting;
- Aanleggen riolering met bijbehorende voorzieningen zoals gemalen en persleidingen;
- Aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, natuurvriendelijke oevers, stuwen, duikers, bruggen, enz.;
- Aanleggen nutsvoorzieningen;
- Aanleggen alternatieve warmtevoorziening (derden);
- Aanleggen en verwijderen van bouwwegen met bijbehorende funderingen (zand en gebroken puin) ter plaatse van toekomstige wegen;
- Aanleggen en verwijderen bouwwegen/omleidingroutes met bijbehorende voorzieningen zoals funderingen (zand en gebroken puin), kolken en tijdelijke verkeersmaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein.

3.2 Woonrijp maken / Inrichting openbare ruimte

Deze werken en werkzaamheden hebben betrekking op de niet-uitgeefbare gronden (het openbaar gebied). In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd voor het inrichten van de openbare ruimte:

- Het aanleggen van bruggen;
- Verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- Aanleggen straten, parkeerplaatsen, pleinen, trottoirs en andere verhardingen met de bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere afwatering, verkeersborden, verwijsborden, markeringen, aansluiting op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- Aansluiten straten en andere verhardingen op de bestaande wegen c.q. verhardingen;
- Aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair;
- Aanleggen c.q. plaatsen van speelvoorzieningen in de wijk;
- Het inrichten van taluds en natuur vriendelijke oevers;
- Aanleggen van groenvoorzieningen (onder andere beplanting, bomen en inzaaien bermen) met bijbehorende voorzieningen;
- Tijdelijke verkeersmaatregelen, een en ander met alle bijkomende werkzaamheden en voorzieningen.

3.3 Overige kosten en planstructurele voorzieningen

Mede in verband met het onderhavige plan wordt een aantal voorzieningen aangelegd alsmede een aantal grote civiele werken uitgevoerd:

- Aanpassen en verbreden van de Koenderseweg ter plaatse van de spoorwegovergang als ontsluiting van Broekgraaf.
- Aanleg van een fietstunnel onder het spoor met fietspad richting de Bruininxdeelselkade.
- Verplaatsing kleed- en kantineaccommodatie hockey- en korfbalclub;
- Inrichten ecologische zone (thans gereed);
- Onderhoud openbare ruimte tijdens de bouwfase;
- Nemen van tijdelijke maatregelen;
- Binnen het bestemmingsplangebied is een dierenasiel gevestigd. Het perceel waarop het dierenasiel is gevestigd, is eigendom van de gemeente. De gemeente wil overgaan tot verplaatsing van de functie dierenasiel om zodoende de overlast voor het woongebied weg te nemen.
- Opheffen milieucirkel pluimveehouderij. In verband met het realiseren van een optimaal leefmilieu voor de toekomstige bewoners in het exploitatiegebied en uit oogpunt van financiële uitvoerbaarheid is verplaatsing van het bedrijf aan de orde. Verplaatsing heeft reeds plaatsgevonden.
- Kosten in verband met maatregelen in het kader van flora en fauna.

4. Exploitatieopzet

De Wro bepaalt in art 6.13 Wro dat een exploitatieplan een exploitatieopzet bevat. De exploitatieopzet bestaat uit:

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

Hieronder wordt nader ingegaan op deze aspecten.

4.1 Algemene uitgangspunten

- Startdatum: 01-01-2020.
- Eindwaardedatum 31-12-2029.
- Prijspeildatum : 01-01-2020.
- Netto contante waarde datum: 01-01-20.
- Kostenstijging: 2,00 % per jaar.
- Opbrengstenstijging: 1.50% per jaar.
- Rente en disconteringsvoet 2,0 %.
- Alle bedragen exclusief btw, tenzij anders vermeld.

4.2 Kostenbegroting

4.2.1 Inbrengwaarde

Door een onafhankelijk deskundige¹ is de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied getaxeerd. Deze inbrengwaarde is conform de index uit het exploitatieplan geïndexeerd naar 01-01-2020 op € 14.306.290,-.

4.2.2 Civieltechnische kosten

In het kader van het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied dienen een aantal werkzaamheden te worden uitgevoerd. Opstallen dienen te worden gesloopt en gronden dienen te worden gesaneerd. De sanering van gronden (dammen verwijderen) heeft reeds plaatsgevonden. Deze kosten zijn als boekwaarde opgenomen.

