

Zesde herziening exploitatieplan De Vijfde Hoek

Algemeen

Alle kostenposten zonder rente te presenteren en de opgenomen rentebedragen over de hele linie onder te brengen in tabel 6 van bijlage 9 (Toelichting op de exploitatieopzet).

Toelichting

In latere herzieningen werd de rente niet voor alle posten bij de betreffende post zelf opgenomen. In de meeste gevallen werd de rente in tabel 6 van bijlage 9 opgenomen. Voor enkele posten, zoals bijvoorbeeld de inbrengwaarde en plankosten, werd de rente bij de betreffende post gerekend. Bij de zesde herziening is opnieuw gebruik gemaakt van een ander rekenmodel. Dit model werkt voor de inbrengwaarde, net als in eerdere herzieningen, met een bedrag bij start van het exploitatieplan. Met dit rekenmodel wordt vanaf de zesde herziening voor alle kostenposten de gerealiseerde rente in tabel 6 genoemd (en wordt als gevolg daarvan de inbrengwaarde zonder rente gepresenteerd).

Overal waar tot en met de vijfde herziening gesproken werd van deelgebieden Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, afzonderlijk of gezamenlijk, vanaf de zesde herziening te spreken over de voormaligheid van deze deelgebieden.

Toelichting

Onder punt 7 van dit besluit (met betrekking tot paragraaf 3.2) wordt verwoord waarom deze deelgebieden vervallen en vanaf de zesde herziening alleen nog wordt gesproken over het geheel van deelgebied F. Dat leidt tot redactionele aanpassingen op meerdere plekken in de tekst van het exploitatieplan.

Deel A

1. Paragraaf 1.1 Aanleiding

Het aantal van 350 woningen in de eerste zin te wijzigen in 340 tot 350 woningen

Toelichting

Doordat in deelgebied Fd de mogelijkheid ontstaat in plaats van 32 appartementen 19 rijenwoningen te bouwen (beide in de sociale huursector) treedt er een wijziging op in het aantal woningen dat ongeveer te gerealiseerd kan worden.

Aan het eind van deze paragraaf toe te voegen de volgende passage

De 5^e herziening is een herziening van niet-structurele onderdelen.

De 6^e herziening is een herziening van onder andere structurele onderdelen. Samenvattend hebben aanpassingen plaatsgevonden op de volgende punten:

- Het opnemen van een uitgangspunt van onteigening op gronden waar de eigenaar niet tot ontwikkeling overgaat en het opnieuw opnemen van een Kaart te onteigenen percelen.
- Vanwege de voortgang van de exploitatie vervalt de reden voor het hanteren van deelgebieden (Fa tot en met Fe) in het deel Spijkvoorderenk (deelgebied F).
- In de deelgebieden Fd (volgens de voormalige indeling) en Sd vinden verschuivingen plaats in het programma van te bouwen woningen (in welk opzicht er ook een relatie ligt met een partiële wijziging van het bestemmingsplan).
- De eerder gehanteerde afhankelijkheid voor de ontwikkeling van deelgebied Sb van deelgebied Sa vervalt.
- De fasering in tijd is aangepast in de regels.

- De toelichting op de exploitatieopzet in aansluiting op de aanpassing van de fasering en verder met daarin opgenomen onder andere de wijzigingen in het grondgebruik, de eigenarenposities en de aanpassing van de inbrengwaarden.

Toelichting

Het betreft hier een opsomming van de belangrijkste elementen van de herziening. Bij elke herziening volgt een dergelijke toevoeging aan het eind van paragraaf 1.1. Daarmee ontstaat een overzicht van de belangrijkste wijzigingen door de jaren heen.

2. Paragraaf 1.3 Planologisch besluit waaraan het exploitatieplan gekoppeld is

Aan het slot van deze paragraaf de volgende passage toe te voegen:

‘Voor het voormalige deelgebied Fd en deelgebied Sd wordt het bestemmingsplan partieel herzien. In het voormalige deelgebied Fd worden maximaal 20 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt, daar waar nu nog (alleen) 32 appartementen mogelijk zijn. In deelgebied Sd wordt in de bouw van 6 woningen voorzien (hiervoor is reeds een omgevingsvergunning verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1a ten derde Wabo). In beide gevallen past het binnen de bestemmingsomschrijving, maar niet helemaal binnen de bouwvlakken. Deze partiële herziening wordt samen met de zesde herziening van het exploitatieplan vastgesteld aangezien deze wijziging van invloed is op de exploitatiebijdrage op grond van het exploitatieplan.’

Toelichting:

De reden van deze toevoeging is begrepen in de toegevoegde tekst zelf.

3. Paragraaf 1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Tussen de opsomming van de vier functies en de laatste alinea de volgende passage tussen te voegen:

‘Zoals in paragraaf 1.6 nader zal worden uiteengezet wordt er met de zesde herziening opnieuw een koppeling gelegd met het belang om een deel van de uitgeefbare gronden, waarvoor de Kroon onteigeningsgoedkeuring te onthouden, te onteigenen nu gebleken is dat de betreffende eigenaar niet tot ontwikkeling overgaat. Het exploitatieplan krijgt daarmee, evenals dat met het moederexploitatieplan het geval was, mede de functie om duidelijk te maken welke gronden de gemeente wenst te verwerven, zo nodig met toepassing van het middel van onteigening.’

Toelichting

Deze kwestie komt bij de aanpassing van paragraaf 1.6 aan de orde. In paragraaf 1.4 wordt al iets over onteigening gezegd omdat het (mede) de functie van het exploitatieplan is duidelijk te maken welke gronden de gemeente wenst te verwerven, zo nodig met toepassing van het middel van onteigening..

4. Paragraaf 1.6 Grondeigenaren en te verwerven gronden

Tussen de eerste alinea en de opsomming van de redenen voor te verwerven uitgeefbare gronden te verwijderen de passage

‘Voor zover de niet verworven percelen van het uitgeefbaar gebied niet tijdig, dat wil zeggen volgens de fasering van tabel 1, bouwrijp worden gemaakt wenst de gemeente deze wellicht aanvullend te verwerven door middel van onteigening.’

Aan het einde van deze paragraaf toe te voegen de volgende passage

‘Zoals gezegd heeft de Kroon het besluit tot onteigening afgewezen voor de gronden bestemd voor bebouwing om de reden dat partijen als ontwikkelaars en bouwers in staat en bereid zijn de bestemming te realiseren conform de uitvoering die de gemeente beoogt. Gebleken is intussen dat één van de

grondeigenaren (ontwikkelaars) niet tot ontwikkeling overgaat. De ontwikkeling van De Vijfde Hoek wordt daardoor belemmerd, terwijl er juist vraag is naar woningen en kavels in particulier opdrachtgeverschap, zodat om die reden de woningbouwdoelstellingen van de gemeente ook in De vijfde Hoek verwezenlijkt zou kunnen worden. Deze eigenaar heeft gronden in Spijkvoorderenk (projectmatige bouw en kavels voor particulier opdrachtgeverschap in de deelgebieden Fb en Fc (zoals de indeling in deze deelgebieden tot en met de vijfde herziening gehanteerd werd) en in Spijkvoorderhout (kavels voor particulier opdrachtgeverschap in de deelgebieden Sa, Sb en Sc).

