



Bijlage exploitatieopzet

Bijlage exploitatieopzet

De exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Leeswijzer: Om de exploitatiebijdrage per exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk, in lijn met art. 6.13 Wro, achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruiksanalyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de definiëring van basiseenheden en de gewichtentoedeling.

1. Ruimtegebruik

Het plangebied kent bij de start van exploitatie een agrarisch gebruik. In het gebied is een aantal woningen en boerderijen met stallen gelegen, voornamelijk gesitueerd aan de zuidkant van het plangebied langs de Waterdijk, de Dortherweg en de Olthoflaan. In de noordoosthoek is de Dortherbeek gelegen. Verder was aan de westkant van het plangebied, langs de Deventerweg, een kleinschalig woonwagenkamp gesitueerd. Inmiddels zijn enkele opstallen en het woonwagenkamp verwijderd. Het oostelijk deel van het plangebied is in ontwikkeling en deels uitgegeven.

In de nieuwe situatie zal het agrarisch gebied worden omgezet in een bedrijventerrein. Aan de zuidkant wordt een groene bufferzone met grondwal aangelegd die het zicht op het bedrijventerrein vanuit Epse ontnemt. Hiervan is het oostelijk deel gerealiseerd. De hoofdontsluiting van het terrein komt te liggen aan de oostzijde waar een onderdoorgang onder het spoor is gerealiseerd en waar de op- en afrit op de rijksweg A1 zijn aangepast om de toenemende verkeersstroom te verwerken. Voor de westelijke ontsluiting zal de Deventerweg worden aangepast en worden verlegd. De situering van de toekomstige Deventerweg komt te liggen op de locatie van het voormalige woonwagenkamp. De nieuwe woonwagenstandplaatsen zullen komen te liggen op een locatie tussen de Waterdijk en de Kruklandsweg. Aan de westkant van de nieuwe Deventerweg wordt eveneens een grondwal aangelegd.

In tabel 1 staat het toekomstige ruimtegebruik aangegeven. Het exploitatiegebied is circa 119 ha groot (netto plangebied). Een aantal percelen in het bestemmingsplangebied is buiten het exploitatiegebied gehouden. Het gaat hier om bestaande woningen casu quo boerderijen waar geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden en die gehandhaafd blijven. Deze woningen zijn gelegen in de toekomstige groene bufferzone. De exploitatiegrens en de percelen die buiten de exploitatiegrens vallen zijn aangegeven op de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1 van deel B.

Tabel 1 Toekomstig ruimtegebruik

Element	Aantal m ²	Procentueel
Bruto plangebied*	1.296.164	-
- <i>Te handhaven elementen</i>	97.668	-
Netto plangebied**	1.198.496	100 %
- <i>Uitgeefbaar</i>	613.282	51 %
- <i>Verharding</i>	160.929	13 %
- <i>Groen en water</i>	424.285	35 %

* Bestemmingsplangebied

** Exploitatiegebied

2. Eigendomssituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. In onderstaande tabel staan de eigenaren benoemd en staat het grondoppervlak per eigenaar aangegeven. De eigendomsposities worden in de Kaart eigendommen uitgewerkt. Deze kaart is als bijlage 10c van deel B opgenomen.

Een deel van de grond is inmiddels verkocht aan bedrijven. In onderstaande tabel zijn voor de uitgeefbare grond alleen de oorspronkelijke exploitanten opgenomen.

Tabel 2 Eigendomspositie (standopname 1 januari 2022)

Eigenaar/exploitant	Oppervlakte	Procentueel	m ² verkocht derden
G. Bargeman-Kloosterboer	2.150	0,18%	
G.J.W. Brinks	7.900	0,66%	
Bruil Beleggingsmaatschappij	52.865	4,41%	
Parochiële Caritasinstelling HH. Twaalf Apostelen	109.825	9,16%	
De Erven van Roeterdink	2.690	0,22%	
De Smid Epse B.V.	2.020	0,17%	
Gemeente Deventer	722.670	60,30 %	326.492
Stichting IJssellandschap	134.588	11,23%	
Liander Infra N.V.	85	0,01%	
Railinfratrust B.V.	877	0,07%	
De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)	39.967	3,33%	
H.W.J. Van Schooten	38.461	3,21%	
Waterschap Rijn en IJssel	84.398	7,04%	
Totaal	1.198.496	100,00%	326.492

De partijen die als kopers grond in eigendom hebben, zijn niet in deze tabel opgenomen maar vallen onder de kolom m² verkocht derden.

De eigendomssituatie betreft een momentopname. De gronden in het gebied kunnen uiteraard nog van eigenaar wisselen. Uiteindelijk is dan ook de exploitatiebijdrage, die later in dit hoofdstuk wordt bepaald, doorslaggevend voor wat de betreffende eigenaar uiteindelijk op grond van het betalingsvoorschrift bij de omgevingsvergunning voor het bouwen betaalt. Dit is afhankelijk van de opbrengstpotentie die een eigenaar op dat moment op zijn grond kan realiseren (minus de inbrengwaarde en de kosten die eigenaar maakt voor zelf te verrichten werkzaamheden).

Zoals blijkt uit de tabel heeft de gemeente Deventer bij stand opname 1 januari 2022 de grootste eigendomspositie binnen het exploitatiegebied.

In een aantal gevallen hebben eigenaren in bovengenoemde lijst geen gronden in eigendom waarop uitgeefbaar terrein is geprojecteerd. Het betreft de volgende eigenaren; G. Bargeman-Kloosterboer, G.J.W. Brinks, de erven van Roeterdink, De Smid Epse B.V., Stichting IJssellandschap, Liander Infra N.V., Railinfratrust B.V., De Staat en Waterschap Rijn en IJssel. De betreffende eigenaren hoeven in dat geval, mocht zijn of haar grondpositie niet veranderen, ook geen exploitatiebijdrage te betalen voor de betreffende percelen.

