B. Overzicht wijzigingen herstelbesluit Exploitatieplan Bronsgeest

Inleiding

In het verweerschrift is onder de noemer "2.3. Bovenplanse kosten: Compensatie bollengrond" aangegeven dat voor deze kostenpost is uitgegaan van een onjuist uitgangspunt. De correctie die daardoor noodzakelijk is, is relatief zeer gering. Het betreft een correctie van EUR 72.148 lagere kosten op totaal toegerekende kosten van EUR 23.999.854. Vanwege deze relatief kleine correctie is in het verweerschrift het verzoek aan de Afdeling gedaan zelf in de zaak te voorzien. Daartoe is als bijlage 2 het volledig gecorrigeerde exploitatieplan Bronsgeest toegevoegd. Ten behoeve van het inzichtelijk maken van de verschillen zijn deze in deze bijlage opgesomd. Samengevat is het verschil dat de toegerekende kosten met EUR 72.148 zijn afgenomen van EUR 23.999.854 naar EUR 23.927.706. Met deze lichte daling is er, net als in het door de raad vastgestelde exploitatieplan, geen sprake van zogeheten macro-aftopping. De berekende kostenbijdragen per woningtype worden hierdoor, als gevolg van de lager toegerekende kosten, licht lager. Een en ander heeft effect op verschillende teksten en tabellen in het exploitatieplan. Onderstaande wijzigingen zijn doorgevoerd.

1 Datum exploitatieplan Bronsgeest

- Van: *April 2022*
- Naar: *Oktober 2022*

2 Tekst paragraaf 5.5.5 Bovenplanse kosten (artikel 6.13 lid 7 Wro)

- Van:.... *In dat kader moeten de betreffende grondeigenaren een afdracht van EUR 40,00/m² (prijspeil 2015) te ontwikkelen bollengrond voldoen. Dit is opgenomen op pagina 70 van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport. Op prijspeil 2021 betreft dit een bedrag van EUR 42,58/m²....*
- Naar:...*In dat kader moeten de betreffende grondeigenaren een afdracht van EUR 40,00/m² (prijspeil 2015) te ontwikkelen bollengrond voldoen. Dit is opgenomen op pagina 70 van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport. Op prijspeil 2021 betreft dit nog steeds een bedrag van EUR 40,00/m²....*

3 Tekst paragraaf 5.5.5 Bovenplanse kosten (artikel 6.13 lid 7 Wro)

- Van:... *Voor de eigendommen van Goudenregen Noordwijk BV geldt de bijdrage van EUR 40/m² welke bijdrage wel dient te worden geïndexeerd....*
- Naar:... *Voor de eigendommen van Goudenregen Noordwijk BV geldt de bijdrage van EUR 40/m² ~~welke bijdrage wel dient te worden geïndexeerd~~...*

4 Tabel 5.10 en Tabel 8.8 Bovenplanse kosten

- Van:

Eigendom	Oppervlakte (m²)	Bollencompensatie (EUR/m²)	Totaal (EUR)
Gemeente Noordwijk	55.050	20,00	1.101.000
Goudenregen Noordwijk BV	27.923	42,58	1.189.068
Totaal	**82.973**		**2.290.068**

- Naar:

Eigendom	Oppervlakte (m²)	Bollencompensatie (EUR/m²)	Totaal (EUR)
Gemeente Noordwijk	55.050	20,00	1.101.000
Goudenregen Noordwijk BV	27.923	40,00	1.116.920
Totaal	**82.973**		**2.217.920**

- Verschil: Afname toegerekende bovenplanse kosten met EUR 72.148.

5 *Tabel 5.13 en Tabel 8.11 Samenvatting kosten*

- Van:

Kostenpost	EUR
Inbrengwaarde	12.331.849
Onderzoekskosten	309.734
Bouw- en woonrijp maken binnenplans	7.386.929
Plankosten obv plankostenscan 2018	1.223.744
Bovenwijkse voorzieningen	168.375
Planschade	266.000
Rente gerealiseerde kosten	23.155
Bovenplanse kosten	2.290.068
Totaal	**23.999.854**

- Naar:

Kostenpost	EUR
Inbrengwaarde	12.331.849
Onderzoekskosten	309.734
Bouw- en woonrijp maken binnenplans	7.386.929
Plankosten obv plankostenscan 2018	1.223.744
Bovenwijkse voorzieningen	168.375
Planschade	266.000
Rente gerealiseerde kosten	23.155
Bovenplanse kosten	2.217.920
Totaal	**23.927.706**

- Verschil: Afname toegerekende totale kosten met EUR 72.148

6 *Tabel 5.17 en Tabel 8.14 Resultaat exploitatieopzet*

- Van:

	EUR
Kosten nominaal (1 januari 2021)	23.999.854
Opbrengsten nominaal (1 januari 2021)	25.081.192
Saldo nominaal (1 januari 2021)	1.081.337
Saldo eindwaarde (31 december 2025)	1.991.756
Saldo contante waarde (1 januari 2021)	1.895.087

- Naar:

	EUR
Kosten nominaal (1 januari 2021)	23.927.706
Opbrengsten nominaal (1 januari 2021)	25.081.192
Saldo nominaal (1 januari 2021)	1.153.486
Saldo eindwaarde (31 december 2025)	2.068.895
Saldo contante waarde (1 januari 2021)	1.968.483

- Verschil: Verbetering nominaal resultaat met EUR 72.148, verbetering resultaat op contante waarde met EUR 73.396.