Ook kan de gemeente daardoor op sommige plekken in het deelgebied Spijkvoorderenk de openbare ruimte niet woonrijp maken zodat de bewoners er last van ondervinden dat de openbare ruimte niet naar behoren gebruikt kan worden. Dit uit zich bijvoorbeeld in wateroverlast bij veel regen omdat de afvoer nog niet gerealiseerd kan worden. Ook zijn de parkeerplaatsen en het openbaar groen nog niet gerealiseerd. Het Kroonbesluit dateert van 2011 en had betrekking op gronden van twee projectontwikkelaars. De ontwikkeling en realisatie van woningen is sindsdien in volle gang dan wel reeds afgerond voor delen van het plangebied op gronden van de gemeente en één van de grondeigenaren. De andere projectontwikkelaar heeft geen activiteiten ontplooid, ook niet nadat de gemeente verruiming heeft doorgevoerd in bestemmingsplan en exploitatieplan om de ontwikkelmogelijkheden nog aantrekkelijker te maken. Gemeentelijke pogingen om afspraken voor overleg te maken met de betreffende projectontwikkelaar zijn niet gelukt. Op basis van deze ervaringen sinds het Kroonbesluit verwacht de gemeente niet dat binnen de fasering, zoals opgenomen in het exploitatieplan, realisatie van woningen in de sociale sector en verkoop van kavels in de sfeer van particulier opdrachtgeverschap zal plaatsvinden. De conclusie uit het voorgaande is dat de betreffende projectontwikkelaar niet voldoet aan het zelfrealisatiecriterium 'in staat en bereid zijn tot realisatie'.

Zonder tijdige verwerving (conform de faseringstabel) door middel van onteigening van deze gronden acht de gemeente voltooiing van de Vijfde Hoek niet mogelijk. Er vallen gaten in de wijk en de wijk blijft onaf. De te onteigenen gronden zijn aangegeven op de Kaart te onteigenen percelen, bijlage 2 van deel B.'

Toelichting:

De reden van deze toevoeging is begrepen in de toegevoegde tekst zelf. De verwijderde tekst is niet meer relevant nu de toegevoegde passage specifiek op de kwestie van verwerving en onteigening in gaat.

5. Paragraaf 3.1 Algemeen en begrippen

Aan het eind van deze paragraaf toe te voegen de volgende passage

'In de zesde herziening is de koppeling met omgevingsvergunningen losgelaten. Daar waar tot en met de vijfde herziening gesproken werd over instemmingen, goedkeuringen, afwijkingen of omgevingsvergunningen daarvoor, wordt vanaf de zesde herziening gesproken over besluiten tot instemming, goedkeuring of afwijking. Met het gebruiken van de term besluit wordt helder dat het om besluiten in de zin van de Awb gaat. Daarvoor gelden dan ook de wettelijke besluytermijnen.'

Toelichting

Hoofdstuk 3 van het exploitatieplan bevat een toelichting op de regels die in hoofdstuk 3 van deel B zijn opgenomen. Daarin komen op diverse plaatsen momenten voor waarop een nader besluit van de gemeente nodig is (instemmingen, goedkeuringen of besluiten tot afwijking). Met de inwerkingtreding van de Wro waren deze geformuleerd als omgevingsvergunningen. Bij nadere juridische controle is gebleken dat dit niet nodig is. Aangezien het qua afhandeling van verzoeken om instemming, goedkeuring of afwijking praktischer is de betreffende verzoeken door de betreffende afdelingen (met de gebruikelijke machtigingen) te laten afhandelen dan wel aan het college van burgemeester en wethouders voor te leggen in plaats van alles via het Team Ondernemen en Vergunningen te laten lopen is de koppeling met omgevingsvergunningen geschrapt. Dat laat onverlet dat het besluiten in de zin van de Awb zijn met de bijbehorende besluytermijnen en rechtsbescherming .

6. Paragraaf 3.2 Faseringen en koppelingen

In de 3^e alinea het jaartal 2020 te vervangen door 2024/2025.

Toelichting

Het betreft hier het jaartal waarin het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte qua doelstelling van het project gerealiseerd is. .

In de eerste bullit van de opsomming over de doelstellingen van de fasering het aantal van zes jaren vervangen in tien jaren.

Toelichting

In eerdere instantie werd verwacht dat het hele woonprogramma in zes jaren vanaf 2014 kon worden gerealiseerd. Er is een achterstand opgelopen als gevolg van de crisis en doordat niet elke ontwikkelaar tot ontwikkeling en verkoop van zijn gronden overgaat. In herzieningen van het exploitatieplan tijdens de crisis is de einddatum er niet op aangepast. Er wordt intussen rekening gehouden met een eindjaar van 2025.

De derde bullit met de tekst 'De deelgebieden Fd en Fe kunnen in ontwikkeling worden genomen als de definitieve school gerealiseerd is.' te vervangen door de tekst 'De voormalige deelgebieden Fd en Fe zijn in ontwikkeling genomen nadat de definitieve school gerealiseerd was.'

Toelichting

De betreffende deelgebieden zijn in ontwikkeling genomen. Om in de tekst van het exploitatieplan de voortgang van de exploitatie te kunnen lezen is te betreffende zin in de verleden tijd gezet.

Aan het eind van de tekst van de vijfde bullit van de opsomming over de afhankelijkheden in de faseringen en koppelingen de volgende passage toe te voegen:

'Met de zesde herziening wordt de koppeling tussen fase Sb en Sa losgelaten en is Sb niet meer afhankelijk van de voortgang in fase Sa. Artikel 2.2.4 van de regels vervalt daarom. Voor de ontwikkeling van fase Sc blijft een koppeling gelden, namelijk dat deze gestart kan worden als voor 60% van fase Sa en Sb gezamenlijk omgevingsvergunningen zijn verleend. Meer in het algemeen geldt dat de volgorde bouwrijp maken en dan verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen met de zesde herziening niet meer nodig is, gezien de voortgang van de exploitatie. Het openbaar gebied is geheel bouwrijp gemaakt en op enkele plekken na is het gehele exploitatiegebied bouwrijp. Om die reden is de eerste zin van artikel 2.2.1 niet meer nodig en daarom geschrapt.'

Toelichting

De voortgang van de exploitatie is intussen zo gevorderd dat in fase Sa gronden kunnen worden uitgegeven. In tabel 1 (de faseringstabel) is tot en met de vijfde herziening uitgegaan van bouwrijp maken in de periode 2017 – 2018 en van verleningen van omgevingsvergunningen voor bouwen in de periode 2017 – 2019. Gezien de goede voortgang kan dit eerder. Om die reden worden de perioden van bouwrijp maken respectievelijk verlening omgevingsvergunningen voor bouwen aangepast in 2016, respectievelijk 2016 – 2023.

Na de 6^e bullit wordt een 7^e bullit toegevoegd met de volgende tekst:

'Met de zesde herziening wordt de indeling in deelgebieden (Fa tot en met Fe) in Spijkvoorderenk (deelgebied F) losgelaten. Het hele gebied is bouwrijp (conform Tabel 1 fasering) en kan verder bebouwd

worden. De reden van de onderverdeling is vervallen. Spijkvoorderenk wordt daardoor met de zesde herziening op de betreffende kaart (bijlage 5) en in Tabel 1 alleen nog met de letter F aangeduid. De reden om artikel 2.2.3 te handhaven is daarmee vervallen. Deze is daarom met de zesde herziening geschrapt.'

Toelichting

De reden voor het vervallen van de deelgebieden binnen deelgebied F volgt uit de toegevoegde tekst zelf.

Onder het kopje 'tjidsindeling fasen' in de tweede alinea de zin 'Het bouwrijp maken van deelgebied Spijkvoorderenk (Fa tot en met Fe) is inmiddels aangevangen' te vervangen door de zin 'Het bouwrijp maken van deelgebied Spijkvoorderenk is in 2014 gereed.'

Te schrappen de daarop volgende zin

'De hoofdinfra voor Spijkvoorderenk is in deelgebied Fa inbegrepen, zodat met het bouwrijp maken van deelgebied Fa ook de hoofdinfra als bouwweg is aangelegd. Onder hoofdinfra wordt hier verstaan de hoofdwegen zoals aangegeven op de Kaart faseringen, bijlage 5 van deel B en de onder die wegen aan te leggen rioleringen, kabels en leidingen. Het bouwrijp maken en de aanleg van bouwwegen en riolen in deelgebied Fc vindt, vanwege de nodige spreiding in de markt, plaats zodra 60% van de omgevingsvergunningen bouwen voor deelgebied Fa is verleend.'

Toelichting

De details van de uitvoering zijn ten tijde van de zesde herziening niet meer relevant; voldoende is aan te geven wanneer het bouwrijp maken is afgerond.

