

Ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, 1^e herziening

Informatieavond Gemeenteraad

Datum 4 januari 2021

1. Algemeen

2. Ontwerp exploitatieplan

3. Vervolg

Algemeen

- Wro art 6.12: gemeenteraad stelt EP vast voor gronden waarop bouwplannen zijn voorgenomen
- Grondslag voor afdwingbaar kostenverhaal bij particuliere ontwikkelaars
- Mogelijkheid tot stellen van eisen o.a.: locatie, volkshuisvestelijk, fasering
- Belanghebbenden: grondeigenaren

Algemeen

- Fictieve benadering dat gemeente gehele locatie exploiteert
- Objectief vastgestelde marktconforme prijzen (begroting van kosten en opbrengsten)
- Regels voor omslaan van de kosten over de verschillende uitgifte-categorieën (hoogste grondopbrengst krijgt hoogste kosten toebedeeld)
- Te betalen exploitatiebijdrage bij verlenen omgevingsvergunning

1^e herziening exploitatieplan Zuiderloo

- Het exploitatieplan Zuiderloo is op 23 maart 2020 onherroepelijk geworden.
- Conform artikel 6.15 Wro moet een exploitatieplan worden herzien.
- Herziening kan zowel niet-structurele als structurele onderdelen bevatten. Bij een herziening op structurele onderdelen is artikel 6.14 Wro (en hierdoor ook afdeling 3:4 Awb) van toepassing. Hierdoor kan tegen het besluit direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1^e herziening exploitatieplan Zuiderloo

- De herziening van het exploitatieplan Zuiderloo bevat zowel niet-structurele en structurele onderdelen.
- Vooral de taxatie van de inbrengwaarde en de grondopbrengsten, gezien de marktontwikkelingen tussen 2017 en 2020, achten wij een structureel onderdeel van deze herziening.
- Dus, is hierdoor is ook afdeling 3:4 Awb van toepassing.

1^e herziening exploitatieplan Zuiderloo

- Deze eerste herziening heeft samenvattend betrekking op de volgende punten:
 1. Een uitwerking en detaillering van de ramingen van de kosten met in achtneming van de aangegeven methoden van indexering;
 2. Een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten;
 3. Voor de raming van de plankosten gebruik maken van de ministeriele regeling;
 4. De inbrengwaarde taxeren op prijspeil 1-1-2020;
 5. De grondopbrengsten taxeren op prijspeil 1-1-2020;
 6. De doelgroepenverordening van toepassing verklaren.

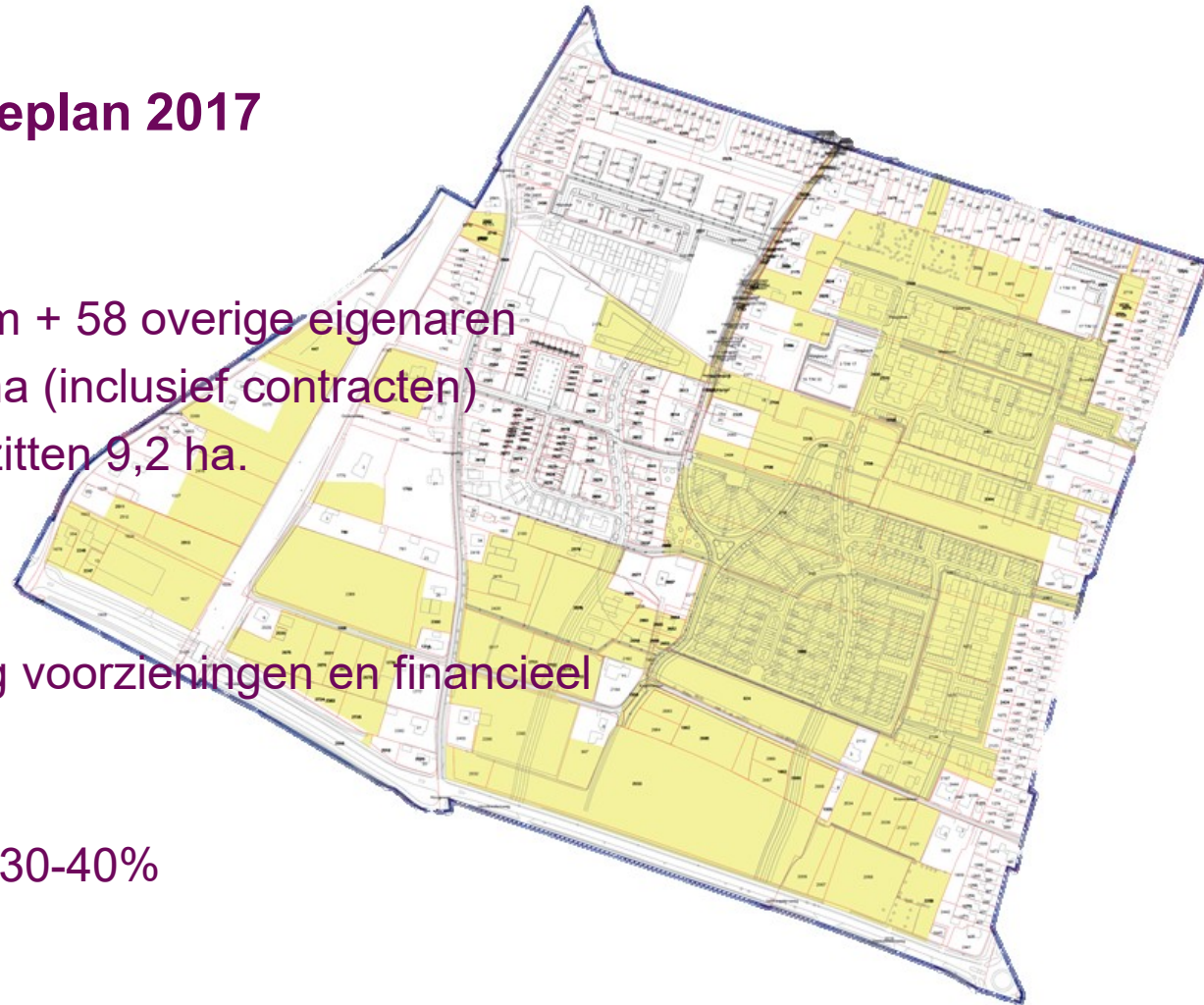
Ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, 1^e herziening

