

3^e herziening exploitatieplan De Blauwe Zoom – Woongebied

Gemeente Hardinxveld-Giessendam, 3^e herziening 2020



Exploitatieplan De Blauwe Zoom – Woongebied3e herziening exploitatieplan

NL.IMRO.0523.EP2021DBZWNFASE2

11 januari 2021

Planmaat

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

Inhoudsopgave van het exploitatieplan

3^e herziening exploitatieplan	1
De Blauwe Zoom – Woongebied	1
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Noodzaak vaststellen exploitatieplan	4
1.3 Planopzet en programma	4
1.4 Ligging en begrenzing exploitatiegebied	7
1.5 Koppeling met het bestemmingsplan	8
1.6 Juridische procedure exploitatieplan	9
1.7 Eigendomssituatie	9
1.8 Leeswijzer	11
2 Omschrijving van werken en werkzaamheden	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Bouwrijp maken	12
2.3 Woonrijp maken	12
3 Toelichting op de regels en eisen	14
3.1 Regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden	14
3.2 Regels voor woningbouwcategorieën	14
3.3 Regels voor faseringen en koppelingen	14
3.4 Verbods- en ontheffingsbepalingen	14
4 Regels	16
5 Exploitatieopzet	21
5.1 Ruimtegebruik	21
5.2 Verwerving en inbrengwaarden	21
5.3 Andere kosten in verband met de exploitatie	22
5.4 Percentage gereed	25
5.5 Opbrengsten	25
5.6 Parameters	26
5.7 Resultaat	27
5.8 Exploitatiebijdrage	27

Bijlagen bij het exploitatieplan

1. Kaart exploitatiegebied, nummer EP2021DBZ-VO-01, Planmaat
2. Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom, gemeente Hardinxveld-Giessendam
3. Locatie-Eisen De Blauwe Zoom, Kuiper Compagnons
4. Eisen van het Waterschap Rivierenland
5. Taxatierapport Inbrengwaarden, Gloudemans 1197.10-D2c1, 5 januari 2021
6. Taxatierapport Actualisatie Verkoopprijzen, Hofstede Makelaardij, 18 november 2020
7. Plankostenscan Ministerie IenM 2018, De Blauwe Zoom
8. Planschaderisicoanalyse - Gloudemans 2988.3-D1d1, 8 februari 2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Om de (toekomstige) huisvestingsbehoefte binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam op te vangen, wordt het gebied ten westen van het bestaande woongebied ontwikkeld als nieuw woongebied: "De Blauwe Zoom". Het masterplan De Blauwe Zoom voorziet in de bouw van circa 600 woningen. De totale ontwikkeling van De Blauwe Zoom is tevens opgenomen in de door de raad op 19 februari 2015 vastgestelde Structuurvisie Hardinxveld-Giessendam 2030.

Het woongebied zal op een organische wijze worden ontwikkeld. Het bestemmingsplan en de 2^e herziening van het exploitatieplan De Blauwe Zoom – Woongebied in 2017 faciliteert de 1e fase van het te ontwikkeling woongebied en voorziet in 254 woningen.

Voor alle westelijke deelgebieden (PL06O, PL06W, 9a en 9b) heeft Plein 06 een nieuwe verkaveling gemaakt. Het masterplan en de uitwerking van Plein 06 geven in totaal een programma van circa 623 woningen. Voor het deelplan Plein 06 oost kan nog geen bestemmingsplan worden uitgewerkt. Om die reden gaat het bestemmingsplan en onderhavige 3^e herziening van het exploitatieplan uit van 278 woningen. De grens van het bestemmingsplan en het exploitatiegebied is weergegeven in bijlage 1 (zie ook paragraaf 1.4).