Onder hetzelfde kopje in de vierde alinea de zin

'In deelgebied Sb zal gestart worden met bouwrijp maken als 60% van de omgevingsvergunningen bouwen in deelgebied Sa is verleend.'

te vervangen door de zin

'Deelgebied Sb is medio 2016 grotendeels bouwrijp. Er kan in de loop van 2016 gestart worden met de uitgifte van bouw kavels voor particulier opdrachtgeverschap.'

Toelichting

De wijzigingen geven de voortgang van de exploitatie aan sinds de vijfde herziening van het exploitatieplan

De zin direct boven het kopje 'Deelgebied Sd'

'Uitgangspunt is dat de verkoop van de kavels in zes jaar plaatsvindt, gerekend van af 2014.'

te vervangen door de zin

'Uitgangspunt is dat de verkoop van de kavels in tien jaar plaatsvindt, gerekend van af 2014.'

Toelichting

In eerdere instantie werd verwacht dat het hele woonprogramma in zes jaren vanaf 2014 kon worden gerealiseerd. Er is een achterstand opgelopen als gevolg van de crisis. De einddatum is in herzieningen tijdens de crisis hier niet op aangepast. Ook is niet elke ontwikkelaar tot ontwikkeling en verkoop van zijn gronden overgegaan. Er wordt intussen rekening gehouden met een eindjaar 2015.

De tekst van het kopje 'Deelgebied Sd'

'De realisatie van de wooneenheden zorg in deelgebied Sd kan starten direct na het in werking treden van dit exploitatieplan en het bestemmingsplan Spijkvoorderenk en zodra het tijdelijke gronddepot niet meer nodig is.'

te vervangen door de volgende tekst

De realisatie van woningen in deelgebied Sd kan medio 2016 aanvangen.

Toelichting

Deze wijziging geeft de actuele stand van zaken weer.

De fasering van Tabel 1 te vervangen door de volgende tabel

Deelgebied	Bouwrijp maken, incl. aanleg bouwwegen en riolen	Verlening omgevingsvergunning bouwen	Gebruiksrijp maken openbare ruimte
Deelgebied F Projectmatige woningbouw, school en particulier opdrachtgeverschap inclusief hoofdinfra	2013 - 2015	2013 - 2020	2014 - 2021
Deelgebied Sa Particulier opdrachtgeverschap inclusief hoofdinfra	vanaf 2014	2014 - 2023	2017 - 2024
Deelgebied Sb Particulier opdrachtgeverschap	vanaf 2016	2016 - 2023	2017 - 2024
Deelgebied Sc Particulier opdrachtgeverschap	vanaf 2016	2024 - 2025	2024 - 2025
Deelgebied Sd Woningen	2016	2016 – 2017	2017

Te schrappen de volgende tekst direct onder deze tabel

'Deze tabel geeft een volgorde aan van het bouwrijp maken van de diverse deelgebieden. In relatie tot artikel 2 (inclusief de koppelingsvoorschriften) werkt deze tabel zo dat geen omgevingsvergunningen bouwen in een deelgebied mogen worden verleend als de gronden in het betreffende deelgebied niet bouwrijp zijn gemaakt, dat omgevingsvergunningen bouwen in een deelgebied niet eerder mogen worden verleend dan het beginjaartal in het betreffende deelgebied en dat het verboden is te starten met bouwrijp maken in een deelgebied als het bouwrijp maken in een deelgebied, dat volgens de periodes in de tabel daaraan voorafgaand wordt ontwikkeld, nog niet is afgerond of als de in de tabel aangegeven periode nog niet is aangevangen. Er kan in een deelgebied niet eerder worden gestart met bouwrijp maken of met gebruiksrijp maken dan het beginjaartal in het betreffende deelgebied.'

en deze te vervangen door de volgende tekst

'Deze tabel geeft aan vanaf welke jaartallen gestart mag worden met bouwrijp maken en met gebruiksrijp maken en vanaf welke jaartallen vergunningen voor bouwen mogen worden verleend. De tabel geeft verder aan binnen welke periode deze werkzaamheden en deze vergunningverlening zijn respectievelijk is voorzien.'

Toelichting

De reden hiervan is toegelicht bij de toevoeging van tekst aan de vijfde bullit onder het kopje 'afhankelijkheden'.

7. Paragraaf 3.4.3 Aanbesteding

Te schrappen de toelichting in paragraaf 3.4.3.

Toelichting

Deze paragraaf geeft een toelichting op artikel 4.3 dat gaat over aanbesteding van werken en werkzaamheden die betrekking hebben op voorzieningen van openbaar nut: het openbaar gebied. Het openbaar gebied is aangelegd. Het artikel is niet meer nodig. Daarmee kunnen ook de begripsbepalingen

‘aanbestedingsprotocol’, ‘aanbestedingsverslag’ en ‘gunning’ uit artikel 1 vervallen. In artikel 4.3 wordt ook bijlage 8, het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Deventer van toepassing verklaard. Deze bijlage kan om dezelfde reden vervallen.

8. Paragraaf 3.4.5 Het werken met een gesloten grondbalans

De laatste zin van de eerste alinea

‘Omdat inbreng en uitname in de tijd niet naadloos op elkaar zullen aansluiten zal de gemeente twee gronddepots inrichten, één in deelgebied Sd en één in deelgebied Sa op de plaats die in het Inrichtingsplan als multifunctionele speelplaats is aangegeven.’

Te vervangen door de zin

‘Omdat inbreng en uitname in de tijd niet naadloos op elkaar zullen aansluiten zal de gemeente gronddepot(s) inrichten.’

Toelichting

De reden van deze wijziging is dat er meer behoefte is aan flexibiliteit in de positionering van grondepots.

9. Paragraaf 3.5.1 Sociale huurwoningen

De derde zin van de eerste alinea

‘In dit exploitatieplan is dit vertaald naar 92 sociale huurwoningen.’

te vervangen in de passage

‘In dit exploitatieplan tot en met de vijfde herziening is dit vertaald naar 92 sociale huurwoningen. Vanaf de zesde herziening wordt dit aantal maximaal 12 woningen minder. De reden is dat met ingang van de zesde herziening voorzien wordt dat de gronden voor het gebouw met 32 appartementen in het voormalige deelgebied Fd naar verwachting zal worden ingevuld met maximaal 20 grondgebonden woningen. Met ingang van de zesde herziening is de regel daarom gewijzigd van 92 woningen naar minimaal 80 tot maximaal 92 woningen.

Toelichting

De reden van deze wijziging is in punt 3 van dit besluit aangegeven en blijkt voorts uit de hier gewijzigde tekst zelf.

10. Toelichting bijlagen deel B

Met het oog op de opnieuw op te nemen ‘Kaart te onteigenen percelen, bijlage 2’ in de toelichting op de bijlagen bij deze kaart de volgende tekst op te nemen

‘Deze kaart is vervallen met ingang van de derde herziening gezien de uitkomst van het Kroonbesluit van 2011. Met ingang van de zesde herziening is deze kaart (nu met andere grensaanduiding van de gronden) weer opgenomen.’

Toelichting

Zoals uit dit besluit onder punt 5 (paragraaf 1.6 eigenaren en te verwerven gronden) blijkt, is er opnieuw een belang bij verwerving, zo nodig door middel van onteigening. In het moederplan was dit ook het geval en werd hiervoor de ‘Kaart te onteigenen percelen, bijlage 2’ gehanteerd. Nadat de Kroon een besluit had genomen, is in de derde herziening deze kaart vervallen. Nu het voornemen tot onteigening herleeft, wordt ook weer een kaart met te onteigenen percelen gehanteerd.

Ten aanzien van toelichting bij de ‘Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3’ aan het eind van het eerste punt toe te voegen de tekst

'In de zesde herziening is deze kaart in die zin aangepast dat in de legenda de aanduiding 'PO-kavel met schuur (PO)' is vervangen door 'P.O. (PO-V)', waarbij de groene kleur vervangen is door de lichtgroene kleur behorend bij de categorie PO-V.'