Het plangebied wordt in fasen ontwikkeld en voorzien van voorbelasting. Vervolgens wordt de grond verder bouwrijp gemaakt. Aan het einde van de bouw wordt het openbaar gebied gefaseerd ingericht (woonrijp gemaakt). De civieltechnische kosten zijn door een extern civieltechnisch bureau geraamd en integraal opgenomen in het exploitatieplan. De totale kosten voor het voorbelasten, bouw- en woonrijp maken bedragen circa € 33,6 mln. Hiervan is ca € 11,5 mln. gerealiseerd.

¹ Taxatie Overwater d.d. 12 april 2016 met kenmerk 30385745/T07/en0

4.2.3 Overige kosten

Naast bovengenoemde kosten zijn de volgende overige kosten opgenomen in het exploitatieplan:

- De kosten voor verplaatsing van het dierenasiel en de huidige sportaccommodatie voor hockey- korfbal.
- Kosten voor planschade.
- Kosten voor toepassing van glas(kunst) in de wijk.
- Kosten voor maatregelen in het kader van flora en fauna.
- De ontsluiting van Broekgraaf via de Esdoornstraat en het zuidelijk deel Populierstraat (gereed).
- Aanpassing van de bestaande overweg Koenderseweg en Koenderseweg voor de ontsluiting van Broekgraaf.
- De aanleg van een fietstunnel onder het spoor met fietspad richting de Bruininxdeelsekade. Deze kosten zijn voor 23.4% toegerekend aan het exploitatieplan. De verdeling is op basis van woningaantallen. Aannee is dat ook toekomstig te ontwikkelen woningen en de bestaande woningen in Leerdam West bijdrage in de kosten aangezien zij ook profijt hebben en gebruik zullen maken van de fietstunnel.
- Opheffen milieucirkel pluimveehouderij.
- Kosten voor voorbereiding, toezicht en planontwikkeling. De plankosten zijn gebaseerd op de plankostenscan² (model 2018). Deze bevat regels met betrekking tot de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan. De plankostenscan is prijspeil 01-01-2018, er is daarom voor 2 jaar indexatie opgenomen. Daarnaast zijn aanvullend kosten opgenomen voor onderzoeken, gebiedspromotie en communicatie.
- Indirecte kosten (gerealiseerde rentelasten).

In onderstaande tabel is een samenvatting van de opgenomen kosten weergegeven.

TOTAAL KOSTEN EXPLOITATIEPLAN					
Kostensoort	Boekwaarde (A) t/m 31-12-2019	Prognose (B) Restant budget tot einde project	Totaal (incl. boekwaarde)		
			Nominaal (C = A + B)	Reëel	NCW 01-01-20
Inbrengwaarde	€ 14.306.290	€ -	€ 14.306.290	€ 14.306.290	€ 14.306.290
Tijdelijk beheer	€ 50.849	€ 35.000	€ 85.849	€ 89.173	€ 85.163
Verplaatsingskosten	€ -	€ 718.438	€ 718.438	€ 732.807	€ 704.351
Sloop en milieumaatregelen	€ 454.395	€ 143.359	€ 597.754	€ 602.501	€ 594.943
Bouwrijp maken	€ 8.541.445	€ 12.321.545	€ 20.862.990	€ 21.913.001	€ 20.621.391
Woonrijp maken	€ 2.903.238	€ 9.870.965	€ 12.774.203	€ 13.467.147	€ 12.580.655
Overige kosten	€ 3.634.232	€ 3.410.230	€ 7.044.463	€ 7.205.602	€ 6.977.595
Plankosten	€ -	€ 10.194.955	€ 10.194.955	€ 10.194.955	€ 9.995.054
Indirecte kosten	€ 5.120.696	€ -	€ 5.120.696	€ 5.120.696	€ 5.120.696
TOTAAL KOSTEN	€ 35.011.146	€ 36.694.492	€ 71.705.638	€ 73.632.171	€ 70.986.138

² Vanaf 01-04-2017 is de regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 30 januari 2017, nr. IENM/BSK-2016/303999 van toepassing

4.3 Opbrengstenbegroting

De grondopbrengsten zijn gebaseerd op totaal circa 1.060 woningen. De grondprijzen zijn gebaseerd op een uitgevoerde benchmark (extern bureau) en gerealiseerde grondprijzen in Broekgraaf. In onderstaande tabel zijn de gemiddelde grondprijzen per woningtypen en per m² kavel in beeld gebracht.