Het exploitatieplan heeft als doel het kostenverhaal en de gewenste ruimtelijke kwaliteit juridisch af te dwingen. Daartoe zijn in dit exploitatieplan de kosten geraamd die behoren bij de gewenste inrichting van het exploitatiegebied. Door regels te stellen aan de inrichting van het openbaar gebied en het stellen van voorwaarden voor zelfrealisatie is sturing gegeven aan de gewenste invulling van het gebied. Uit deze regels blijkt ook aan welke voorwaarden eigenaren c.q. ontwikkelende partijen moeten voldoen om zelf de beoogde bestemmingen te kunnen realiseren. Toedeling van kosten vindt plaats op basis van de geraamde opbrengsten van uit te geven kavels.

1.2 Noodzaak vaststellen exploitatieplan

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) geeft aan dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen behalve indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels niet noodzakelijk is. De gemeente Hardinxveld-Giessendam is de grootse grondeigenaar in het exploitatiegebied. Met een andere eigenaar van gronden, aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V., heeft de gemeente in 2013 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de exploitatie van de gronden. Met de andere grondeigenaren heeft de gemeente inmiddels een aantal anterieure overeenkomsten gesloten maar nog niet voor alle grondeigenaren. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve noodzakelijk omdat het kostenverhaal niet is verzekerd. Hiernaast acht de gemeente het van belang dat een tijdvak en fasering worden bepaald, alsmede regels en eisen worden gesteld omtrent de uitvoering van de werken en werkzaamheden alsmede woningbouwcategorieën.

1.3 Planopzet en programma

De ontwikkeling van De Blauwe Zoom heeft een lange voorgeschiedenis waarbij diverse stedenbouwkundige ideeën zijn uitgewerkt. Voor de locatie De Blauwe Zoom is gekozen voor een

flexibele en organische groei van het nieuwe woongebied. Dat wil zeggen dat alleen de hoofdstructuur van het gebied vastgelegd is. Het doel is om op basis van kwalitatieve overwegingen ruimte te bieden aan de toekomstige ontwikkelende partijen om een flexibele en vraag gestuurde ontwikkeling te kunnen realiseren binnen een vastgesteld ambitieniveau.

Bij De Blauwe Zoom is de ontwikkelingsstrategie gebaseerd op louter de basale uitgangspunten:

- gewenste ruimtelijke structuur;
- dichtheid en mix van woningtypes;
- schaal en korrel;
- accenten;
- oriëntatie en voorkanten;
- gewenste ontsluiting en parkeren, etc.

Deze uitgangspunten zijn in de volgende documenten vastgelegd:

- Bestemmingsplan "De Blauwe Zoom – Woongebied";
- Locatie-Eisen De Blauwe Zoom;
- Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom;
- Structuurvisie Hardinxveld-Giessendam 2030, en;
- onderhavig Exploitatieplan "De Blauwe Zoom – Woongebied 3^e herziening".

Om een dergelijk ontwikkelingsstrategie succesvol te kunnen toepassen zijn de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom vastgesteld en is hierin een basisstructuur opgenomen, een minimale structuur waarin de gewenste kwaliteiten voor het nieuwe gebied gewaarborgd zijn. De Locatie-Eisen De Blauwe Zoom dienen als (flexibel) toetsingskader voor toekomstige deuluitwerkingen (verkavelingen), waarbij de kwalitatieve en niet de kwantitatieve eisen worden meegegeven. De ontwikkelende partijen krijgen op deze manier de vrijheid om creatief, innovatief en markt gestuurd te kunnen bouwen.

In het exploitatieplan zijn twee hoofdelementen te onderscheiden: hoofdinfrastructuur en de woongebieden. De hoofdinfrastructuur bestaat uit de wijkontsluitingsweg. De invulling van het woongebied is zoals hiervoor omschreven flexibel en wordt getoetst aan de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom.

Het exploitatieplan was gebaseerd op een telprent. In 2018 is een Masterplan vastgesteld voor De Blauwe Zoom en in november 2019 heeft de GEM besloten om de hoofdstructuur van een nieuw stedenbouwkundig plan van Plein06 te aanvaarden voor de uit te werken planvorming. Het plan vormt ook de telprent voor het woningaantal.