3. Programma

Het te realiseren programma is in tabel 3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma zijn de inrichtingstekeningen en het bestemmingsplan gehanteerd. In deze plannen is ook de ligging van de hoofdinfrastructuur bepaald. Een gedetailleerde verkaveling is voor het westelijk deel van het plangebied

nog niet beschikbaar en nog flexibel in te vullen. Dit is mede afhankelijk van de potentiële bedrijven (en de omvang van deze bedrijven) die zich aandienen. Het oostelijk deel van het plan is wel verkaveld. Hier is het grondgebruik exact bekend.

Tabel 3 Programma

Bestemming	Omvang/Aantal
Bedrijventerrein	609.280 m ² uitgeefbaar terrein
Woningen	1 vrije kavel met een oppervlak van 1.092 m ²
Woonwagenstandplaatsen	3 woonwagen/werkkavels met een totaaloppervlak van 2.910 m ²

Binnen de bestemming bedrijven, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, is voor West als uitgangspunt gehanteerd dat 94% van het terrein uitgeefbaar is. Dit is gebaseerd op de ervaring met de verkaveling tot nu toe. Normaliter is bij bedrijventerreinen circa 65 tot 70 % van het terrein uitgeefbaar en het resterende deel openbaar gebied. Omdat in dit geval buiten de bedrijfsbestemming al het noodzakelijke groen, water en verharding (hoofdinfrastructuur) is opgenomen is het aannemelijk dat 94 % binnen de bedrijfsbestemming wordt uitgegeven. De overige 6 % van de bedrijfsbestemming zal worden benut voor verharding (secundaire wegen in het gebied). Bovenstaande geldt nu alleen voor West. In Oost is de definitieve verkaveling bekend en hoeft er niet meer met normen te worden gerekend.

In fase Oost van het plangebied is rekening gehouden met aanleg van waterretentie binnen de bestemming bedrijventerrein. Dit is verwerkt in het grondgebruik.

Tot en met de tweede versie van het exploitatieplan was rekening gehouden met de aanleg van een bluswatervoorziening in het uitgeefbare gebied. Na overleg met de brandweer is hiervoor geen ruimtereservering meer nodig. Voor bluswater zal gebruik gemaakt gaan worden van brandputten die in het gebied moeten komen.

Het oppervlak zoals genoemd in tabel 3 betreft het netto uitgeefbare oppervlak.

4. Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Voor het opstellen van de exploitatieopzet is in de derde herziening een nieuwe raming gemaakt. Een deel van de werken in het plangebied is aanbesteed. De resultaten hiervan zijn in de raming verwerkt.

Voor gerealiseerde kosten is rente toegerekend conform tabel 10. De berekening van de rente is opgenomen in bijlage 10m van deel B.

4.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie die is uitgevoerd door de heer Ing. P.W.E.M. van Hassel (Register-Taxateur) verbonden aan Arcadis Nederland B.V. De raming van de inbrengwaarde is onder meer afhankelijk van de vraag of er sprake zal zijn van onteigening. Artikel 6.13.5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van gronden moet worden bepaald. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van de grond

vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet (de zogenoemde verkeerswaarde). Of al dan niet het uitgangspunt onteigening wordt gehanteerd is aangegeven in paragraaf 1.6 van deel A. Het taxatierapport is bijgevoegd als bijlage 10h2 van deel B

De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het gebied bedraagt op prijspeil 1 januari 2020 EUR 36.309.028. Dit is exclusief sloopkosten. Om de inbrengwaarde naar peildatum 1 januari 2022 te brengen is de CPI als uitgangspunt genomen. Die was in 2020 1,28 % en in 2021 2,68%. Met deze verrekening is de totale inbrengwaarde per 1-1-2022 € 37.759.321.

De inbrengwaarde wordt ingebracht in de exploitatie op het moment van vaststelling. Vanaf peildatum wordt de inbrengwaarde rentedragend. De gemeente is niet bekend met kosten als bedoeld in artikel 6.2.3 onder c Bro en heeft om die reden in dit opzicht geen kosten geraamd.

4.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

Er is rekening gehouden met de kosten van sloop van diverse woonhuizen, (woon)boerderijen, bedrijfsgebouwen en schuren in het plangebied. Het totale nominale sloopbudget exclusief BTW is geraamd op EUR 626.131. Hiervan is 78,7% gerealiseerd per 1 januari 2022. In de begroting is uitgegaan van gemiddelde hoeveelheden asbest voor opstallen uit de betreffende bouwperiodes. Er is in de raming geen rekening gehouden met asbesthoudende grond. In de gerealiseerde sloopkosten zitten wel kosten voor sanering, ook in de bodem op het erf. Omdat sanering en de sloop als één werk is uitgevoerd, zijn de kosten ook als één post opgenomen in de boekwaarde. De kosten voor bodemsanering op de erven was wel opgenomen in de raming voor bodemsanering. De sloopkosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde en worden van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken.

De post sloopkosten is in zijn geheel toe te rekenen aan het A1 Bedrijvenpark. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

4.3 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)

Voor voorliggend plan is een scala aan onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijke bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitsonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse. Anders dan in het initiële exploitatieplan tot en met de eerste herziening is vanaf de tweede herziening wel rekening gehouden met onderzoeken naar niet gesprongen explosieven. Een deel van deze kosten is overigens subsidiabel (zie paragraaf 5.2 Overige opbrengsten). De totale nominale onderzoekskosten zijn geraamd op EUR 3.499.223.

De volgende onderzoeken zijn gerealiseerd :

• Archeologie	EUR	2.364.116
• Diverse onderzoeken	EUR	695.315

De volgende onderzoeken worden nog uitgevoerd :

• Aanvullende archeologisch onderzoek	EUR	439.792
---------------------------------------	-----	---------

De grootste kostenpost onder de noemer onderzoekskosten betreft archeologisch onderzoek. In 2000 is een grootschalig proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in de delen van het plangebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachting. Op basis van de proefsleuven zijn 40 vindplaatsen aangewezen. In de fasering van het plan is hiermee rekening gehouden. De totale nominale archeologische kosten zijn

geraamd op EUR 2.803.908. Voor een nadere toelichting op het archeologisch onderzoek wordt verwezen naar bijlage 10g van deel B.