En aan het eind van het derde punt toe te voegen de tekst

'In de zesde herziening is deze kaart in die zin aangepast dat in de legenda ten eerste het aantal woningen in het voormalige deelgebied Fd is aangepast van 32 sociale huurappartementen naar maximaal 20 grondgebonden woningen tot 32 sociale huurappartementen en ten tweede de aanduiding 'wooneenheden zorg/sociaal' is aangepast naar 'woningen'.'

Toelichting

De aanduiding 'PO-kavel met schuur (PO) was opgenomen omdat er voorheen een schuur stond. Deze is gesloopt. Daarmee vervalt het belang van een afzonderlijke aanduiding.

De toevoeging aan het eind van het derde punt is reeds toegelicht in punt 3 en 10 van dit besluit. Dit werkt door naar de betreffende kaart.

Ten aanzien van de toelichting bij de Kaart faseringen, bijlage 5, te laten vervallen de laatste zin 'Deze Kaart bevat ook de fasering van de situatie rond de tijdelijke school en de definitieve situatie.'

Toelichting

De tijdelijke school is niet meer in gebruik en hoeft dus niet meer op de Kaart faseringen te worden aangegeven.

De toelichting bij bijlage 8, Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Deventer, 'Inkoophandboek DOWR' juni 2014 te laten vervallen.

Toelichting

Deze bijlage vervalt.

Een toelichting op te nemen op de toegevoegde bijlage 9h 'Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', zesde herziening' met als toelichtende tekst 'Deze bijlage bevat een actualisatie van het taxatierapport inbrengwaarden behorende bij de zesde herziening. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.'

Toelichting

De toelichting volgt uit de toegevoegde tekst

Deel B

11. Hoofdstuk 2 Exploitatieopzet

De tabel te wijzigen in de volgende geactualiseerde tabel

	uitgeefbaar oppervlak in m2	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer	60.644	11.886.203	48,7 %	11.886.203
Rotij	17.193	4.517.096	18,5 %	4.517.096
Mega	29.799	8.027.772	32,9 %	8.027.772
Totaal	107.636	24.431.071	100,0 %	24.431.071

Toelichting

De exploitatiebijdrage in euro's, zoals deze wordt berekend met toepassing van artikel 6.19 Wro, wordt bepaald aan de hand van deze tabel, uitgaande van de uitgangspunten, kosten, opbrengsten en parameters zoals deze zijn opgenomen in de Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9). De exploitatieopzet is hier in de meest kernachtige vorm weergegeven met verwijzing naar de opbouw ervan in bijlage 9, resulterend in tabel 13 die gelijk is aan bovenstaande tabel van hoofdstuk 2..

12. Hoofdstuk 3 Regels

Uit artikel 1 (Begripsbepalingen) te schrappen de begrippen 'aanbestedingsprotocol', 'aanbestedingsverslag', en 'gunning'.

Toelichting

Dit is in punt 8 toegelicht.

In artikel 2.1 (faseringen en tijdvakken) de faseringstabel te vervangen door onderstaande nieuwe tabel

Tabel 1 Fasering

Deelgebied	Bouwrijp maken, incl. aanleg bouwwegen en riolen	Verlening omgevingsvergunning bouwen	Gebruiksrijp maken openbare ruimte
Deelgebied F Projectmatige woningbouw, school en particulier opdrachtgeverschap inclusief hoofdinfra	2013 - 2015	2013 - 2020	2014 - 2021
Deelgebied Sa Particulier opdrachtgeverschap inclusief hoofdinfra	vanaf 2014	2014 - 2023	2017 - 2024
Deelgebied Sb Particulier opdrachtgeverschap	vanaf 2016	2016 - 2023	2017 - 2024
Deelgebied Sc Particulier opdrachtgeverschap	vanaf 2016	2024 - 2025	2024 - 2025
Deelgebied Sd ZorgwoningenWoningen	2016	2016 – 2017	2017

Toelichting:

Dit is bij punt 7 van dit besluit toegelicht.

Te schrappen de eerste regel van artikel 2.2.1, artikel 2.2.3 en 2.2.4 en de artikelen 2.2.5 en 2.2.6 te vernummeren tot 2.2.3 en 2.2.4.

Toelichting:

Dit is bij punt 7 van dit besluit toegelicht.

Te schrappen artikel 4.3

Toelichting:

Dit is bij punt 8 van dit besluit toegelicht.

De tekst van artikel 5.1

'Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 20.2 van het bestemmingsplan geldt dat de op de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3) met aanduiding SH aangegeven gronden worden aangewezen voor 92 sociale huurwoningen.'

te vervangen door de tekst

‘Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 20.2 van het bestemmingsplan geldt dat de op de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3) met aanduiding SH aangegeven gronden worden aangewezen voor minimaal 80 en maximaal 92 sociale huurwoningen.’

Toelichting:

Dit is bij punt 3 van dit besluit toegelicht

13. Hoofdstuk 4, bijlage 2 Kaart te onteigenen percelen

Op te nemen bijlage 2 ‘Kaart te onteigenen percelen’

Toelichting:

De toevoeging van bijlage 2 is toegelicht in punt 5 en punt 11 van dit besluit.

14. Hoofdstuk 4, bijlage 3 Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën

Bijlage 3 ‘Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën’ aan te passen

Toelichting:

Dit punt is toegelicht in punt 3, 10 en 11 van dit besluit

15. Hoofdstuk 4, Bijlage 5 Kaart faseringen

Bijlage 5 ‘Kaart faseringen’ aan te passen

Toelichting

De aanpassingen betreft de samenvoeging van de deelgebieden Fa, Fb, Fc, Fd en Fe tot één deelgebied F (Spijkvoorderenk), zoals toegelicht in punt 7 van dit besluit.

16. Hoofdstuk 4, bijlage 5 Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek

Onderdeel 3 te vervangen door het nieuwe onderdeel 3

Toelichting

Op basis van ervaringen kopers is dit onderdeel beter omschreven en zijn er meer mogelijkheden opgenomen.

17. Hoofdstuk 4, bijlage 8 Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Deventer, ‘Inkoopboek DOWR’ juni 2014

Bijlage 8 ‘Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Deventer, ‘Inkoopboek DOWR’ juni 2014’ te laten vervallen

Toelichting:

Dit punt is toegelicht in punt 8 van dit besluit.

18. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Exploitatieberekening exploitatieplan

Bijlage 9 vast te stellen door de vaststelling van de navolgende punten 19.1 tot en met 1.18:

19.1 Hoofdstuk 4, bijlage 9 paragraaf 1 Ruimtegebruik

In de eerste alinea te schrappen de zin ‘Het deelgebied Spijkvoorderhout wordt momenteel voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden’.

Toelichting.

Deze zin is inmiddels achterhaald door de voortgang van de ontwikkeling.

Voor tabel 1 de volgende passage toe te voegen

“In de zesde herziening is de begrenzing van het plangebied hetzelfde gebleven. Het oppervlak is cijfermatig iets groter. Dit is het gevolg van gedetailleerdere metingen. Daarnaast zijn wijzigingen doorgevoerd in het uitgeefbare gebied. Deels komt dat doordat de zorgwoningen zijn vervangen door projectmatige woningbouw. Ook is in de uitgangspunten het appartementengebouw vervangen door grondgebonden sociale woningen. Dit geeft verschuivingen in het grondgebruik.”

Tabel 1 te vervangen door de volgende geactualiseerde tabel 1

Tabel 1 Toekomstig ruimtegebruik

Toekomstig ruimtegebruik	Opp in m ²	
Totaal exploitatiegebied	208.664	100%
Uitgeefbaar school	3.259	1,6%
Uitgeefbaar beneden/bovenwoningen	491	0,2%
Uitgeefbaar sociale grondgebonden huurwoningen of huurappartementen	10.725	5,1%
Uitgeefbaar PO kavels	57.207	27,4%
Uitgeefbaar overige woningen	35.954	17,2%
Subtotaal uitgeefbaar excl. mandelig	107.636	52,4%
Uitgeefbaar mandelig overige woningen	517	0,2%
Subtotaal uitgeefbaar inclusief mandelig	108.153	51,8%
Totaal openbaar gebied	100.511	48,2%

Toelichting

De toelichting volgt uit de toegevoegde passage boven tabel 1.