De totale nominale opbrengsten prijspeil 01-01-2020 in het exploitatieplan bedragen circa € 75.3 mln. Netto contant per 01-01-2020 zijn de totale opbrengsten € 73.6 mln.

PROGRAMMA OPBRENGSTENBEGROTING GEWOGEN BASISEENHEDEN													
Woningtype / Categorie		Aantal		Uitgeefbaar [m²]			Grondopbrengsten [excl. btw]			basis	aantal	gewicht	gewogen
		won	%	norm	kavel	totaal	/won	totaal	/m² kavel	eenh.	eenh.		eenh
GOEDKOOPT		236	22%	24.756			€ 6.446.950 € 260			236		290	
Rijwoning huur		20	2%	131,4	131,4	2.629	€ 22.732	€ 454.640	€ 173	1,0	20	1,02	20,5
Rijwoning koop		122	12%	131,4	131,4	16.036	€ 32.002	€ 3.904.286	€ 243	1,0	122	1,44	175,8
Appartement		94	9%	64,8	64,8	6.091	€ 22.213	€ 2.088.024	€ 343	1,0	94	1,00	94,0
Vrije sector		824	78%	181.361			€ 68.940.157 € 380			824		3.104	
Rijwoning		366	35%	168,2	168,2	61.553	€ 60.633	€ 22.191.837	€ 361	1,0	366	2,73	999,0
2^1 kap klein		86	8%	228,5	228,5	19.648	€ 89.571	€ 7.703.121	€ 392	1,0	86	4,03	346,8
2^1 kap groot		141	13%	297,3	297,3	41.925	€ 114.073	€ 16.084.314	€ 384	1,0	141	5,14	724,1
Vrijstaand / vrije kavel		108	10%	460	460	49.648	€ 176.618	€ 19.074.715	€ 384	1,0	108	7,95	858,7
Appartement		123	12%	69,82	69,82	8.588	€ 31.595	€ 3.886.170	€ 453	1,0	123	1,42	175,0
TOTAAL		1.060	100%	206.117			€ 75.387.107 € 366			1.060		3.394	

Elke woning is gelijk gesteld aan één basiseenheid. Vervolgens is op basis van de opbrengstpotentie per woningtype een gewicht toegekend. Een grondwaarde van € 22.732,- heeft een gewicht van 1. Voor alle woningtypen zijn op basis hiervan de gewogen eenheden bepaald. Het aantal gewogen basiseenheden is van belang om per eigenaar de opbrengstpotentie te kunnen bepalen en daarmee de mogelijke exploitatiebijdrage.

4.4 Fasering

De ontwikkeling van Broekgraaf vormt een complexe en dynamische opgave. Het tijdvak waarbinnen de exploitatie plaatsvindt is in sterke mate marktafhankelijk. De marktvraag bepaalt in hoge mate de snelheid van de uitgifte van de gronden. De fasering gaat uit van een ontwikkeling van Broekgraaf tot en met 2029. De begindatum van het tijdvak is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan (2010). Het tijdvak waarbinnen de ontwikkeling van Broekgraaf plaatsvindt is derhalve 2010-2029.

In onderstaande tabel is de fasering van kosten en opbrengsten schematisch weergegeven.

FASERING [SCHEMATISCH]											
Kostensoort	Boekw	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inbrengwaarde											
Verplaatsingskosten											
Sloop en milieumaatregelen											
Voorbelasten											
Bouwrijp maken											
Woonrijp maken											
Overige kosten											
Plankosten											
Indirecte kosten											
Opbrengsten											

4.5 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten bedraagt circa 43% (grondslag exclusief inbrengwaarden en resultaat plankostenscan).

5. Resultaat

5.1 Exploitatiesaldo

Resultaat exploitatieplan

Het exploitatieplan laat per 1 januari 2020 een netto contant resultaat zien van circa € 2,6 mln. In onderstaande tabel is de financiële samenvatting van het exploitatieplan weergegeven.