De onderzoekskosten zijn geheel toe te rekenen aan het A1 Bedrijvenpark. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

4.4 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)

In het exploitatiegebied is een voormalige vuilstort gelegen die gesaneerd moet worden. Voor de sanering zijn drie varianten doorgerekend. Omdat het terrein in de toekomstige situatie in gebruik wordt genomen als bedrijventerrein kan in dit geval voor de goedkoopste saneringsvariant worden gekozen. Dit is de functiegerichte variant waarbij de verontreiniging wordt herschikt en daarna afgedekt met een schone leeflaag van 1,0 meter. Deze sanering is inmiddels uitgevoerd en heeft EUR 241.792 gekost. Omdat deze werkzaamheden gecombineerd met het bouwrijp maken zijn uitgevoerd, zijn de kosten ook onder het bouwrijp maken geboekt.

De saneringskosten zijn geheel toe te rekenen aan het A1 Bedrijvenpark. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

4.5 Bouw- en gebruikrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)

De kosten voor het bouw- en gebruikrijp maken zijn gebaseerd op interne ramingen van de gemeente Deventer. Deze ramingen zijn gebaseerd op de locatie-eisen die voor het plan gelden. Voor fase 1 zijn de bedragen opgenomen volgens de afgesloten opdracht met de aannemer bouw- en woonrijpmaken, inclusief indexatie. Voor fase 2 moet de bestekvoorbereiding en de aanbesteding nog plaatsvinden. Daarom wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen. In bijlage 10f van deel B zijn de uitgangspunten die aan de civiele raming ten grondslag liggen opgenomen en zijn per werk de hoeveelheden aangegeven.

Het bouwrijp maken bestaat uit het terrein vrij maken, het verlagen of ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van de groenbuffer en grondwal, de aanleg van riolering, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden. Zie verder hoofdstuk 2 van deel A van het exploitatieplan. De kosten worden volledig opgenomen als verhaalbare kosten. Onder de post bouwrijp maken is een aantal grotere werken opgenomen. Het betreft hier de aanleg van de oostelijke ontsluiting (tunnelbak onder het spoor, en de aanpassing van de op- en afrit van de rijksweg A1), de aanleg van een persleiding vanuit het hoofdgemaal in het plangebied naar het gemaal in Gorssel en de realisatie van een brug over de Dortherbeek. Deze werkzaamheden zijn, inclusief het bouwrijpmaken van fase 1 al gerealiseerd. Er is rekening gehouden met te maken kosten voor het bouwrijp maken van subinfrastructuur die noodzakelijk is voor de verkaveling van het terrein. Fase 2 moet nog gerealiseerd worden. De Deventerweg is hiervoor omgelegd en er moet een aansluiting op het bedrijvenpark worden gemaakt. Rijkswaterstaat heeft voor het verbreden van de snelweg A1 in hetzelfde gebied werkzaamheden uitgevoerd. De werkzaamheden zijn waar mogelijk met elkaar gecombineerd. Dit betekent dat Rijkswaterstaat een deel van de werkzaamheden heeft uitgevoerd en de gemeente een bijdrage in de uitvoeringskosten heeft gedaan. De overige werkzaamheden, o.a. het plaatsen van een VRI en het maken van de afslagstroken, worden door de gemeente uitgevoerd en zijn in de civieltechnische raming opgenomen. De Deventerweg ligt buiten plangebied. De bijbehorende kosten zijn daarom ondergebracht onder de kosten buiten plangebied.

Het gebruikrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals de wegaanleg casu quo de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen. De werkzaamheden voor fase 1 zijn per 1-1-2022 nagenoeg volledig uitgevoerd.

De totale nominale kosten voor bouw- en gebruikrijp maken zijn geraamd op EUR 22.954.838. Hiervan is 60,9% gerealiseerd.

De kosten van het bouw- en gebruikrijp maken van het gebied zijn, met uitzondering van het hierna te noemen recreatieve deel van de inrichtingskosten van de bufferzone, geheel toe te rekenen aan het bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

Voor wat betreft de aanleg van de bufferzone geldt het volgende.

In het bestuursakkoord tussen de gemeenten Deventer en Gorssel (nu Lochem) en in de wet grenswijziging, die is ingegaan op 1 januari 2000, is uitgegaan van de noodzaak van een groene bufferzone voor het A1 bedrijvenpark. De plannen die daarna zijn opgesteld staan in dienst van die ontwikkeling. De bufferzone is onderdeel van het bestemmingsplan 'A1 Bedrijvenpark'.

Deze bufferzone wordt tevens gebruikt voor watercompensatie welke nodig wordt door de ontwikkeling van de gronden voor bedrijven en de daaruit voortvloeiende verhardingen. Die compensatie wordt gerealiseerd in de te graven poelen en de afgraving van de bij die poelen gelegen gronden, zoals opgenomen in het Inrichtingsplan.

Ook wordt het door de ontwikkeling van de gronden voor bedrijven nodig om de leefgebieden voor flora en fauna te compenseren; dit in verband met de ontheffing op grond van de Flora- en faunawet. Ook die compensatie vindt plaats in de bufferzone. Vandaar het groene karakter van de bufferzone en de landschappelijke inrichting ervan. Deze compensatie vindt plaats conform het model Kamsalamander, een bepaalde aanduiding voor de inrichting van flora en fauna in een gebied, die het gebied tot een ecologische verbindingzone maakt.

De inrichting, zoals aangegeven in de Notitie inrichting bufferzone west Bedrijvenpark A1, bijlage 9 van deel B, is mede ingegeven door de aanwezigheid van de das.