Het oostelijk deel van het plangebied is gerealiseerd. De telprent is aangehouden voor de ontwikkelingen aan de zuidkant en het plan van Plein06 is gebruikt voor de oostkant om een exploitatieopzet op te stellen. Binnen het stedenbouwkundig plan bestaat de mogelijkheid te kiezen voor een gewijzigde verkaveling om een ontwikkelingsstrategie gebaseerd op organische ontwikkeling mogelijk te maken.



Figuur 1 telprent exploitatieplan 2017

TELPRENT PLEIN06

7 OKTOBER 2019

MAXIMALE PARKEERNORM



Figuur 2 telprent 7 oktober 2019 (bron: Plein06)

In dit exploitatieplan wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente het gehele gebied in exploitatie brengt. Het volgende programma is opgenomen:

Woningbouwprogramma	BPD	PL06O	AM	9a	9b	10p
Rijwoning sociaal (5,1m)	18	12	25	-	-	-
Rijwoning markt (5,4m)	18	12	15	3	-	-
Rijwoning markt (5,7 m)	20	8	22	-	-	-
Patio	-	6	-	-	-	-
2^1 geschakeld	14	12	1	-	-	-
2^1 kap	2	16	-	2	3	-
2^1 kap groot	13	-	9	6	-	18
Vrijstaand	-	-	-	-	-	-
Vrije kavel 275-450 m ²	6	6	5	-	-	2
Vrije kavel 450-550 m ²	-	-	-	-	-	-
Vrije kavel 550-650 m ²	-	-	-	-	-	4
Vrije kavel >650 m ²	-	-	-	-	-	1
Appartement sociaal	-	-	-	-	-	-
Appartement	-	-	-	-	-	-
TOTAAL	91	72	77	10	3	25

Tabel 1 Programma per deelgebied (bron: Planmaat)

De deelgebieden BPD en AM zijn gerealiseerd. Het deelgebied PL06 oost en 9a en 9b zijn onderdeel van de telprent van Plein06. Deelgebied 10p is op basis van de telprent 2017. In onderstaande tabel is de woningbouwdifferentiatie aangegeven:

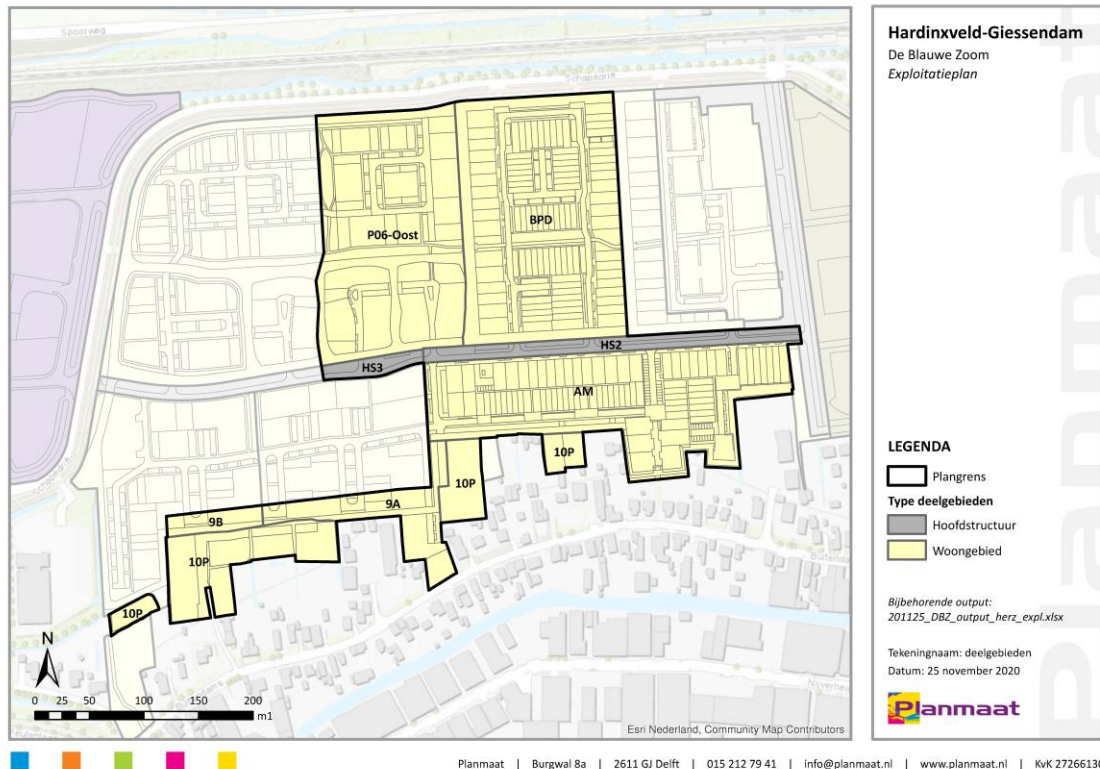
Woningbouwprogramma	aantal woningen	percentage	kavelopp (m ²)
Rijwoning sociaal (5,1m)	55	20%	107
Rijwoning markt (5,4m)	48	17%	141
Rijwoning markt (5,7 m)	50	18%	185
Patio	6	2%	254
2^1 geschakeld	27	10%	227
2^1 kap	22	8%	305
2^1 kap groot	46	17%	332
Vrijstaand	-	0%	-
Vrije kavel 275-450 m ²	19	7%	401
Vrije kavel 450-550 m ²	-	0%	-
Vrije kavel 550-650 m ²	4	1%	578
Vrije kavel >650 m ²	1	0%	716
Appartement sociaal	-	0%	-
Appartement	-	0%	-
TOTAAL	278		

Tabel 2 Programma en kaveloppervlak (bron: Planmaat)

1.4 Ligging en begrenzing exploitatiegebied

De globale ligging van het exploitatiegebied is weergegeven op figuur 3. De exacte begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op kaart EP2021DBZ-VO-01 toegevoegd als bijlage 1 bij dit exploitatieplan.

Het exploitatiegebied beslaat een deel van de gehele ontwikkeling van De Blauwe Zoom. Enkele delen vallen buiten het exploitatiegebied, omdat deze óf reeds bestemd waren óf nog niet als woongebied bestemd zijn. Ontsluitingsweg Schapedrift en een deel van De Blauwe Zoom ten noordoosten van het exploitatiegebied waren reeds voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan bestemd en aangelegd en vallen deels onder het overgangsrecht. Deze maken geen onderdeel uit van het exploitatieplan. Enkele kavels aan de zuidkant hebben eveneens geen bestemmingswijziging ondergaan en vallen daarom buiten het exploitatiegebied. Voor het deelplan Plein 06 oost kan nog geen bestemmingsplan worden uitgewerkt.



Figuur 3 Exploitatiegrens en deelgebieden (bron: Planmaat)

1.5 Koppeling met het bestemmingsplan

Deze 3e herziening van het exploitatieplan De Blauwe Zoom – Woongebied behoort bij het bestemmingsplan De Blauwe Zoom – Woongebied, dat tezamen met dit exploitatieplan (NL.IMRO.0523.EP2021DBZWNFASE2) is vastgesteld door de raad van de gemeente Hardinxveld-Giessendam in haar vergadering van xx januari 2021.



