

Nota van Wijzigingen

*Exploitatieplan
De Scheg West*

Wijzigingen in het (vast te stellen) exploitatieplan t.o.v.
het ontwerp exploitatieplan De Scheg West

Amstelveen, augustus 2023



Toelichting

Deze nota van wijzigingen heeft betrekking op de wijzigingen die zijn aangebracht in het exploitatieplan De Scheg West.

De gemaakte wijzigingen in het exploitatieplan betreffen grotendeels ambtshalve wijzigingen. Een aantal van de wijzigingen is (tevens) gemaakt op basis van een zienswijze.

De wijzigingen worden hierna weergegeven. In de linker kolom staat een beknopte omschrijving van hetgeen opgenomen in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West; in de kolom daarnaast staat de wijziging; en in de laatste kolom staat de wijze, waarop het exploitatieplan is aangepast, omschreven.



Samenvatting onderdeel in Ontwerpexploitatieplan De Scheg West	Samenvatting (ambtshalve) wijziging	Plan-aanpassing
1. Het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West bevat binnen het Exploitatieplangebied circa 34 hectare woongebied (wegen, groen, water, fiets- en voetpaden en uitgeefbare vierkante meters).	In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West waren eigendommen niet opgenomen, waarvan de gemeente Amstelveen bij nader inzien van mening is dat deze eigendommen onderdeel dienen te zijn van het Exploitatieplan. Het betreft watergangen en wegen die niet waren opgenomen in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West, maar welke wel onderdeel zijn van de ruimtelijke en functionele samenhang van het plangebied. Hierom zijn deze eigendommen opgenomen in het Exploitatieplangebied en daarmee in het Exploitatieplan De Scheg West. Tevens is de Exploitatieplangrens, onder andere zoals verzocht in een zienswijze, gecontroleerd. Dit betekent dat de Exploitatieplangrens van het Exploitatieplan is aangepast.	Exploitatieplangebied wordt aangepast c.q. vergroot van 337.858 m² naar 352.914 m². Gevolg is dat de Exploitatieplangrens aangepast is. Verder heeft dit ook effect op het toekomstig grondgebruik. Dit bestaat in Exploitatieplan De Scheg West uit 168.198 m² uitgeefbaar, 72.494 m² groen, 78.626 m² verharding en 33.596 m² water.
2. Het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West bestaat uit 9 eigenaren.	Sinds de publicatie van het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West hebben er grondtransacties plaatsgevonden en is de Exploitatiegrens van het Exploitatieplangebied aangepast. Hierdoor is ook het aantal eigenaren in het Exploitatieplangebied veranderd.	Het Exploitatieplan wordt aangepast van 9 eigenaren naar 8 eigenaren.
3. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West bedraagt het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt, 10 jaar en loopt van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2031. De werkzaamheden in het Exploitatieplangebied, het Bouwrijp maken, zullen aanvangen, nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is	Het Exploitatieplan en Bestemmingsplan zal naar verwachting eind 2023 / begin 2024 onherroepelijk worden. Hierdoor dient de fasering binnen het tijdvak te worden aangepast.	Het tijdvak van het Exploitatieplan wordt aangepast naar 9 jaar en loopt van 1 januari 2023 tot 31 december 2031. Op basis van het actueel inzicht is ook de fasering van kosten en opbrengsten aangepast. Deze aanpassingen zijn opgenomen in de Exploitatieopzet.



geworden. Dit is naar verwachting medio 2023.		
4. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West wordt een rente gehanteerd ter hoogte van 1,55%. Verder wordt er 2,5% á 3,5% uitgavenstijging gehanteerd en 1,8% inkomstenstijging.	Vanwege de doorlopende veranderingen op de markt is het onvermijdelijk dat rentepercentages, inkomsten- en uitgavenstijgingen constant blijven. De situatie op peildatum van het ter visie leggen van het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West is veranderd t.o.v. het vaststellen van het Exploitatieplan De Scheg West. Deze veranderde marktomstandigheden zijn verwerkt in de Exploitatieopzet en hebben geleid tot het aanpassen van de parameters voor rente, uitgavenstijging en inkomstenstijging.	Het rentepercentage dat gehanteerd wordt in Exploitatieplan De Scheg West bedraagt 1,72% en is gebaseerd op de rente voor gemeentelijke grondexploitaties van de gemeente Amstelveen. Verder zijn ook de uitgavenstijging aangepast naar 3,5% (2023), 3,0% (2024) en 2,5% (2025 ev.), en is de inkomstenstijging (index) gelijk gebleven.
5. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West is het taxatierapport inbrengwaarden opgenomen als bijlagen en dit taxatierapport wordt gehanteerd voor de berekening van de inbrengwaarde per eigenaar in het Exploitatieplangebied en voor de berekening van de opbrengsten in de Exploitatieopzet.	Vanwege de doorlopende veranderingen op de woningmarkt is het onvermijdelijk dat verkoopprijzen, huurprijzen, bouwkosten, etc. constant blijven. Vanwege het feit dat de peildatum van het Exploitatieplan, maar ook doordat de taxatie van de inbrengwaarden is veranderd, zorgt dit voor een geactualiseerde raming inbrengwaarden en opbrengsten in de Exploitatieopzet. Mede gelet op de ingediende zienswijze(n) is eveneens de taxatie inbrengwaarde aangepast en is het Exploitatieplan 1-op-1 aangesloten op de taxatie inbrengwaarde. Dit betekent dat de inbrengwaarde en de opbrengsten zijn veranderd in het Exploitatieplan De Scheg West.	De inbrengwaarde in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West bedroeg circa € 124.000.000. In het Exploitatieplan De Scheg West is dit gedaald naar circa € 113.200.000. De geraamde opbrengsten in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West bedroegen circa € 228.000.000. In het Exploitatieplan De Scheg West is dit gedaald naar circa € 192.700.000.
6. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West zijn oppervlakten uitgeefbaar gebied opgenomen behorende bij het programma aan woningen dat wordt voorzien in het Exploitatieplangebied. Dit	In het Exploitatieplan De Scheg West heeft een actualisatie plaatsgevonden van het Exploitatieplangebied en het ruimtegebruik binnen dit Exploitatieplangebied, waaronder de ruimtelijke invulling van het eigendom van een indiener van een zienswijze.	Het uitgeefbaar gebied was in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West 168.046 m ² . De geraamde <u>basiseenheden</u> in het