De bufferzone krijgt voor een beperkt deel ook de functie van recreatiegebied. Die functie wordt gestalte gegeven door de aanleg van een wandelpad en straatmeubilair. Deze functie is niet nodig voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark. De kosten voor deze functies zijn niet meegenomen in het exploitatieplan.

Voor het overige wordt de bufferzone, met de hiervoor genoemde functies aangelegd voor het bedrijvenpark (toerekenbaarheid) en wordt de aanleg van het bedrijvenpark hierdoor mogelijk (profijt).

Omdat deze overige functies alleen voor het bedrijvenpark worden gerealiseerd zijn de kosten voor 100 % toerekenbaar aan dit exploitatieplan (proportionaliteit).

Voor wat betreft de aanleg van de oostelijke onderdoorgang geldt het volgende: Om het bedrijvenpark te kunnen bereiken is onder de spoorlijn Deventer-Zutphen een onderdoorgang aangelegd. In deze exploitatieopzet is gerekend met de goedkoopste variant. Dat is de variant waarbij in beide richtingen twee rijstroken mogelijk zijn, samen met een apart fietspad. Deze variant is vergeleken met een variant met drie rijstroken. In de variant met tweemaal twee rijstroken zijn meer steunpunten mogelijk. Hierdoor kan het dek van de onderdoorgang dunner worden uitgevoerd en hoeft de tunnel minder diep te worden aangelegd. Om die reden is deze variant goedkoper dan de variant met drie rijstroken.

Voor wat betreft de brug over de Dortherbeek geldt dat ook tweemaal twee rijstroken worden aangelegd. Hiervan zijn echter slechts de kosten van drie rijstroken in de exploitatieopzet opgenomen omdat verkeerskundig slechts drie rijstroken op de brug nodig zijn. De kosten van een brug met drie rijstroken

worden op 85 % van de kosten van een brug met vier rijstroken geraamd. Proportioneel is daarom een toerekening van 85 % van de kosten van een brug die feitelijk van vier rijstroken wordt voorzien.

4.6 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. In het geval van bedrijvenpark A1 wordt ten oosten van het exploitatiegebied de Dortherbeek heringericht ten behoeve van waterberging.

Deze herinrichting van de beek was nodig ter compensatie, om aan de watertoets te kunnen voldoen. De totale kosten voor de grondverwerving en de herinrichting van de Dortherbeek bedragen EUR 1.714.148.

Een deel van de nodige watercompensatie vindt plaats in de bufferzone (zoals aangegeven in de vorige paragraaf). Een ander deel is gecompenseerd aan de noordoostkant binnen het exploitatiegebied in het gedeelte van de te verleggen Dortherbeek. Op deze wijze kan niet alles worden gecompenseerd en heeft extra compensatie plaats gevonden buiten het exploitatiegebied. Daartoe zijn zowel grondkosten als inrichtingskosten gemaakt.

De extra compensatie betreft 100.000 m³ waterberging. Daartoe is de aankoop en inrichting van 20 hectare grond nodig geweest. Omdat het Waterschap Rijn en IJssel plannen had om in hetzelfde gebied de Dortherbeek in te richten als Ecologische Verbindingszone (EVZ) is 'werk met werk' gemaakt. De EVZ bestaat onder andere uit enkele 'stapstenen'. Stapstenen zijn kleine vlakvormige landschapselementen welke een functie kunnen hebben als kleine zelfstandige leefgebiedjes binnen de EVZ. Deze stapstenen zijn zo ingericht worden dat ze een waterbergende functie hebben. Voor de stapstenen is door het waterschap 6 hectare grond aangekocht. Hierin is circa 30.000 m³ berging gerealiseerd, los van de ecologische functie. Voor de overige te realiseren 70.000 m³ is 14 hectare grond aangekocht. Dat deel is ten behoeve van het bedrijvenpark (het exploitatiegebied). Deze grondaankoop is voor 75 % meegenomen in het exploitatieplan. In totaal gaat het om een bedrag van EUR 514.005.

De gronden zijn ingericht als waterbergingsgebied. Daarvoor zijn werkzaamheden verricht zoals het afgraven van grond.

Van de totale gemaakte inrichtingskosten ad EUR 919.851 (exclusief de grondaankoop) is 25 % toe te rekenen aan de realisatie van de ecologische verbindingzone. Dit is een bedrag van EUR 229.963. Dit laatste bedrag wordt niet opgenomen in het exploitatieplan. Per saldo wordt een bedrag van EUR 689.888 (EUR 919.851 minus EUR 229.963) opgenomen aan inrichtingskosten.

Het totaal geraamde bedrag aan watercompensatie buiten het exploitatiegebied bedraagt EUR 1.203.893, bestaande uit EUR 689.888 aan inrichtingskosten en EUR 514.005 aan grondaankoopkosten. Alle kosten die geen verband houden met het bedrijvenpark zijn daar uit gehaald, zodat dit bedrag 100 % toerekenbaar is aan het exploitatieplan.

De Deventerweg moet voor het A1 Bedrijvenpark worden verlegd, er moet een grondwal komen en er moet een aansluiting op het exploitatieplangebied worden gemaakt. Een deel van de werkzaamheden is gecombineerd met werkzaamheden door Rijkswaterstaat voor het verbreden van de snelweg A1. Rijkswaterstaat heeft deze werkzaamheden uitgevoerd en de gemeente heeft een bijdrage betaald. De gemeente zal op een later moment zelf ook een deel van de werkzaamheden uitvoeren. Zowel de bijdrage aan Rijkswaterstaat als de uitvoeringskosten zijn meegenomen onder de kosten voor werkzaamheden buiten het exploitatiegebied.

Per 1 januari 2022 is 76,34 % van de kosten gerealiseerd.

De genoemde kosten buiten het exploitatiegebied zijn geheel toe te rekenen aan het A1 Bedrijvenpark.