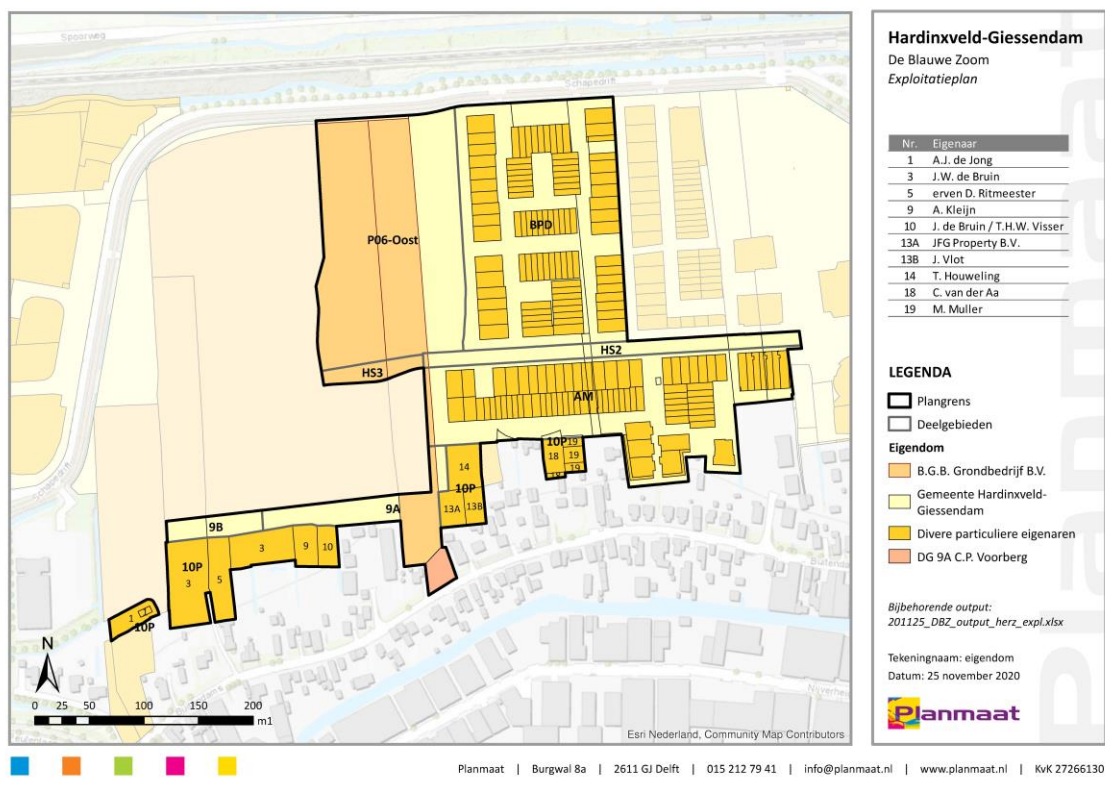
Figuur 4 Bestemmingsplankaart (bron: Kuiper Compagnons)

1.6 Juridische procedure exploitatieplan

Op de voorbereiding van deze 3e herziening van het exploitatieplan is, net als bij het oorspronkelijke exploitatieplan De Blauwe Zoom, op grond van het bepaalde in artikel 6.14 en 6.15 Wro, afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. In onderhavige herziening van het exploitatieplan zijn geen structurele wijzigingen opgenomen. Volgens artikel 6.15 lid 3 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) kan bij niet structurele wijzigingen van het exploitatieplan schriftelijke mededeling en ter inzagelegging achterwege blijven. Het betreft hier enkel een bijstelling en indexering van prijzen en bijstelling van de fasering in het exploitatieplan. De gemeenteraad stelt de herziening van het exploitatieplan zonder wijzigingen vast.

1.7 Eigendomssituatie

In figuur 5 is een overzicht te zien van alle grondeigenaren. Deze kaart toont de gronden in het exploitatieplan. Twee grote grondeigenaren in het gebied zijn de gemeente Hardinxveld-Giessendam en het aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V. De gemeente Hardinxveld-Giessendam en het aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V. hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor uitvoering van de gebiedsontwikkeling van De Blauwe Zoom. Deze samenwerking is juridisch verankerd in een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij of GEM. De deelgebieden BPD en AM zijn reeds gerealiseerd door de GEM. Deze gronden zijn nu verkocht aan particulieren en de openbare ruimte is van de gemeente. Het deelgebied P06-Oost is van B.G.B. Grondbedrijf B.V. en zal worden gerealiseerd door de GEM. In de zuidrand van het exploitatiegebied zijn diverse particuliere eigenaren aanwezig.