19.2 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 2

In de verklarende zin boven tabel 2 toe te voegen de zin

“In de zesde herziening zijn de eigendommen van Mega en Rotij van elkaar gescheiden.”

Tabel 2 te vervangen door de volgende geactualiseerde tabel 2

Tabel 2 Eigendomspositie

Eigendomspositie	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Oppervlakte uitgeefbaar in m ²	Oppervlakte openbaar in m ²
Eigenaar			
Gem. Deventer	161.672	60.644	101.028
Rotij	17.193	17.193	0
Mega	29.799	29.799	0
Totaal exploitatiegebied	208.664	107.636	101.028

Onder tabel 2 de volgende passage toe te voegen:

“De oppervlaktes in bovengenoemde tabel wijken af van de oppervlaktes in het taxatierapport. Reden is dat de taxateur de oppervlaktes van reeds gerealiseerde kavels heeft toegekend aan de gemeente, ook als de kavel door een andere exploitant is gerealiseerd. Daarnaast zijn enkele meetafwijkingen verrekend.”

Toelichting

De veranderingen worden verklaard door de bovenstaande toegevoegde passages.

19.3 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 3 Programma

De passage van de vijfde regel

‘Het exploitatieplan gaat uit van 354 woningen (...).’

te wijzigen in

‘Het oorspronkelijke exploitatieplan gaat uit van 354 woningen (...).’

Na de elfde regel de volgende passage toe te voegen

In de zesde herziening is het mogelijk geworden dat de sociale huurappartementen worden omgezet naar grondgebonden sociale huurwoningen. Dit zal leiden tot een daling van het aantal woningen.

Ook de zorgwoningen zijn bij de zesde herziening uit het programma verdwenen en zijn vervangen door projectmatige bouw.

Tabel 3 te vervangen door de geactualiseerde tabel 3

Tabel 3 Programma

Bouwprogramma	Aantal woningen	
Sociale huur grondgebonden	72	21,1%
Sociale huur beneden boven woningen	7	2,1%
Sociale huur appartementen	0	0,0%
Maatschappelijk wonen of zorgwonen	0	0,0%
Sociale koop laag tot EUR 174.000	67	19,6%
Sociale koop hoog EUR 174.000 - EUR 200.000	8	2,3%
Goedkoop tot EUR 200.000	23	6,7%
Middelduur EUR 200.000 - EUR 250.000	42	12,3%
Duur boven de EUR 250.000	33	9,7%
Particulier opdrachtgeverschap	89	26,1%
Totaal aantal woningen	341	100%
School	1	

Onder tabel 3 de volgende passage toe te voegen

‘In het plangebied was een appartementengebouw gepland. In de zesde herziening is mogelijk gemaakt dat dit gebouw kan worden omgezet naar grondgebonden sociale huurwoningen. Voor het rekenwerk is ervoor gekozen om uit te gaan van 19 grondgebonden sociale huurwoningen. Dat is ook in tabel 3 verwerkt.’

Toelichting

De veranderingen worden verklaard door de bovenstaande toegevoegde passages.

19.4 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.1 Inbrengwaarden

Na de tweede alinea toe te voegen een nieuwe alinea met de volgende tekst

‘De inbrengwaarde is voor de zesde herziening opnieuw getaxeerd door een onafhankelijk taxateur, zie bijlage 9h van het exploitatieplan. De gemeente heeft de intentie om de grond van Mega te onteigenen. Dit is nu verwerkt in de taxatie. Daarnaast is rekening gehouden met tijdsinvloeden.’

In de eerste zin onder de daarop volgende alinea het bedrag aan inbrengwaarden van EUR 8.786.143 te wijzigen in het bedrag van EUR 9.210.004 en te schrappen de zinnen 'Bij de vaststelling van het exploitatieplan is deze waarde rentedragend ingebracht. Inclusief rente tot 1 januari 2016 bedraagt de post inbrengwaarden EUR 11.311.280'.

De zin daarna 'Deze rente wordt ook betrokken in de aftrek van de inbrengwaarde bij de bepaling van de te betalen exploitatiebijdrage ingevolge artikel 6.19 Wro'

te wijzigen in

'De rente over de inbrengwaarde wordt ook betrokken in de aftrek van de inbrengwaarde bij de bepaling van de te betalen exploitatiebijdrage ingevolge artikel 6.19 Wro'

Toelichting

De reden om opdracht te geven tot een herziening van de taxatie van de inbrengwaarden ligt in de intentie om de gronden van Mega te onteigenen en in de aanpassing van de fasering. Dit leidt tot de genoemde aangepaste bedragen. De reden voor schrapping van de zin over het bedrag inclusief rente wordt verklaard door de toelichting in punt 1 van dit besluit en de hierna te noemen wijziging over het rekenmodel. De wijziging van de zin erna is om de aansluiting met de voorgaande tekst te herstellen.

Na de alinea met genoemde bedragen een nieuwe alinea toe te voegen met de volgende tekst 'Bij de zesde herziening is opnieuw gebruik gemaakt van een ander rekenmodel. Dit model werkt net als in de eerste herzieningen met een inbrengwaarde bij start van het exploitatieplan. Daarom wordt vanaf nu weer de inbrengwaarde zonder rente gepresenteerd.'

In de zin boven tabel 4 'De inbrengwaarde inclusief rente, uitgesplitst naar eigenaar is te zien in onderstaande tabel.' het woord inclusief te vervangen door exclusief.

Toelichting

De veranderingen worden verklaard door de hiervoor genoemde toegevoegde passage over het rekenmodel.

Tabel 4 te vervangen door de geactualiseerde tabel 4

Tabel 4 Inbrengwaarde per eigenaar

Eigendomspositie	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Totaal inbrengwaarde
Eigenaar		
Gem. Deventer	164.463	€ 7.613.625
Rotij	14.889	€ 510.645
Mega	29.312	€ 1.085.733
Totaal exploitatiegebied	208.664	€ 9.210.004

Toelichting

De veranderingen worden verklaard door al de hiervoor genoemde wijzigingen ten aanzien van inbrengwaarden en rente.

19.5 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.2 Inbrengwaarde sloopkosten

Het opgenomen bedrag van EUR 105.078 te wijzigen in het bedrag van EUR 116.574 en het percentage gerealiseerde kosten van 91,82 te wijzigen in 82,2.

Toelichting

Het bedrag is hoger doordat in het verleden geen rekening was gehouden met de sloop van de schuur. De kosten daarvan zijn nu wel meegenomen in de raming. Het gerealiseerde percentage is lager doordat het totaal aan geraamde kosten hoger is dan ten opzichte van de vijfde herziening.

19.6 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.3 Onderzoekskosten

Het bedrag van EUR 121.958 te wijzigen in het bedrag van EUR 134.705 en te laten vervallen de zin 'De afronding van het laatste explosievenonderzoek zal in 2014 plaatsvinden en nog EUR 10.000 kosten.'

Toelichting

Het bedrag is hoger doordat in het verleden een subsidieopbrengst voor het onderzoek naar niet gesprong explosieven was verrekend met de kosten. Nu is deze subsidie apart inzichtelijk gemaakt onder het onderwerp 'Overige opbrengsten'. De zin over het explosievenonderzoek is geschrapt omdat dit onderzoek reeds heeft plaatsgevonden.

Direct boven paragraaf 4.4. toe te voegen de zin

'Er worden geen kosten meer verwacht. Dat betekent dat er 100% is gerealiseerd.'

Toelichting

De toegevoegde zin verklaart zichzelf.

19.7 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.4 Bodemsanering en milieuhygiënische contouren

Te schrappen de zin 'De nog te maken kosten voor deze sanering worden in de vierde herziening geraamd op EUR 40.000.'

De zin

'Van de totale kosten voor bodemsanering en het beperken van milieuhygiënische contouren, te weten EUR 163.390 is 100% gerealiseerd.'