Door deze aankoop en inrichting is de watercompensatie geborgd en wordt zodoende het bedrijvenpark mogelijk gemaakt (profijt), waren deze investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten, na afsplitsing van het deel ten behoeve van de ecologische verbindingzone, voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

4.7 Plankosten (artikel 6.2.4. f tot en met j Bro)

In het verleden zijn de plankosten geraamd via de plankostenscan conform het ontwerp van een ministeriële regeling, gedateerd januari 2010, zoals gepubliceerd door het ministerie van VROM. Per 1 april 2017 is de definitieve regeling in werking getreden. In mei 2018 zijn de actuele tarieven in het bijbehorende rekenmodel verwerkt. Deze regeling heeft als uitgangspunt gediend voor het ramen van de plankosten. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van de plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskoen en VTU.

Invoer van de gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot een bedrag aan plankosten van EUR 12.640.462. Het ingevulde model behoort als bijlage 10j tot dit exploitatieplan.

Tabel 4 Plankosten

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	164.173
2	Stedenbouw	1.268.260
3	Ruimtelijke Ordening	258.948
4	Civiele en cultuurtechniek	8.001.532
5	Landmeten/vastgoedinformatie	165.514
6	Communicatie	0
8	Management	1.929.818
9	Planeconomie	852.219
	Totaal	12.640.462

Bij de vaststelling van het exploitatieplan wordt deze waarde rentedragend ingebracht.

De plankostenscan voorziet niet in het ramen van plankosten bij grote civieltechnische kunstwerken en voor werkzaamheden buiten plangebied. Dit betekent dat de plankosten voor de onderdoorgang onder het spoor (oostelijke ontsluiting) en de aanpassingen de westelijke ontsluiting buiten plangebied apart moeten worden geraamd.

Tot en met de 2^e herziening werden de plankosten voor civiele- en cultuurtechniek geraamd als percentage van de totale kosten. Hiervoor werd een percentage van 15% gerekend (zonder rekening te houden met de complexiteitsfactor). Deze lijn is doorgezet in voor de oostelijke en westelijke ontsluiting. In de boekwaarde is daarom $15\% \times \text{€ } 3.394.944 = \text{€ } 509.242$ opgenomen voor de oostelijke ontsluiting. Voor de westelijke

ontsluiting (exclusief het aandeel dat door Rijkswaterstaat wordt uitgevoerd) is $15\% \times € 556.500 = € 83.475$ geraamd.

De totale te verhalen plankosten bedragen € 13.317.788. De plankosten voor de westelijke ontsluiting moeten nog worden gemaakt. 99,4% van de kosten is gerealiseerd.

De plankosten zijn geheel toe te rekenen aan het Bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

4.8 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Het gaat hier om kosten die gedurende de grondexploitatie nodig zijn, bijvoorbeeld om het terrein of voorzieningen te beschermen of bruikbaar te houden. De kosten van het tijdelijk beheer lopen door totdat voorzieningen en gebieden formeel zijn opgeleverd. Voor de nog te maken kosten is een nominaal bedrag geraamd van EUR 155.820. De gerealiseerde kosten zijn ondergebracht in de boekwaarde voor het bouwrijp maken. De kosten tijdelijk beheer zijn geheel toe te rekenen aan het bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

De tijdelijke beheerskosten van de opstallen in eigendom van de gemeente in het gebied zijn niet meegenomen in dit bedrag. Er wordt vanuit gegaan dat de opbrengsten uit tijdelijk verhuur de beheerskosten dekken. Deze kosten zijn daarom per saldo op nihil geraamd.

4.9 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)

De planschadekosten zijn gebaseerd op een planschaderisicoanalyse opgesteld door Thorbecke B.V. De rapportage ervan is opgenomen als bijlage 10e van deel B. In totaal is een nominaal bedrag opgenomen van EUR 49.130. Hiervan is 100,0 % gerealiseerd.

De eventuele planschadekosten zijn geheel toe te rekenen aan het Bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de kosten niet gemaakt wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

4.9a Rente

De rente over de reeds gemaakte kosten en de ontvangen opbrengsten is conform de interne rekenrente bij de gemeente Deventer. De periode waarover rente wordt gerekend, verschilt per situatie. Wat betreft de inbrengwaarde en de plankosten wordt rente gerekend vanaf het moment van vaststelling (18 juli 2012). Voor de overige kosten en opbrengsten geldt dat een deel van de mutaties aan het begin van het jaar plaatsvinden en een deel aan het eind van het jaar. Daarom is voor het berekenen van de rente ervan uitgegaan dat de investeringen halverwege het jaar hebben plaatsgevonden.

De gerealiseerde rente in het exploitatieplan bedraagt EUR 4.585.695. Voor de renteberekening wordt verwezen naar bijlage 10 m van deel B.

4.10 Overzicht kosten

In onderstaande tabel is een overzicht van de kosten gegeven.

Tabel 5 Overzicht kosten

Kostenpost	Bedrag (EUR)
Inbrengwaarde gronden en opstellen	37.759.321
Inbrengwaarde sloopkosten	626.131
Saneringskosten	0
Onderzoekskosten	3.499.223
Bouw- en bruikbaar maken	22.954.838
Kosten buiten het exploitatiegebied	2.352.359
Plankosten	13.317.788
Tijdelijk beheer	0
Planschade	49.130
Rente	4.585.695
Totaal	85.144.485

5. Opbrengsten

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 van het Bro.

5.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)

De uitgifteprijs voor de verschillende functies aanwezig op het bedrijventerrein zijn getaxeerd door Van de Kamp Vastgoedconsultancy BV.

De hertaxatie is uitgevoerd omdat de marktwaarde van bedrijfsgrond met wijzigingen in het economisch klimaat is gewijzigd.