Figuur 5 Overzicht eigendomssituatie

Een overzicht van alle eigenaren en de grootte van hun percelen is te vinden onderstaande tabel.

Grondeigenaren	opp (m ²)
Gronden AGB	24.559
Gronden gemeente H-G	45.041
DG 9A C.P. Voorberg	768
Eig 19 M.Muller	596
Diverse particuliere eigenaren	32.781
Eig 1 A.J. de Jong	811
Eig 3 J.W. de Bruin	4.726
Eig 5 erven D. Ritmeester	1.551
Eig 9 A. Kleijn	825
Eig 10 J. de Bruin / T.H.W. Visser	705
Eig 13A JFG Property B.V.	766
Eig 13B J. Vlot	616
Eig 14 T. Houweling	1.274
Eig 18 C. van der Aa	670
TOTAAL	115.691

Tabel 3 Overzicht betrokken partijen (bron: Planmaat)

1.8 Leeswijzer

Een exploitatieplan dient volgens artikel 6.13 Wro in ieder geval te bevatten:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden;
- een exploitatieopzet, bestaande uit:
 - indien nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
 - een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
 - een raming van de opbrengsten;
 - een tijdvak waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden;
 - indien nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen;
 - de wijze van toerekenen van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Daarnaast bevat dit exploitatieplan een nadere toelichting, regels en eisen en een aantal bijlagen.

Dit exploitatieplan bestaat uit vier delen, te weten:

- Deel A Toelichting;
- Deel B Regels en Eisen;
- Deel C Exploitatieopzet;
- Deel D Kaarten en Bijlagen.

In Deel A Toelichting wordt in hoofdstuk 1 een inleiding gegeven en wordt het exploitatiegebied beschreven. Hoofdstuk 2 bevat een omschrijving van werken en werkzaamheden. In hoofdstuk 3 is een toelichting gegeven op de in het plan opgenomen regels en eisen (Deel B).

In Deel B zijn de regels en eisen (hoofdstuk 4) opgenomen die bij dit exploitatieplan van toepassing zijn. Dit is de juridische basis van het exploitatieplan. Deel C bevat een samenvatting van de exploitatieopzet (hoofdstuk 5). In Deel D zijn een aantal kaarten opgenomen, waaronder een kaart van het exploitatiegebied. Tot slot bevat Deel D een aantal bijlagen, die onderdeel uit maken van dit exploitatieplan.

2 Omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Inleiding

Om de ontwikkeling van het woongebied mogelijk te maken dienen een aantal werken en werkzaamheden te worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke werken en werkzaamheden nodig zijn om het gebied geschikt te maken voor woningbouw. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee fasen, het bouwrijp maken en het woonrijp maken.

De onderstaande werken en werkzaamheden vormen een opsomming van de werken en werkzaamheden die naar de huidige inzichten op de particuliere kavels, de gemeentelijke kavels en in de openbare ruimte moeten worden uitgevoerd. Deze werken en werkzaamheden zijn tevens gebruikt als input bij de op te nemen kosten in de exploitatieopzet.