7 *Tabel 5.18 en Tabel 8.15 Maximaal te verhalen kosten*

- Van:

	EUR
De netto contante kosten per 1 januari 2021 zijn	24.385.043
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 januari 2021 zijn	26.280.130
Te verhalen kosten per 1 januari 2021	24.385.043

- Naar:

	EUR
De netto contante kosten per 1 januari 2021 zijn	24.311.647
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 januari 2021 zijn	26.280.130
Te verhalen kosten per 1 januari 2021	24.311.647

- Verschil: De netto contant te verhalen kosten nemen af met EUR 73.396.

8 *Tekst paragraaf 5.8 Maximaal te verhalen kosten (artikel 6.16 Wro)*

- Van:... *Hieruit blijkt dat de netto contante kosten lager zijn dan de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten volledig kunnen worden verhaald. In totaal kan EUR 24.385.043 worden verhaald...*
- Naar:... *Hieruit blijkt dat de netto contante kosten lager zijn dan de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten volledig kunnen worden verhaald. In totaal kan EUR 24.311.647 worden verhaald.*

9 *Tabel 5.19 Aantal gewogen eenheden per type woning en kostenbijdrage per woning*

- Van:

	NCW opbrengsten	Aantal	NCW/woning	Bijdrage/woning
Eengezins				
Sociaal	300.282	11	27.298	25.330
Midden huur	1.291.714	18	71.762	66.587
Midden duur	4.178.629	43	97.177	90.170
Rijwoning	4.762.892	40	119.072	110.486
2^1 kap	4.850.974	32	151.593	140.661
Vrijstaand	4.936.949	18	274.275	254.497
Meergezins				
Sociaal type 1	797.910	66	12.090	11.218
Sociaal type 2	558.565	33	16.926	15.706
Midden huur	1.282.825	35	36.652	34.009
Midden duur	2.577.913	44	58.589	54.364
Duur	741.478	10	74.148	68.801
TOTAAL	26.280.130	350		

- Naar:

	NCW opbrengsten	Aantal	NCW/woning	Bijdrage/woning
Eengezins				
Sociaal	300.282	11	27.298	25.254
Midden huur	1.291.714	18	71.762	66.387
Midden duur	4.178.629	43	97.177	89.898
Rijwoning	4.762.892	40	119.072	110.153
2^1 kap	4.850.974	32	151.593	140.238
Vrijstaand	4.936.949	18	274.275	253.731
Meergezins				
Sociaal type 1	797.910	66	12.090	11.184
Sociaal type 2	558.565	33	16.926	15.658
Midden huur	1.282.825	35	36.652	33.907
Midden duur	2.577.913	44	58.589	54.200
Duur	741.478	10	74.148	68.594
TOTAAL	26.280.130	350		

- Verschillen kostenbijdrage per woningtype:

	Verschillen kostenbijdragen
Eengezins	
Sociaal	-76
Midden huur	-200
Midden duur	-271
Rijwoning	-333
2^1 kap	-423
Vrijstaand	-766
Meergezins	
Sociaal type 1	-34
Sociaal type 2	-47
Midden huur	-102
Midden duur	-164
Duur	-207

10 Tabel 5.20 Exploitatiebijdrage per exploitant (netto contante waarde per 1 januari 2021) Bijdrage bij omgevingsvergunning

- Van:

	Bijdrage/woning	Gemeente Noordwijk	Goudenregen BV	Totaal bijdragen
Eengezins				
Sociaal	25.330	177.309	101.320	278.629
Midden huur	66.587	799.045	399.523	1.198.568
Midden duur	90.170	2.614.926	1.262.378	3.877.303
Rijwoning	110.486	2.983.118	1.436.316	4.419.435
2^1 kap	140.661	2.953.890	1.547.276	4.501.166
Vrijstaand	254.497	3.053.960	1.526.980	4.580.940
Meergezins				
Sociaal type 1	11.218	493.581	246.791	740.372
Sociaal type 2	15.706	345.524	172.762	518.286
Midden huur	34.009	782.210	408.109	1.190.319
Midden duur	54.364	1.576.557	815.460	2.392.017
Duur	68.801	481.606	206.403	688.009
TOTAAL		16.261.726	8.123.317	24.385.043