Om de uitgifteprijs op het bedrijvenpark A1 te bepalen is de comparatieve methode gehanteerd waarbij uitgifteprijzen van vergelijkbare bedrijventerreinen in de regio als basis zijn gebruikt voor de taxatie. Voor een nadere toelichting op de taxatie wordt verwezen naar het taxatierapport, bijlage 10k2 van deel B. In het taxatierapport wordt geadviseerd de uitgifteprijzen te hanteren zoals aangegeven in onderstaande tabel. Voor de diverse categorieën wordt een bandbreedte aangegeven. In de exploitatieopzet wordt het midden van de bandbreedte gehanteerd.

Tabel 6 Uitgifteprijsen

Bestemming	Categorie	Prijs (exclusief BTW)
Bedrijven	Buitenranden	EUR 165 per m ² uitgeefbaar
	Middenterrein	EUR 190 per m ² uitgeefbaar
	Zichtlocatie	EUR 205 per m ² uitgeefbaar
Woningen		EUR 190,00 per m ² uitgeefbaar
Woonwagens		EUR 120,00 per m ² uitgeefbaar

Voor de zichtlocaties langs de rijksweg A1 en de Deventerweg (provinciale weg) is voor bedrijven en uitgegaan van een hogere uitgifteprijs dan voor kavels met een normale, gewone ligging op het bedrijventerrein. Op de bijbehorende Kaart uitgiftecategorieën, bijlage 10b van deel B, is aangegeven op welke gebieden de uitgiftecategorieën van toepassing zijn. In onderstaande tabel zijn de grondprijzen uit tabel 6 met het programma geconfronteerd.

Tabel 7 Programma in grondopbrengsten (nog uit te geven)

Bestemming	Categorie	Oppervlakte	uitgifteprijs	Grondopbrengst
Bedrijventerrein	Rand	46.833	165,00	7.727.445
	Midden	158.164	190,00	30.051.160
	Zicht	77.457	205,00	15.878.685
Woningen	kavel	1.092	190,00	207.480
Woonwagens	kavel	2.910	120,00	349.200
Totaal		286.456		54.214.070

Inmiddels is EUR 47.667.515 aan grondverkoop gerealiseerd. In totaal bedragen de opbrengsten uit grondverkoop EUR 101.881.585. Van de grondopbrengsten is 46,8% gerealiseerd.

5.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)

Hieronder staan de subsidies en bijdragen aangegeven die in de exploitatie zijn meegenomen:

- Subsidie spoorse doorsnijdingen ministerie Verkeer & Waterstaat: Door het ministerie Verkeer en Waterstaat is eind 2006 een subsidie toegekend voor de realisatie van spoorse doorsnijdingen aan de oostzijde van het exploitatiegebied (onder andere de tunnelbak onder het spoor ten behoeve van de oostelijke ontsluiting). Bij de eindafrekening van deze subsidie is het subsidiebedrag vastgesteld op 3.374.087 (inclusief indexeringen).
- ISV subsidie: In het kader van de regeling Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing is aan de aanleg van het bedrijvenpark een subsidie toegekend van EUR 57.126. Deze subsidie is al ontvangen. Bijdrage Poorten van Salland: De gemeente heeft EUR 262.000 ontvangen voor de oostelijke ontsluiting.
- Subsidie Niet Gesprongen Explosieven: De gemeente ontvangt een subsidie voor onderzoeken naar niet gesprongen explosieven. Deze is afhankelijk van de gemaakte onderzoekskosten. Het verwachte bedrag is EUR 55.173. Dit bedrag is volledig ontvangen.
- Bijdrage Provincie toe/afrit A1: Het uitgekeerde bedrag is EUR 2.485.016
- Verrekening persleiding waterschap EUR 166.691

De totale overige opbrengsten zijn in totaal geraamd op een nominaal bedrag van EUR 6.400.092. Dit is voor 100,0% gerealiseerd.

5.3 Overzicht totale opbrengsten

De totale opbrengsten uit gronduitgifte bedragen EUR 101.881.585. De overige opbrengsten in het exploitatieplan bedragen EUR 6.400.092. De samenvoeging van deze bedragen resulteert in de totale opbrengsten in de exploitatieopzet van EUR 108.281.677.

5.4 Grondgebruikskaart en -analyse

Via de grondgebruikskaart wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen. Hiervan kan onder meer worden afgeleid wat het te verwachten opbrengstpotentieel per eigenaar is. De Kaart grondgebruik is opgenomen als bijlage 1 van deel B. De resultaten van de grondgebruiksanalyse zijn in onderstaande tabellen 8 en 9 aangegeven. Ook hierbij geldt uiteraard dat als de eigendomssituatie verandert dit gevolgen heeft voor de grondgebruiksanalyse.

In het kader van de berekening van de exploitatiebijdrage, is enkel het grondgebruik relevant voor zover dat betrekking heeft op percelen waar opbrengsten mogelijk worden gemaakt.

Het exploitatieplan maakt onderscheid in exploitanten met en zonder opbrengsten.

- Gemeente Deventer (afgekort tot "Gemeente");
- Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V. (afgekort tot "Bruil");
- Parochiële Caritasinstelling HH. Twaalf Apostelen (afgekort tot "Caritas");
- J.H.A. van Schooten (afgekort tot "Van Schooten").

Naast bovenstaande exploitanten is sprake van eigenaren zonder opbrengsten.

Het gaat om de volgende eigenaren: Bargeman – Kloosterboer, Brinks, De Smid Epse B.V., De Staat, Liander Infra, Railinfratrust, Stichting IJssellandschap, Waterschap Rijn en IJssel en de erven van Roeterdink

Tabel 8 Grondgebruiksanalyse

Eigenaar	Uitgeefbaar gebied (m ²)			Openbaar gebied (m ²)	Totaal
	Bedrijven	Wonen	Woonwagons		
Gemeente	460.903	1.092	2.910	257.767	722.672
Bruil	39.555			13.310	52.865
Caritas	91.838			17.987	109.825
Van Schooten	16.984			21.477	38.461
Zonder opbrengst				274.673	274.673
Totaal	609.280	1.092	2.910	585.214	1.198.496

In onderstaande tabel staan de bovengenoemde bestemmingen bedrijven en wonen verder uitgesplitst naar uitgiftecategorie.