Samenvatting

Kostenbegroting								excl. btw	
	Boekwaarde		Prognose		TOTAAL				
					%	nominaal	Reëel	NCW	
Inbrengwaarde en verplaatsingskosten	€	14.306.290	€	718.438	21,0%	€ 15.024.728	€ 15.039.097	€ 15.010.641	
Tijdelijk beheer	€	50.849	€	35.000	0,1%	€ 85.849	€ 89.173	€ 85.163	
Sloop en milieumaatregelen	€	454.395	€	143.359	0,8%	€ 597.754	€ 602.501	€ 594.943	
Bouwrijp maken	€	8.541.445	€	12.321.545	29,1%	€ 20.862.990	€ 21.913.001	€ 20.621.391	
Woonrijp maken	€	2.903.238	€	9.870.965	17,8%	€ 12.774.203	€ 13.467.147	€ 12.580.655	
Bijdragen en overige kosten	€	3.634.232	€	3.410.230	9,8%	€ 7.044.463	€ 7.205.602	€ 6.977.595	
Voorbereiding, toezicht en planontwikkeling (VTP)	€	-	€	10.194.955	14,2%	€ 10.194.955	€ 10.194.955	€ 9.995.054	
Indirecte kosten	€	5.120.696	€	-	7,1%	€ 5.120.696	€ 5.120.696	€ 5.120.696	
TOTAAL KOSTEN	€	35.011.146	€	36.694.492	100%	€ 71.705.638	€ 73.632.171	€ 70.986.138	

Opbrengstenbegroting								excl. btw	
	Boekwaarde		Prognose		TOTAAL				
					%	nominaal	Reëel	NCW	
Woningen	€	27.089.344	€	48.297.763	100,0%	€ 75.387.107	€ 78.026.834	€ 73.633.117	
Commerciële en overige functies	€	-	€	-	0,0%	€ -	€ -	€ -	
Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€	-	€	-	0,0%	€ -	€ -	€ -	
TOTAAL OPBRENGSTEN	€	27.089.344	€	48.297.763	100%	€ 75.387.107	€ 78.026.834	€ 73.633.117	

Nominale saldo		€	7.921.801-	€	11.603.271	€	3.681.469	€	4.394.663
Kostenindex	2,00%		€	-1.926.533		€	-1.926.533		
Opbrengstenindex	1,50%		€	2.639.727		€	2.639.727		
Rente	2,00%		€	-1.168.010		€	-1.168.010	€	-1.168.010
Eindwaarde	31-12-29					€	3.226.653	€	3.226.653
NETTO-CONTANT saldo	01-01-20					€	2.646.979	€	2.646.979
						€	2.646.979	€	2.646.979

Resultaat voor de gemeente

Op grond van de uitkomsten van het exploitatieplan is sprake van een positief saldo van circa € 2.6 mln. Omdat de inbrengwaarde in het exploitatieplan van de gemeentelijke gronden afwijkt van de werkelijke boekwaarde van deze gronden en de plankosten in het exploitatieplan lager zijn dan de werkelijke plankosten ontstaat een verschil met de vastgestelde grondexploitatie voor Broekgraaf. Het gemeentelijk exploitatieresultaat kent na verrekening van alle kosten en opbrengsten een licht positief saldo. Hiervoor heeft de gemeente de grondexploitatie Broekgraaf. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

5.2 Verhaalbare kosten & exploitatiebijdrage

Voor het bepalen van de exploitatiebijdrage moet onder meer artikel 16.6 Wro in acht worden genomen. In dit artikel staat aangegeven dat het maximaal verhaalbare bedrag aan

kosten niet hoger kan zijn dan de opbrengsten. In voorliggend exploitatieplan is het kostenniveau lager dan de opbrengstcapaciteit in het plan.

Hieruit vloeit de conclusie voort dat alle kosten kunnen worden verhaald tot de netto contante waarde van de kosten van circa € 71 mln. per 01-01-2020.

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Dit dient plaats te vinden aan de hand van de, door de gemeente te bepalen, gewogen eenheden. Op basis van het oppervlak uitgeefbare grond en het programma zijn per eigenaar de gewogen hoeveelheden bepaald. Het aantal gewogen hoeveelheden bepaald de hoogte van de exploitatiebijdrage.

De berekende exploitatiebijdrage betreft een bedrag op netto contante waarde per 01-01-2020 en bedraagt € 21.415,- per netto contant gewogen basiseenheid. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt dit bedrag vermeerderd met rente tot het moment van afgifte conform het in dit exploitatieplan opgenomen rentepercentage.

6. Eisen en regels

Dit hoofdstuk omvat:

- Eisen voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van openbare ruimte in het exploitatiegebied.
- Regels over het uitvoeren van genoemde werken en werkzaamheden.
- Regels over het te realiseren woningbouwprogramma.