Te vervangen door de zin

'Van de totale kosten voor bodemsanering en het beperken van milieuhygiënische contouren, te weten EUR 218.390, is EUR 163.390 gerealiseerd. Dit komt overeen met een percentage van 74,8%.'

Toelichting

De voor de vierde herziening genoemde kosten van EUR 40.000 worden nu niet meer apart in beeld gebracht, maar maken onderdeel uit van het totaalbedrag van EUR 163.390. Er is nog rekening gehouden met kosten voor bodemsaneringen. Ondanks dat onderzoeken geen saneringslocaties aanwijzen, leert de ervaring in dit gebied dat er toch verontreinigingen in het gebied aanwezig kunnen zijn.

19.8 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.5 Bouw- en bruikbaar maken binnen exploitatiegebied

Het in de tweede alinea genoemde bedrag van bouwrijp maken van EUR 2.387473 te wijzigen in het bedrag van EUR 2.646.531 en het realisatiepercentage van 61,7 te wijzigen in 64,5.

Onderaan deze alinea toe te voegen de zin 'In de zesde herziening zijn deze kosten ondergebracht bij Civiele Techniek/Uitvoering.'

Het in de derde alinea genoemde bedrag van bruikbaar maken van 3.451.836 te wijzigen in het bedrag van EUR 2.596.066 en het realisatiepercentage van 22,4 te wijzigen in 26,5.

Direct voor paragraaf 4.6 toe te voegen de zin: 'De gezamenlijke kosten voor bouw- en gebruiksrijp maken zijn gedaald doordat er steeds meer bekend wordt over het plangebied en dat de ramingen steeds nauwkeuriger worden.'

Toelichting

In het exploitatieplan zijn de kosten van bouw- en gebruiksrijp maken afzonderlijk van elkaar geraamd. In de uitvoering verlopen de werkzaamheden en de facturatie minder gescheiden. Per saldo worden de ramingen van de kosten van bouw- en gebruiksrijp maken (civiele techniek/uitvoering) neerwaarts bijgesteld op basis van de facturatie en de voortgang waardoor er nauwkeurig kan worden geraamd.

19.9 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.6 Kosten buiten het exploitatiegebied

Te laten vervallen de tweede alinea met de woorden 'Bij de vaststelling van het exploitatieplan is deze waarde rentedragend ingebracht. Inclusief rente tot 1 januari 2016 bedraagt de post EUR 1.454.857. hiervan is 100% gerealiseerd.'

Toelichting

Dit is in punt 1 van dit besluit toegelicht.

De zin in de laatste alinea

"Deze kosten worden geraamd op EUR 73.925,00, waarmee de totale nominale kosten buiten het plangebied geraamd worden op EUR 1.528.782."

Te vervangen door de zin

"Deze kosten worden geraamd op EUR 73.925,00, waarmee de totale nominale kosten buiten het plangebied geraamd worden op EUR 1.203.999. Hiervan is 93,9% gerealiseerd."

Toelichting

Met de vervangende zin is de actualiteit weergegeven.

19.10 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.7 Plankosten

Onderaan de tweede alinea de volgende passage toe te voegen

'Bij de zesde herziening is de plankostenscan opnieuw ingevuld op basis van de nieuwe gegevens. De grootste afwijking wordt veroorzaakt door de langere looptijd van het project en doordat de kavels in Spijkvoorderenk ten zuiden van de Oerdijk niet meer als projectmatige bouw worden verkocht maar als vrije kavels.'

In de derde alinea het bedrag van EUR 4.906.498 te wijzigen in het bedrag van EUR 6.008.617.

Tabel 5 te vervangen door de geactualiseerde tabel 5

Tabel 5 Plankosten

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	642.000,00
2	Stedenbouw	332.064,00
3	Ruimtelijke Ordening	123.675,00
4	Civiele en cultuurtechniek	1.065.458,00
5	Landmeten/vastgoedinformatie	105.277,00
6	Communicatie	235.092,00
7	Gronduitgifte	1.022.360,00
8	Management	1.918.127,00

9	Planeconomie	564.563,00
	Totaal	6.008.617,00

Toelichting

Het gewijzigde bedrag wordt verklaard met de in de tweede alinea toegevoegde passage.

Te schrappen de laatste passage van deze paragraaf met de woorden 'Bij de vaststelling van het exploitatieplan is deze waarde rentedragend ingebracht. Inclusief rente tot 1 januari 2016 bedraagt de post plankosten EUR 6.316.625.'

Toelichting

Dit is in punt 1 van dit besluit toegelicht.

19.11 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.8 Tijdelijk Beheer

Onderaan deze paragraaf toe te voegen de zin 'De boekwaarde bedraagt EUR 15.403.'

Toelichting

Tot en met de vijfde herziening werd er vanuit gegaan dat de inkomsten en kosten tijdelijk beheer met elkaar in balans zijn. Nu blijkt dat de kosten toch hoger zijn dan de inkomsten.

19.12 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.10 Toegerekende rente

In de eerste alinea de zin

'In het exploitatieplan wordt gerekend met 5% rente.'

te wijzigen in de passage

'In het exploitatieplan wordt gerekend met 5% rente tot en met 1-1-2016. Met de zesde herziening wordt de rente vanaf 1-1-2016 gewijzigd naar 2,7%. De gemeente sluit hiermee aan bij de in het BBV voorgeschreven methode.'

De daarop volgende passage

'De peildatum voor de vijfde herziening is 1 januari 2016. De startdatum van het exploitatieplan is 27 oktober 2010. Voor de kosten die gelijk bij de start van het exploitatieplan zijn ingebracht is dus rente berekend van 27 oktober 2010 tot aan 1 januari 2016. Voor de kosten die gedurende een jaar worden gemaakt, geldt dat de rente vanaf de helft van dat jaar gerekend is. Dit wordt weergegeven in tabel 6.

Te wijzigen in de passage

'De peildatum voor de zesde herziening is 1 januari 2016. De startdatum van het exploitatieplan is 27 oktober 2010. Voor de kosten die gelijk bij de start van het exploitatieplan zijn ingebracht is dus rente berekend van 27 oktober 2010 tot aan 1 januari 2016. Voor de kosten die gedurende een jaar worden gemaakt, geldt dat de rente vanaf 1 januari van het volgende jaar wordt gerekend. Ook dit sluit aan bij de systematiek uit het BBV. Dit wordt weergegeven in tabel 6.

Toelichting

Het toerekenen van rente over een half jaar geeft gemiddeld genomen een realistisch beeld. In gemeentelijke grondexploitaties mag dit niet meer vanwege de systematiek uit het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten. Door daarbij aan te sluiten worden exploitanten niet tekort gedaan.