Tabel 9 Grondgebruikanalyse: uitgeefbaar gebied uitgesplitst naar uitgiftecategorie

Eigenaar	Bedrijven			Wonen		Totaal
	Rand	Midden	Zicht	Wonen	Woonwagen	
Gemeente	100.439	270.407	90.057	1.092	2.910	464.905
Bruil		27.905	11.650			39.555
Caritas	11.214	56.075	24.549			91.838
Van Schooten	250	3.960	12.774			16.984
Totaal	111.903	358.347	139.030	1.092	2.910	613.282

6. Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2022

6.1 Parameters

In de onderstaande tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

Tabel 10 Projectparameters

Modelfactor (jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2022
Startdatum exploitatie	18 juli 2012
Contante waarde datum	1 januari 2022
Laatste jaar kosten of opbrengsten	2028
Einddatum exploitatie	31 december 2028
Rente	2,3 %
Discontovoet	2 %
Opbrengstenstijging (tot en met 2022)	0,0 %
Opbrengstenstijging (2023-2025)	2,0 %
Opbrengstenstijging (vanaf 2026)	1,0 %
Kostenstijging (tot en met 2022)	3,0 %
Kostenstijging (vanaf 2023)	2,0 %

6.2 Fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en opbrengsten worden de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. De fasering van het bedrijvenpark is in de faseringstabel van artikel 2.1 van de Regels van het exploitatieplan opgenomen. De fasering van de kosten en opbrengsten in

de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in de exploitatiebijdrages per exploitant. In bijlage 10i van deel B zijn de jaarschijven opgenomen. Deze verdeling in jaarschijven is niet leidend in die zin dat het geen voorschrijvend karakter heeft. Het gaat om rekentechnische aannames. De fasering van de tabel van artikel 2.1 van de Regels is leidend. In de exploitatieopzet is onderscheid gemaakt in moment verkoop en moment levering. Uitgangspunt is dat er jaarlijks 4 hectare grond wordt verkocht. Voor 2022 wordt een uitgifte van 6 hectare verwacht. Dit is hoger dan het gemiddelde. Afgelopen jaar was weinig uitgeefbare grond beschikbaar waardoor een inhaaleffect te verwachten is. Tot en met 2021 is 326.492 m² verkocht en geleverd.

6.3 Netto contante waarde

In tabel 11 is het resultaat weergegeven. Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een voordelig saldo laat zien van EUR 21.398.100 op contante waarde per 1-1-2022.

Tabel 11 Resultaat

Element	Bedrag (EUR)
Opbrengsten nominaal	108.281.677
Kosten nominaal	85.144.485
Saldo nominaal	23.137.192
Saldo eindwaarde d.d. 31 december 2028	24.579.690
Saldo contante waarde d.d. 1 januari 2022	21.398.100

7. Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties¹, 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. Voor voorliggend plan ziet dit er als volgt uit.

Tabel 12 Maximaal te verhalen kosten

Netto contante waarde kosten	86.815.675
Netto contante waarde gronduitgifte	101.680.747
Netto contante waarde bijdragen en subsidies	6.553.027
Netto contante waarde bijdragen uit andere grondexploitaties	0
Netto contante waarde te verhalen kosten per 1-1-2022	80.282.648

Hieruit blijkt dat de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte hoger zijn dan de netto contante kosten na aftrek van subsidies en bijdragen derden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten volledig kunnen worden verhaald op de exploitanten. In totaal kan EUR 80.282.648 worden verhaald.

8. Berekening exploitatiebijdrage

De berekeningsmethode bepaalt de exploitatiebijdragen naar rato van grondopbrengsten per eigenaar, waarbij rekening wordt gehouden met faseringsinvloeden.

In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat, voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdragen uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen eenheden

¹ Bijdragen uit andere grondexploitaties zijn voor het bedrijvenpark A1 niet aan de orde.

vastgesteld en berekend moeten worden. Onderstaand worden achtereenvolgens de volgende stappen doorlopen. De uitgiftecategorieën worden benoemd (lid 1) vervolgens worden de basiseenheden bepaald (lid 2). De gewichten worden toegekend aan de basiseenheden (lid 3) om vervolgens het totaal aan gewogen eenheden te bepalen (lid 4). In de vijfde stap wordt het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) bepaald. Tot besluit worden de bruto en netto exploitatiebijdrage per exploitant bepaald op basis van het exploitatieplan.

Lid 1 uitgiftecategorieën

De uitgiftecategorieën in dit exploitatieplan worden gebaseerd op het type uitgifte (bedrijventerrein, woningbouw, woonwagenlocatie) en segmentering binnen het type. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- Bedrijventerrein buitenranden;
- Bedrijventerrein middenterrein;
- Bedrijventerrein zichtlocatie;
- Woningbouw vrije kavel;
- Woonwagenlocatie.

Lid 2 basiseenheden

Als basiseenheid bij de uitgiftecategorieën wordt de vierkante meter uitgeefbare grond gehanteerd. Het totale uitgeefbare gebied beslaat 613.282 m², het totaal aan basiseenheden bedraagt dan eveneens 613.282. In onderstaande tabel is te zien met welk programma is gerekend op het grondeigendom van exploitanten. Daarmee is het aantal basiseenheden per exploitant inzichtelijk.

Eigenaar	Bedrijven			Wonen		Totaal
	Rand	Midden	Zicht	Wonen	Woonwagen	
Gemeente	100.439	270.407	90.057	1.092	2.910	464.905
Bruil		27.905	11.650			39.555
Caritas	11.214	56.075	24.549			91.838
Van Schooten	250	3.960	12.774			16.984
Totaal	111.903	358.347	139.030	1.092	2.910	613.282

Op basis van de gerealiseerde en nog te ontvangen inkomsten uit grondverkoop worden de nominale grondopbrengsten per exploitant berekend.