2.2 Bouwrijp maken

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de fase bouwrijp maken geraamd:

- Het slopen van de in het exploitatiegebied aanwezige woningen, bedrijfsgebouwen en andere opstallen (incl. funderingen en heipalen in de toekomstige openbare ruimte);
- Het exploitatiegebied vrijmaken van alle obstakels zoals bomen, afrasteringen etc.;
- Het dempen van bestaande watergangen en verwijderen van bestaande duikers;
- Het zettingsvrij maken van het totale exploitatiegebied;
- Het aanleggen van bouwwegen;
- Het exploitatiegebied vrijmaken van kabels en leidingen;
- Het aanleggen van een rioelstelsel;
- Het graven van de in de plannen opgenomen watergangen, het aanbrengen van de nodige waterkeringen, zoals beschoeiingen, schanskoven etc. en de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Het op hoogte brengen en egaliseren van het gebied.

Voor de exacte uitvoering en het materiaalgebruik van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het gebied heeft de gemeente eisen en randvoorwaarden geformuleerd in het 'Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom' en de 'Locatie-Eisen De Blauwe Zoom'. Voor een uitgebreide omschrijving wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

2.3 Woonrijp maken

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de fase woonrijp maken voorzien:

- Aanleg definitieve bestrating;
 - Verwijderen van bouwwegen;
 - Aanleg civiele kunstwerken;
 - Aanleg definitieve wegen, fiets- en voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het eventueel herstellen van wegen.
- Aanleg van nutsvoorzieningen;

- Aanleg, en indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, telefoon en elektra, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen zoals trafohuisjes en verdeelkasten;
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.
- Inrichting van openbaar groen;
 - Aanbrengen van bomen;
 - Aanbrengen plantvakken;
 - Aanbrengen paden van halfverharding.
- Inrichting van speelplaatsen;
- Overige terreininrichting;
 - Straatnamen, bebording, bebakening en belijning;
 - Aanbrengen straatmeubilair.

Voor de exacte uitvoering en het materiaalgebruik van de werken en werkzaamheden voor het woonrijp maken van het gebied heeft de gemeente eisen en randvoorwaarden geformuleerd in het 'Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom' en 'Locatie-Eisen De Blauwe Zoom', opgenomen als bijlage 2 en 3. Voor een uitgebreide omschrijving wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

3 Toelichting op de regels en eisen

In Deel B van dit exploitatieplan zijn een aantal regels en eisen opgenomen aangaande het uitvoeren van werken en werkzaamheden, de gewenste woningbouwcategorieën, fasering en koppelingen en een aanlegverbod. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan kunnen nadere regels en eisen worden opgenomen omtrent de hiervoor vermelde onderdelen. **Regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden**

In hoofdstuk 2 is aangegeven welke werken en werkzaamheden binnen het exploitatiegebied uitgevoerd dienen te worden. Een deel van de werken en werkzaamheden worden, of zijn reeds door de gemeente zelf gerealiseerd. Het gaat hierbij om de aanleg van de hoofdplanstructuur en het integraal ophogen van het exploitatiegebied. Voor overige delen van het exploitatiegebied kunnen particulieren zich beroepen op zelfrealisatie. Dit exploitatieplan biedt sturing aan de inrichting van het openbaar gebied en geeft zelfrealisatoren handvatten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden. De kosten die gemaakt worden voor deze werken en werkzaamheden kunnen in mindering worden gebracht op de verschuldigde exploitatiebijdrage, indien deze zijn gemaakt voordat de omgevingsvergunning wordt verleend (artikel 6.19 Wro). Indien kosten worden gemaakt nadat de omgevingsvergunning is verleend, dan komen deze kosten op basis van artikel 6.22 Wro voor vergoeding in aanmerking. (zie hiervoor ook hoofdstuk 5).

Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden van het woongebied zijn in hoofdstuk 4 een aantal regels opgesteld. Hieronder valt onder meer de verplichting voor de exploitanten om een verkavelingsplan op te stellen. Uit een dergelijk verkavelingsplan moet blijken dat wordt voldaan aan de randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten van de gemeente, zoals vermeld in het 'Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom' en 'Locatie-Eisen De Blauwe Zoom'. Dit verkavelingsplan kan verschillende onderdelen bevatten, afhankelijk van de exacte invulling van het te ontwikkelen woongebied. Omtrent de volgende werken en werkzaamheden zijn, in de genoemde documenten, nadere regels gesteld:

- Het bouwrijp maken van de bouw kavels;
- De aanleg van nutsvoorzieningen;
- De waterhuishouding;
- De inrichting van de openbare ruimte.