- **Kenmerken exploitatieplan 2017**

- 23,7 ha.
- 477 woningen
- gemeentelijk eigendom + 58 overige eigenaren
- gemeente bezit 14,5 ha (inclusief contracten)
- overige eigenaren bezitten 9,2 ha.

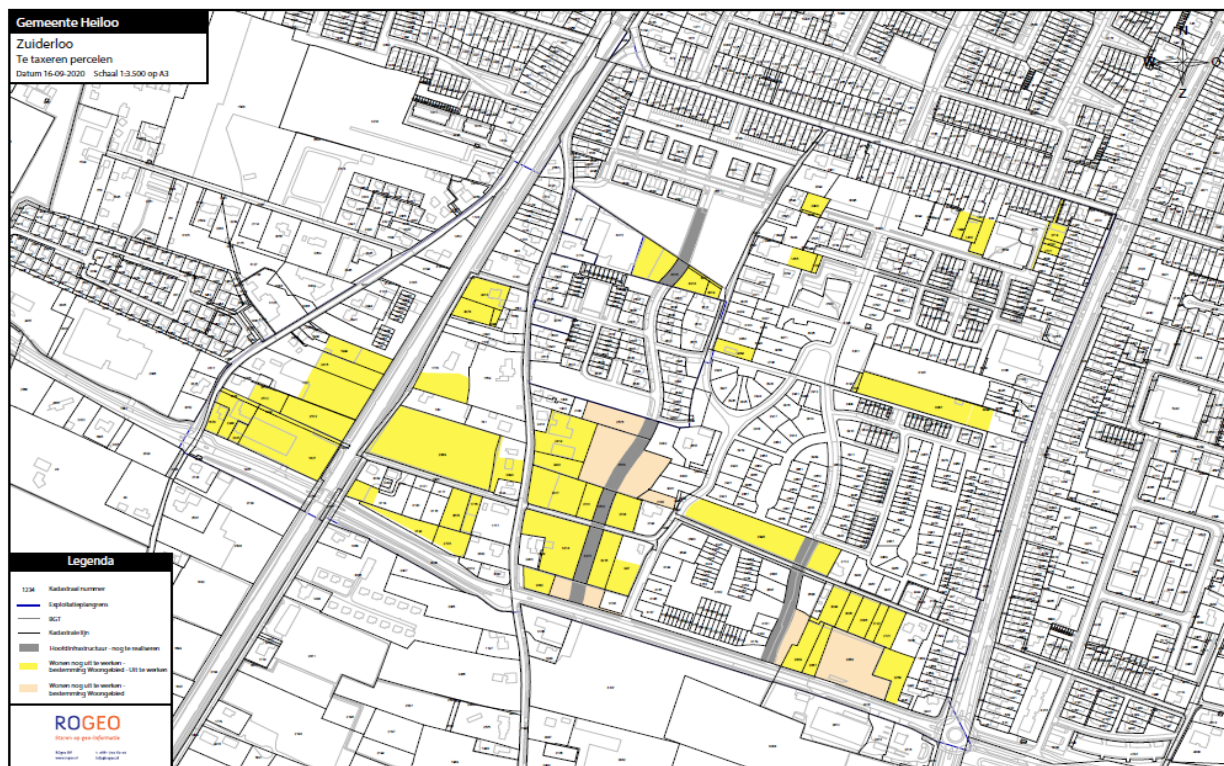
- **Uitgangspunten**

- faseringseisen: aanleg voorzieningen en financieel belang
- civieltechnische eisen
- cat. 1 en 2 woningen: 30-40%
- uitgeefbaar 50-60%



Ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, 1^e herziening

- **Kenmerken exploitatieplan 2020**
 - 23,7 ha. en 477 woningen (170 nog te realiseren)
 - gemeentelijk eigendom + 42 overige eigenaren



Ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, 1^e herziening

FINANCIEEL OVERZICHT

INVESTERINGSPOSTEN	Exploitatieplan 2017	Exploitatieplan 2020	Verschil
TOTAAL	32.728.666	36.384.873	3.656.207

OPBRENGSTENPOSTEN	Exploitatieplan 2017	Exploitatieplan 2020	Verschil
TOTAAL	41.034.338	47.176.849	6.142.511

Totale kasstroom	8.305.672	10.791.977	2.486.304
Index uitgaven	-1.382.966	-605.710	777.256
Index inkomsten	2.325.969	585.217	-1.740.752
Totale kasstroom geïndexeerd	9.248.675	10.771.483	1.522.809
Rente	-2.933.875	-2.548.298	385.576
Saldo Eindwaarde 31-12-2026	6.314.800	8.223.185	1.908.385
Netto Cont. waarde 1-1-2020	4.662.464	6.469.096	1.806.632

- **Grote verschillen tussen 2017 – 2020 ontstaan door marktontwikkelingen: inbrengwaarde € 3,5 mln. en grondopbrengsten**

Ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, 1^e herziening

- Gevolgen voor grondeigenaren. Iedere grondeigenaar heeft een hogere waardering van de eigendommen verkregen.
- Afhankelijk van het initiatiefplan worden de grondopbrengsten bepaald.
- Gevolgen exploitatieplan Zuiderloo 2020 voor de huidige initiatiefnemers:
 - Exploitatiebijdragen blijven in veel gevallen gelijk of dalen.
 - In een aantal gevallen wordt de exploitatiebijdragen voor eigenaren hoger. Dit geldt vooral voor initiatiefnemers die op een perceel grond een enkele (kleine) vrijstaande woning neerzetten.

Bruto exploitatiebijdrage: € 64.358 per basiseenheid

MACRO AFTOPPING		
Verhaalbare kosten minus bijdragen		Contante waarde per 01-01-2020
Totaal inbrengwaarden	€	19.625.806
Totaal andere kosten in verband met exploitatie	€	17.938.004
<u>Bruto te verhalen kosten</u>	€	37.563.810
Bijdragen en subsidies	€	-
Opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling	€	782.351
<u>Netto te verhalen kosten</u>	€	36.781.459
Kosten versus opbrengsten		
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)	€	43.250.555
Netto te verhalen kosten	€	36.781.459
Maximaal te verhalen kosten	€	36.781.459

Exploitatiebijdrage		
		NCW per 1-1-2020
Maximaal te verhalen kosten	€	36.781.459
Aantal gewogen eenheden		571,52
Kosten per gewogen eenheid	€	64.358

Vervolg:

- Vanaf eind oktober is de 6 weken termijn voor zienswijzen gaan lopen
- 2 zienswijzen ingediend
- Zienswijzen + beantwoording + gevolgen exploitatieplan in raadscommissie openbare ruimte d.d. 13 januari 2021

Bedankt voor uw aandacht

Ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, 1^e herziening

Samenvatting programma										
categorie	segment	type	gem.	kavel	bvo	gbo	von	€ grond	€ grond/m2	aantallen
1&2 <245.000von	sociale huur	App. sociaal	75					€ 16.500	€ 220	0
	sociale huur	Rijwoning sociaal	90					€ 22.500	€ 250	0
	sociale koop	Rijwoning Koop	110	100	75	€ 225.000	€ 55.483	€ 504		65
3 <339.000 von	midden	Koop app.	-	95	68	€ 300.000	€ 89.813			20
	midden	Rijw. Middenh.	150	120	90	€ 268.235	€ 69.736	€ 465		20
	midden	Rijw. Groot	150	150	113	€ 290.000	€ 78.989	€ 527		20
	midden	Hoekw. Groot	210	150	113	€ 325.000	€ 107.914	€ 514		20
4 >339.000von	duur	2^1 kap klein	225	165	119	€ 415.000	€ 97.166	€ 432		7
	duur	2^1 kap groot	275	180	130	€ 465.000	€ 116.142	€ 422		6
	duur	Vrijst. Klein	350	190	143	€ 560.000	€ 192.966	€ 551		6
	duur	Vrijst. Groot	500	230	173	€ 675.000	€ 211.747	€ 423		6
	duur	Kavel 750	750			€ 375.000	€ 309.917	€ 413		0
	duur	Kavel 1000	1.000			€ 440.000	€ 363.636	€ 364		0
	duur	Kavel 1250	1.250			€ 490.000	€ 404.959	€ 324		0
	duur	Kavel 1500	1.500			€ 530.000	€ 438.017	€ 292		0
TOTALEN		M2 UITGEEFBAAR								14.340.734