Tabel 6 te wijzigen in de volgende geactualiseerde tabel

Tabel 6 Toegerekende rente in euro's

kosten buiten ex.gebied	Bedrag	per datum	Rente% tot	
			1-1-2016	rente bedrag
<u>start exploitatie</u>				
Inbrengwaarde	€ 9.210.004	27-10-2010	28,74%	€ 2.646.954,42
onderzoekskosten	€ 25.000	27-10-2010	28,74%	€ 7.185,00
plankosten	€ 6.008.617	27-10-2010	28,74%	€ 1.726.876,12
kosten buiten ex.gebied	€ 1.130.074	27-10-2010	28,74%	€ 324.783,19
<u>2011</u>				
onderzoekskosten	€ 20.605	1-7-2011	24,55%	€ 5.059,01
bodemsanering	€ 11.275	1-7-2011	24,55%	€ 2.768,27
<u>2012</u>				
(explosieven)onderzoek	€ -12.746	1-7-2012	18,62%	€ -2.373,50
sanering	€ 73.548	1-7-2012	18,62%	€ 13.695,55
bouwrijp maken	€ 76.735	1-7-2012	18,62%	€ 14.289,02
sloop	€ 86.217	1-7-2012	18,62%	€ 16.054,71
gebruiksrijp maken	€ 2.760	1-7-2012	18,62%	€ 513,95
Grondverkoop school	€ -355.500	1-7-2012	18,62%	€ -66.198,59
<u>2013</u>				
explosievenonderzoek	€ 81.328	1-7-2013	12,97%	€ 10.550,35
sanering	€ 77.247	1-7-2013	12,97%	€ 10.020,98
bouwrijp maken	€ 1.162.466	1-7-2013	12,97%	€ 150.802,44
grondverkoop	€ -2.169.008	1-7-2013	12,97%	€ -281.377,47
<u>2014</u>				
Sloop	€ 3.267	1-7-2014	7,59%	€ 248,06
Tijdelijk beheer	€ 4.716	1-7-2014	7,59%	€ 358,06
Ondezoek	€ 7.772	1-7-2014	7,59%	€ 590,12
Sanering	€ 1.320	1-7-2014	7,59%	€ 100,23
Bouwrijp maken	€ 256.161	1-7-2014	7,59%	€ 19.450,26
Woonrijp maken	€ 637.631	1-7-2014	7,59%	€ 48.415,24
grondverkoop	€ -1.208.917	1-7-2014	7,59%	€ -91.792,85
<u>2015</u>				
Sloop	€ 7.090	1-7-2015	2,47%	€ 175,09
Tijdelijk beheer	€ 10.688	1-7-2015	2,47%	€ 263,93
Bouwrijp maken	€ 132.040	1-7-2015	2,47%	€ 3.260,73
Woonrijp maken	€ 1.998	1-7-2015	2,47%	€ 49,35
Groen	€ 45.132	1-7-2015	2,47%	€ 1.114,53
Subsidies	€ -84.890	1-7-2015	2,47%	€ -2.096,37
grondverkoop	€ -2.144.538	1-7-2015	2,47%	€ -52.959,54
Totaal rente	€ 13.098.090			€ 4.506.780,28
Totaal exclusief rente inbrengwaarde				€ 1.859.825,86

19.13 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.11

Tabel 7 te wijzigen in de volgende geactualiseerde tabel

Tabel 7 Overzicht kosten

Overzicht kosten	EUR
Inbrengwaarde gronden en opstallen	9.210.004
Sloopkosten	116.574
Tijdelijk beheer	15.403
Onderzoekskosten	134.705
Bodemsanering en milieuhygiënische contouren	218.390
Bouwrijp maken	2.646.531
Gebruiksrijp maken	2.596.066
Plankosten conform plankostenscan	6.008.617
Kosten buiten exploitatiegebied	1.203.999
Boekwaarde rentekosten	4.506.780
Kosten exploitatieplan	26.657.069

Toelichting

Dit is het gevolg van de voornoemde financiële wijzigingen

19.14 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 5.1 Grondopbrengsten

De gehele tekst van paragraaf 5.1 te vervangen door de volgende teksten en tabellen.

'De grondopbrengsten voor de woningen en de school zijn gebaseerd op de gemeentelijke grondprijzenbrief 2016. Hierin is voor de Vijfde Hoek het volgende opgenomen:

Tabel 8 Grondprijzen

Woningtype	
Sociale huurwoningen grondgebonden	€ 20.000 per woning
Sociale huurwoningen appartementen en beneden-bovenwoningen	€ 14.000 per woning
(Sociale) koopwoningen (VON-prijs tot € 174.000)	Grondquote van 20%
Overige projectmatige woningbouw (VON-prijs van € 174.000)	De grondquote van 23,75 % tot 30 %. De grondquote in deze categorie kent een glijdende schaal
In Spijkvoorderhout worden kavels voor particulier opdrachtgeverschap aangeboden. Deze kavels zijn per stuk getaxeerd en hebben daardoor geen vaste prijs per m2. Zie voor de prijs per kavel www.deventerverkoopt.nl	
In Spijkvoorderenk worden kavels aangeboden voor particulier opdrachtgeverschap vanaf mei 2015. Deze kavels hebben een vaste prijs van € 248 per m2. Voor meer informatie zie www.deventerverkoopt.nl	

In de grondprijzenbrief voor 2016 is geen grondprijs voor scholen opgenomen omdat er geen verkoop van grond voor scholen wordt voorzien in dat jaar.

Bovengenoemde beschrijvingen uit de grondprijzenbrief zijn als volgt vertaald naar grondprijzen per woningtype/categorie.

Tabel 9 Grondprijzen per categorie

Categorie	Wijze van grondprijsbepaling exclusief BTW
Sociale huur grondgebonden	EUR 20.000,00 per woning

Sociale huurappartementen en beneden/boven woningen	EUR 14.000,00 per woning
Sociale koop laag (tot V.O.N. EUR 174.000,00)	Grondquote van 20%. Bij het bepalen van de grondopbrengsten is uitgegaan van een gemiddelde V.O.N.-prijs van € 140.250.
Sociale koop hoog (V.O.N. EUR 174.000 – EUR 200.000)	Grondquote van 23,75% tot 26,25% De V.O.N.-prijs van een woning bedraagt minimaal € 151.380 bij een kaveloppervlak van 125 m2. Is de kavel groter dan wordt de V.O.N.-prijs met EUR 452 per extra m2 verhoogd. De basisquote bedraagt 23,75%. Als de VON-prijs meer bedraagt dan EUR 151.380 dan gaat de quote met 0,0961538 % per extra EUR 1.000 omhoog.
Goedkope koop (V.O.N. EUR 174.000 – EUR 200.000)	De grondprijs is op dezelfde manier berekend als voor de sociale koop hoog.
Middelduur (V.O.N. EUR 200.000 – EUR 250.000)	Grondquote van 26,25 % tot 28,75 % De V.O.N.-prijs van de woning bedraagt minimaal EUR 174.000 bij een kaveloppervlak van 175 m2. Is de kavel groter dan wordt de V.O.N.-prijs met EUR 580 per extra m2 verhoogd. De basisquote bedraagt 26,25 %. Als de V.O.N.-prijs meer bedraagt dan EUR 174.000 dan gaat de quote met 0,05% per extra EUR 1.000 omhoog.
Duur	Grondquote van 28,75 % tot 30 % De V.O.N.-prijs van een woning bedraagt minimaal EUR 217.500 bij een kaveloppervlak van 250 m2. Is de kavel groter dan wordt de V.O.N.-prijs met EUR 696 per extra m2 verhoogd. De basisquote bedraagt 28,75 %. Als de V.O.N.-prijs meer bedraagt dan EUR 217.500 dan gaat de quote met 0,025% per extra EUR 1.000 omhoog.
Particulier opdrachtgeverschap Spijkvoorderhout	De kavels voor particulier opdrachtgeverschap in Spijkvoorderhout zijn getaxeerd. De kavelrijzen zijn opgenomen in bijlage 9a
School	€ 355.500

Het noordelijke deel van Spijkvoorderenk wordt op dit moment uitgegeven als P.O. kavels. Omdat kopers vrij zijn hun kavelmaten en woningtype te kiezen, is de exacte verkaveling en bouwprogramma nog niet bekend. Daarom gaat de berekening nu nog uit van projectmatige bouw (zie bijlage 3, Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën).

Bovenstaande leidt tot een berekende grondopbrengst van EUR 24.572.243,00.'

Toelichting

Voor zover er financiële wijzigingen in de geraamde grondopbrengsten worden doorgevoerd, worden deze veroorzaakt door actualisaties van het gemeentelijke grondprijsbeleid, zoals vastgelegd in de grondprijzenbrief met de daarin opgenomen nuanceringen ten opzichte van de voorgaande herziening van het exploitatieplan. Eerder waren er twee categorieën 'duur', met elk eigen rekenregels. Dit is gelijk getrokken. Daarnaast waren de dalingen in de grondprijs niet goed doorgerekend. Dat is hersteld. Voor het overige bevat de wijziging van deze paragraaf een redactionele verduidelijking.