was in totaliteit 168.046 m² uitgeefbaar verdeeld over verschillende uitgifte- en woningcategorieën en leidde tot 168.046 <u>basiseenheden</u> in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West.	De oppervlakten van de verschillende uitgifte- en woningcategorieën zijn daardoor veranderd. Hierdoor is het totaal aan uitgeefbare vierkante meters c.q. basiseenheden veranderd.	Ontwerpexploitatieplan De Scheg West bedroegen 168.046. In het Exploitatieplan De Scheg West is het uitgeefbaar gebied 168.198 m² en het totaal aantal <u>basiseenheden</u> 168.198 geworden.
7. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West is een raming opgenomen van het aantal gewogen eenheden. Daarnaast is een raming opgenomen van de contant te verhalen kosten. Deze gewogen eenheden en de contant te verhalen kosten zijn van belang voor de bepaling van de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar. Het totaal aan gewogen eenheden geraamd in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West bedroeg 4.331.910 verdeeld over de verschillende uitgiftecategorieën. De contant te verhalen kosten bedroegen € 160.371.068,96.	Zoals eerder omschreven zijn in het Exploitatieplan De Scheg West de opbrengsten, (plan)kosten en programma geactualiseerd naar huidige marktconformiteit en zijn de geraamde kosten en opbrengsten onder de juiste categorieën geplaatst. Hierdoor verandert ook het totaal contant verhaalbare kosten en de gewogen eenheden in het Exploitatieplan De Scheg West. Verder verandert als gevolg hiervan ook de bijdrage per gewogen eenheid (en bruto exploitatiebijdrage per eigenaar).	De geraamde <u>gewogen</u> eenheden in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West bedroegen 4.331.910. In het Exploitatieplan De Scheg West is dit 1.506.895 geworden. De contant te verhalen kosten bedroegen in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West € 160.371.068,96. In het Exploitatieplan De Scheg West is dit € 151.856.084,43 geworden. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West was dit € 37,02 per gewogen eenheid. In het Exploitatieplan De Scheg West is dit € 100,77 per gewogen eenheid geworden.
8. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West wordt in Deel C, Artikel 3 verwezen naar de kaart woningbouwcategorieën m.b.t. de aanduiding "Appartementen middelduur".	In het Exploitatieplan De Scheg West is een separate kaart als bijlage toegevoegd met uitsluitend de locatie van de "Appartementen middelduur".	Artikel 3 van Deel C is aangepast met de correcte verwijzingen naar de in de bijlagen (bijlage 7) opgenomen kaartmateriaal.
9. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West wordt in Deel C een aantal malen	In het Exploitatieplan De Scheg West is de verwijzing naar deze bijlage veranderd in bijlage 2 Stedenbouwkundig plan.	In de desbetreffende artikelen is de verwijzing naar bijlage 2 en het begrip



verwezen naar bijlage 2 Kaart Verbeelding Stedenbouwkundige verkaveling.		Stedenbouwkundig verkavelingsplan (artikel 1) aangepast.
10. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West is in bijlage 10 de verkeerseffecten van de ontsluiting deelgebied De Scheg West opgenomen.	In het Exploitatieplan De Scheg West is een separate bijlage opgenomen voor verkeerseffecten van de ontsluiting Jane Addamslaan-Weldam. Deze bijlage is als onderdeel van bijlage 10 opgenomen.	Bijlage 10 is aangevuld met een bijlage voor de verkeerseffecten van de aanpassing van de kruising Jane Addamslaan-Weldam.
11. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg West zijn een aantal tekstuele omissies en grammaticale fouten opgenomen.	In het Exploitatieplan De Scheg West zijn, zoveel als mogelijk, deze tekstuele omissies en grammaticale fouten hersteld.	Het Exploitatieplan De Scheg West is, voor zover mogelijk, zonder tekstuele omissies en grammaticale fouten.