- Naar:

	Bijdrage/woning	Gemeente Noordwijk	Goudenregen BV	Totaal bijdragen
Eengezins				
Sociaal	25.254	176.776	101.015	277.790
Midden huur	66.387	796.640	398.320	1.194.960
Midden duur	89.898	2.607.055	1.258.578	3.865.633
Rijwoning	110.153	2.974.140	1.431.993	4.406.133
2^1 kap	140.238	2.944.999	1.542.619	4.487.618
Vrijstaand	253.731	3.044.768	1.522.384	4.567.152
Meergezins				
Sociaal type 1	11.184	492.096	246.048	738.144
Sociaal type 2	15.658	344.484	172.242	516.726
Midden huur	33.907	779.855	406.881	1.186.736
Midden duur	54.200	1.571.812	813.006	2.384.818
Duur	68.594	480.157	205.781	685.938
TOTAAL		16.212.781	8.098.867	24.311.648

11 Tabel 5.21 Exploitatiebijdrage per exploitant (netto contante waarde per 1 januari 2021)

- Van:

Eigenaar	Bruto bijdrage (EUR)	Inbrengwaarde (uitgeefbaar) (EUR)	Bijdrage bij omgevingsvergunning (EUR)	Aankoop openbaar gebied (EUR)	Netto financiële last (EUR)
Gemeente Noordwijk	16.261.726	3.354.537	12.907.189	4.827.260	8.079.929
Goudenregen Noordwijk BV	8.123.317	1.701.521	6.421.796	2.448.531	3.973.265
TOTAAL	24.385.043	5.056.058	19.328.985	7.275.791	12.053.194

- Naar:

Eigenaar	Bruto bijdrage (EUR)	Inbrengwaarde (uitgeefbaar) (EUR)	Bijdrage bij omgevingsvergunning (EUR)	Aankoop openbaar gebied (EUR)	Netto financiële last (EUR)
Gemeente Noordwijk	16.212.781	3.354.537	12.858.244	4.827.260	8.030.984
Goudenregen Noordwijk BV	8.098.867	1.701.521	6.397.346	2.448.531	3.948.815
TOTAAL	24.311.648	5.056.058	19.255.590	7.275.791	11.979.799

12 Tabel 8.16 Kostenbijdrage per woning (prijspeil 1 januari 2021)

- Van:

	Bijdrage/woning
Eengezins	
Sociaal	25.330
Midden huur	66.587
Midden duur	90.170
Rijwoning	110.486
2^1 kap	140.661
Vrijstaand	254.497
Meergezins	
Sociaal type 1	11.218
Sociaal type 2	15.706
Midden huur	34.009
Midden duur	54.364
Duur	68.801

- Naar:

	Bijdrage/woning
Eengezins	
Sociaal	25.254
Midden huur	66.387
Midden duur	89.898
Rijwoning	110.153
2^1 kap	140.238
Vrijstaand	253.731
Meergezins	
Sociaal type 1	11.184
Sociaal type 2	15.658
Midden huur	33.907
Midden duur	54.200
Duur	68.594

13 *Bijlage A-12 Fasering kosten en programma*

- Van:

Fasering kosten							
Kostenpost	**Totaal (EUR)**	**Boekwaarde (1/1/2021) (EUR)**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Inbrengwaarde	12.331.849	12.331.849					
Onderzoekskosten	309.734	40.139	134.798	134.798			
Bouw- en woonrijp maken binnenplans	7.386.929	123.822		512.327	2.421.036	2.421.036	1.908.709
Plankosten obv plankostenscan 2018	1.223.744	1.223.744					
Bovenwijkse voorzieningen	168.375			5.250	81.563	81.563	
Planschade	266.000					266.000	
Rente gerealiseerde kosten	23.155	23.155					
Bovenplanse kosten	2.290.068			2.290.068			
TOTAAL	23.999.854	13.742.709	134.798	2.942.442	2.502.598	2.768.598	1.908.709

- Naar:

Fasering kosten							
Kostenpost	**Totaal (EUR)**	**Boekwaarde (1/1/2021) (EUR)**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Inbrengwaarde	12.331.849	12.331.849					
Onderzoekskosten	309.734	40.139	134.798	134.798			
Bouw- en woonrijp maken binnenplans	7.386.929	123.822		512.327	2.421.036	2.421.036	1.908.709
Plankosten obv plankostenscan 2018	1.223.744	1.223.744					
Bovenwijkse voorzieningen	168.375			5.250	81.563	81.563	
Planschade	266.000					266.000	
Rente gerealiseerde kosten	23.155	23.155					
Bovenplanse kosten	2.217.920			2.217.920			
TOTAAL	23.927.706	13.742.709	134.798	2.870.294	2.502.598	2.768.598	1.908.709

- Verschil: Kostenpost Bovenplanse kosten van EUR 2.290.068 naar EUR 2.217.920.