Tabel 15 Nominale grondopbrengsten per exploitant

Exploitant	Uitgeefbaar oppervlak in m ²	Nominale opbrengsten
Gemeente	464.905	73.241.921
Bruil	39.555	7.690.219
Caritas	91.838	17.537.169
Van Schooten	16.984	3.412.276
Totaal	613.282	101.881.585

Deze nominale bedragen worden in de tijd gefaseerd teneinde de invloed van de factor tijd door te rekenen. Dat wil zeggen dat tot aan het moment van faseren een index uit tabel 10 wordt toegepast. Vanaf het

moment van realisatie staan de opbrengsten rentedragend in de exploitatieopzet. In de bepaling van de gewichten wordt gerekend met de contante waarde van de opbrengsten. Om de fasering van de opbrengsten te kunnen herleiden is in bijlage 10I van deel B een overzicht van de fasering van uitgifte in m² grondopbrengsten opgenomen. Vanaf de volgende stap wordt met deze contante waarde gerekend.

Lid 3 gewichten

De gewichtsfactor komt voort uit de verhouding tussen de voor de verschillende categorieën geldende uitgifteprijs per basiseenheid in de fasering van de exploitatieopzet bij het exploitatieplan, ofwel de grondopbrengsten per exploitant op contante waarde. De onderlinge gewichten worden op contante waarde bepaald. In onderstaande tabel is de contante waarde van de opbrengsten per exploitant weergegeven. De fasering van opbrengsten die resulteert in deze contante waarde is als bijlage 10I van deel B opgenomen

Tabel 16 Contante opbrengsten en optelling aantal gewogen eenheden

Exploitant	Contante opbrengsten	Percentage
Gemeente	73.745.379	72,5 %
Bruil	7.501.104	7,4 %
Caritas	17.105.902	16,8 %
Van Schooten	3.328.363	3,3 %
Totaal	101.680.747	100,0 %

Lid 4 totaal gewogen eenheden

Uitgaande van de m² uitgeefbare grond als basiseenheid en de contante waarde van de grondopbrengst als gewicht is het aantal gewogen eenheden EUR 101.680.747

Lid 5 verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid

De totaal te verhalen kosten op contante waarde bedragen EUR 80.282.648. Per gewogen eenheid bedraagt het kostenverhaal afgerond EUR 0,789556.

Daaruit volgt in tabel 17 de bruto exploitatiebijdrage per exploitant op basis van het aantal gewogen eenheden per exploitant. De te verhalen kosten worden in eerste instantie verminderd met de inbrengwaarde van de uitgeefbare grond per exploitant. Deze is vermeerderd met de rente vanaf datum vaststelling exploitatieplan. Daarnaast volgt uit de wet dat exploitanten de kosten van zelf verrichte werkzaamheden in aftrek kunnen brengen.

Momenteel is deze informatie niet bekend dus zijn deze kosten als PM opgenomen. De laatste kolom laat de netto exploitatiebijdrage per exploitant zien.

Tabel 17 Exploitatiebijdrage per exploitant

Eigenaar	Opbrengst percentage *	Te verhalen kosten	Aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar gebied	Aftrek zelf verrichte werkzaam- heden	Bijdrage Exploitant
Gemeente	72,5%	58.226.109	15.629.102	PM	42.597.006
Bruil **	7,4%	5.922.542	1.131.213	PM	4.791.329
Caritas ***	16,8%	13.506.068	2.630.783	PM	10.875.285
Van Schooten ***	3,3%	2.627.929	738.562	PM	1.889.367
Totaal	100,0%	80.282.648	20.129.660	PM	60.152.988

* Dit is het percentage van de totale netto contante opbrengsten dat eigenaar op zijn gronden realiseert.

** Inmiddels is met Bruil een posterieure overeenkomst gesloten op basis van de 3^e herziening. Bruil betaalt op basis van deze posterieure overeenkomst

*** De gemeente heeft sinds de peildatum de gronden van Van Schooten en een deel van de gronden van Caritas aangekocht.

9. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

In voorgaande paragrafen zijn de kosten en opbrengsten zoals opgenomen in de exploitatieopzet bij het exploitatieplan uitgewerkt. Onderstaand wordt uitgewerkt wel deel van de kosten en opbrengsten per 1 januari 2022 reeds is gerealiseerd. In tabel 18 worden de gerealiseerde kosten als percentage van de totale raming per kostenpost uitgewerkt.

Tabel 18 Gerealiseerde kosten

Kostenpost	Geraamd + Waarvan gerealiseerd in bedrag (EUR)	%
Inbrengwaarde gronden en opstallen	37.759.321	100,0 %
Inbrengwaarde sloopkosten	626.131	78,7%
Saneringskosten		0,0 %
Onderzoekskosten	3.499.223	87,4 %
Bouwrijp- en gebruikrijp maken	22.954.838	60,9 %
Kosten buiten het exploitatiegebied	2.352.359	76,3 %
Plankosten	13.317.788	99,4 %
Tijdelijk beheer		0,0 %
Planschade	49.130	100,0 %
Rente	4.585.695	100,0 %
Totaal	85.144.485	88,0 %

In onderstaande tabel worden de gerealiseerde opbrengsten als percentage van de totale raming per opbrengstenpost uitgewerkt.

Tabel 19 Gerealiseerde opbrengsten

Kostenpost	Geraamd + Waarvan gerealiseerd in bedrag (EUR)	%
Gemeente	73.241.921	65,1 %
Bruil	7.690.219	0,0 %
Caritas	17.537.169	0,0 %
Van Schooten	3.412.276	0,0 %
Subsidies en bijdragen	6.400.092	100,0 %
Totaal	108.281.677	49,9 %