Artikel 1 begripsbepalingen

- *Eigenaar*: de (zakelijk) rechthebbende op de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.
- *Exploitatiegebied*: het gebied binnen de exploitatiegrens, zoals aangegeven op kaart 1 “exploitatiegebied”.
- *Exploitatiegrens*: de grens van het exploitatiegebied, zoals aangegeven op kaart 1 “exploitatiegebied”.
- *Fasering*: de fasering, zoals aangegeven op kaart 6 “Fasering”.
- *Proces-verbaal van aanbesteding*: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund;
- *Voltooingsverslag*: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;
- *Werken en werkzaamheden*: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de 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 exploitatiegebied;
- *Exploitant*: degene die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, door aldaar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is aldaar werken en werkzaamheden te verrichten.

Artikel 2. Kostentoerekening

De toerekening van de te verhalen kosten aan de verschillende eigenaren geschiedt naar rato van de ramingen van het opbrengstpotentieel van de in het exploitatiegebied gelegen eigendommen.

Artikel 3 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering

- 3.1 Op werken en werkzaamheden is het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) dat onderdeel uitmaakt van de eisen en regels van dit exploitatieplan van toepassing.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 3.2 Uiterlijk 8 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 3.3.1 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding, als bedoeld in artikel 3.2 betrekking heeft, zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 3.3.2 Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft en een onderbouwing dat de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met het HIOR.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 3.4.1 Een voltooiingsverslag heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming ermee besloten.
- 3.4.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 3.1.

Uitzonderingsbepaling

- 3.5 De artikelen 3.2 tot en met 3.4 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

Artikel 4 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden

- 4.1 Op de gunning van de opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is het op dat moment geldende aanbestedingsbeleid van de gemeente van toepassing.

Melding van gunning van werken en werkzaamheden

- 4.2.1 Uiterlijk 8 weken voor de voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 4.2.2 Bij die melding wordt een proces-verbaal van aanbesteding gevoegd, dat in ieder geval inhoudt een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft en een onderbouwing van de wijze waarop rekening is gehouden met het aanbestedingsreglement.

Instemming met gunning van werken en werkzaamheden

- 4.3.1 Een proces-verbaal van aanbesteding heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van een proces-verbaal van aanbesteding beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.
- 4.3.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een proces-verbaal van aanbesteding, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is

gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden niet is gegund in overeenstemming met artikel 4.1.

Uitzonderingsbepaling

- 4.4 De artikelen 4.2 en 4.3 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

Artikel 5 Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën

- 5.1 Ter plaatse van de op de Kaart 2 als 'Woongebied' aangegeven gronden zijn de volgende woningbouwcategorieën van toepassing:
- a. sociale huur- en goedkope koopwoningen: 24% van totaal.
 - b. particuliere opdrachtgeverschap in vrije sector: 5% van totaal.
- 5.2. Een kavel voor particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector wordt verkocht aan een gegadigde die zich heeft geregistreerd voor een kavel in het plan Broekgraaf.
- 5.3 *Tegengaan van speculatie m.b.t sociale huurwoningen*
- 5.3.1 Een sociale huurwoning wordt verhuurd aan een woningzoekende die past binnen een doelgroep zoals daartoe omschreven in de gemeentelijke huisvestingsverordening.

Artikel 6 Fasering

- 6.1 Voor de uitvoering van de aanleg- en inrichtingsactiviteiten van de openbare ruimte geldt de fasering zoals aangegeven op kaart 6.
- 6.2 Het is verboden om werken en werkzaamheden, zoals genoemd in artikel 1 uit te voeren in strijd met de fasering.
- 6.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van artikel 7.2 indien dit een efficiënte gronduitgifte mogelijk maakt en of resulteert in een efficiëntere werkwijze voor het voorbelasten en bouw- en woonrijp maken.

Uitzonderingsbepaling

- 6.4 De artikelen 6.1 tot en met 6.2 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

Artikel 7 Verbodsbepaling

Het is verboden te handelen in strijd met deze eisen en regels.

BIJLAGE 1 – KAARTEN

Kaart 1: Exploitatiegebied

Kaart 2: Grondgebruik binnen exploitatieplan

Kaart 3: Grondgebruik binnen bestemmingsplangrens

Kaart 4: Eigendomssituatie

Kaart 5: Te verwerven gronden

Kaart 6: Fasering

BIJLAGE 2 – HANDBOEK INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Zie separate bijlage