19.15 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 5.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden)

De zin 'Er zijn geen subsidies en bijdragen toegekend'

Te vervangen door de passage

'Het project heeft subsidies ontvangen voor onderzoek naar niet gesprongen explosieven. Ook heeft de gemeente een bijdrage ontvangen voor een kunstgras speelveld. In totaal gaat het om een bedrag van EUR 97.636.'

Toelichting

Deze wijziging wordt verklaard door de toevoeging zelf.

19.15 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 7.1 Projectparameters

De volgende wijzigingen in de projectparameters door te voeren:

- De einddatum van de exploitatie van 2020 te wijzigen in 2015.
- Het aantal jaren exploitatieduur van 11 jaar te wijzigen in 16 jaar.
- Voor de rente per jaar onderscheid in te voeren tussen enerzijds rente per jaar tot 1 januari 2016, en deze te handhaven op 5%) en anderzijds rente per jaar vanaf 1 januari 2016 (en deze te stellen op 2,7%).
- Een discontovoet toe te voegen en deze te stellen op 2%.
- Een onderscheid in te voeren tussen enerzijds kostenstijging per jaar tot en met 31 december 2018 en deze van 2% te wijzigen in 1% en anderzijds een kostenstijging per jaar vanaf 1 januari 2019 en deze te stellen op 2%.
- Een onderscheid in te voeren tussen enerzijds de opbrengstenstijging per jaar tot en met 31 december 2018 en deze te handhaven op 0% en anderzijds de opbrengstenstijging per jaar vanaf 1 januari 2019 en deze te stellen op 1%.

Aldus tabel 10 als volgt vast te stellen

Tabel 10 Projectparameters

Einddatum exploitatie	31-12-2025
Aantal jaar exploitatieduur	16
Rente per jaar tot 1-1-2016	5 %
Rente per jaar vanaf 1-1-2016	2,7%
Discontovoet contante waarde	2 %
Kostenstijging per jaar tot en met 31-12-2018	1 %
Kostenstijging per jaar vanaf 1-1-2019	2 %
Opbrengstenstijging per jaar tot en met 31-12-2018	0 %
Opbrengstenstijging per jaar vanaf 1-1-2019	1 %

Aan het eind van deze paragraaf de volgende passage toe te voegen

De percentages, inclusief de keuze om gebruik te maken van een aparte discontovoet, sluiten aan bij de nieuwe BBV-regels en de gemeentelijke systematiek voor het doorrekenen van indexeringen.

Toelichting

De wijzigingen worden verklaard door de toe te voegen passage over de percentages, de BBV-regels en de gemeentelijke systematiek voor indexeringen. Tabel 11, zoals opgenomen in de vijfde herziening, is vernummerd tot tabel 10. De reden hiervan is dat Tabel 10, zoals deze was opgenomen in de vijfde herziening (Aanpassing uitgangspunt opbrengstpotentie) is vervallen met de in punt 19.4 genoemde vervanging van de gehele paragraaf 5.1. Deze vernummering werkt door naar de latere tabellen zodat de tabellen 12 en 13, zoals deze waren opgenomen in de vijfde herziening, vernummerd worden tot tabel 11 en 12.

19.15 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 7.2 Fasering

Toe te voegen de volgende passage

'Het uitgiftetempo is vertraagd omdat de eigendommen van Mega nog onteigend moeten worden. De procedure zal enige tijd in beslag nemen. Daarna moet de grond nog worden verkocht. Aangenomen is dat de uitgifte tot 2025 zal duren.'

Tabel 12 te wijzigen in de volgende geactualiseerde tabel 11

Tabel 11 Resultaat

KORTE VERSIE EXPLOITATIEPLAN (SAMENVATTING)		Contante waarde
Kosten exploitatieplan		
Kosten exploitatieplan		28.341.927
Opbrengsten exploitatieplan		
Opbrengsten exploitatieplan		24.431.071
Resultaat		-3.806.309

Toelichting

De wijzigingen worden verklaard door de toe te voegen passage

19.16 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 8 Maximaal te verhalen kosten

De eerste zin

'Met andere woorden: Als de contante waarde van alle gronduitgifteopbrengsten hoger zijn dan de contante waarde van de kosten zijn alle kosten verhaalbaar.'

te wijzigen in de volgende zin

'Met andere woorden: Als de contante waarde van alle gronduitgifteopbrengsten hoger zijn dan de contante waarde van de kosten, verminderd met de subsidies en bijdragen, zijn alle kosten verhaalbaar.'

Toelichting

De invloed van subsidies is nu in deze uitleg betrokken.

Na deze zin toe te voegen de volgende passage

'De contante waarde van de kosten verminderd met de contante waarde van de bijdragen en subsidies bedraagt EUR 28.237.380. De contante waarde van de opbrengsten uit grondverkoop bedragen EUR 24.431.071. Dit is lager dan de maximaal te verhalen kosten. Er is sprake van macro-aftopping.'

Het te verhalen bedrag, zoals in de volgende zin genoemd, ad EUR 23.120.666, te wijzigen in EUR 24.431.071.

Toelichting

De toegevoegde passage betreft een verduidelijking. Macro-aftopping betekent dat niet alle kosten verhaalbaar zijn. Dat was in de vijfde herziening ook het geval. De wijziging van het bedrag geeft aan dat het negatieve saldo met de zesde herziening hoger is geworden.

De laatste zin

'Indien het kostenverhaal later plaatsvindt wordt het bedrag verhoogd met rente.'

Te wijzigen in

'Indien het kostenverhaal later plaatsvindt wordt het bedrag verhoogd met de discontovoet.'

Toelichting

Dit is een gevolg van de keus om in de projectparameters aan te sluiten bij de nieuwe BBV-regels.

19.17 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 9 Berekening exploitatiebijdrage

In de eerste zin het bedrag van EUR 23.120.666 te wijzigen in EUR 24.431.071.

Toelichting

Deze wijziging is in de vorige paragraaf reeds genoemd.

Tabel 13 te vervangen door de geactualiseerde tabel 12

Tabel 12 Exploitatiebijdrage in euro's

	uitgeefbaar oppervlak in m2	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer	60.644	11.886.203	48,7 %	11.886.203
Rotij	17.193	4.517.096	18,5 %	4.517.096
Mega	29.799	8.027.772	32,9 %	8.027.772
Totaal	107.636	24.431.071	100,0 %	24.431.071

Toelichting

De voornoemde aanpassingen leiden tot een andere uitkomst van de exploitatiebijdragen.

19.18 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 10 Gerealiseerde kosten

De tekst van deze paragraaf te vervangen door de volgende tekst

'Per 1 januari 2016 is een deel van de kosten reeds gemaakt. Het betreft een bedrag van EUR 23.580.470,00. In totaal gaat het hier om 88,5% van de totale kosten.

Per 1 januari 2016 is een deel van de opbrengsten gerealiseerd. Het betreft een bedrag van EUR 5.975.600. In totaal gaat het hier om 24,2% van de totale inkomsten.'

Toelichting

Dit is het resultaat van de voornoemde financiële wijzigingen.

19. Bijlagen bij bijlage 9:

Toe te voegen bijlage 9h, Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek, zesde herziening

Te wijzigen de volgende bijlagen

- Bijlage 9a, Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdrage per kavel
- Bijlage 9b, Exploitatieberekening exploitatieplan
- Bijlage 9c, Invulling ontwerpregeling plankostenplan

Toelichting

De wijziging met betrekking tot bijlage 9h is reeds toegelicht in punt 11.

Door de wijzigingen in de grondopbrengsten, zoals toegelicht in punt 19.14, en door de andere financiële wijzigingen, zoals toegelicht in de punten 19.1 tot en met 19.18, wijzigt het overzicht van de grondprijzen per kavel en de bruto-exploitatiebijdragen per kavel, bijlage 9a.

Door alle financiële wijzigingen in de zesde herziening wordt de exploitatieberekening van het exploitatieplan, bijlage 9b, gewijzigd.

Bij de zesde herziening is de plankostenscan opnieuw ingevuld op basis van de nieuwe gegevens, als gevolg waarvan bijlage 9c wijzigt.

Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Deventer op ** ***** ****

De voorzitter,

De griffier,