3.2 Regels voor woningbouwcategorieën

In het bestemmingsplan De Blauwe Zoom - Woongebied zijn voor het woongebied regels (percentage) opgenomen over woningbouwcategorieën. In het bestemmingsplan is opgenomen dat 20% van de 278 woningen met de bestemming Wonen in de sociale sector dienen te worden gebouwd. In hoofdstuk 4 (regels) worden regels gesteld aan woningbouwcategorieën en zijn in plaats van percentages aantallen vermeld.

3.3 Regels voor faseringen en koppelingen

Vooralsnog zijn geen koppelingen of faseringen opgenomen voor het exploitatieplan. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan kunnen burgemeester en wethouders, indien nodig, nadere regels opnemen hieromtrent.

3.4 Verbods- en ontheffingsbepalingen

Aan de hiervoor genoemde regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een aanlegverbod gekoppeld, dat betekent dat de werken en werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd alvorens door burgemeester en wethouders goedkeuring is gegeven op het verkavelingsplan.

4 Regels

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Exploitatieplan

Het exploitatieplan 'De Blauwe Zoom – Woongebied, 3^e herziening' bestaande uit de toelichting, de eisen en regels, de exploitatieopzet en de volgende kaarten:

- a. Kaart exploitatiegebied, nummer EP2021DBZ-VO-01, toegevoegd als bijlage 1 bij dit exploitatieplan.

1.2 Aanbestedingsverslag

Een document waarin staan aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

1.3 Anterieure overeenkomst

Een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 onder lid 1 Wro welke is gesloten voordat het exploitatieplan is vastgesteld.

1.4 Basiskwaliteiten van de hoofdstructuur

De kwaliteitseisen van de hoofdstructuur, zoals genoemd in de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom.

1.5 Bestek

De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan.

1.6 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'De Blauwe Zoom – Woongebied', waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld.

1.7 Bouwen

Het realiseren van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.8 Exploitatieopzet

De exploitatieopzet, zoals bedoeld in artikel 6.13 1^e lid onder c Wro. De exploitatieopzet bestaat uit een raming van de kosten en opbrengsten in verband met de exploitatie van het gebied.

1.9 Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom

Een handboek met randvoorwaarden, eisen en uitgangpunten voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. Het Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom maakt als bijlage 2 onderdeel uit van dit exploitatieplan.

1.10 Locatie-Eisen De Blauwe Zoom

Eisen en stedenbouwkundige voorwaarden voor de inrichting van het openbaar gebied en de uitgeefbare gronden voor sociale woningbouw of particulier opdrachtgeverschap, zoals omschreven in het document 'Locatie-Eisen De Blauwe Zoom', opgenomen als bijlage 3 bij dit exploitatieplan en eisen ten aanzien van een tijdschema en de fasering.

1.11 Modelverkaveling

De voorkeursverkaveling, zoals opgenomen in bijlage bij de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom, waarop de kwaliteitseisen en toetsingscriteria van de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom zijn gebaseerd.

1.12 Posterieure overeenkomst

Een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 onder lid 2 Wro welke is gesloten nadat een exploitatieplan is vastgesteld.

1.13 Toetsingscriteria

De toetsingscriteria voor de ontwikkeling van het woongebied, zoals genoemd in de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom.

1.14 Verkavelingsplan

Een verkavelingsplan waarin de inrichting van de openbare ruimte en de woonvelden wordt vastgelegd. In het verkavelingsplan moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan Locatie-Eisen De Blauwe Zoom en aan de gestelde kwaliteitseisen uit het Handboek openbare Ruimte.

1.15 Waterhuishoudkundige eisen Waterschap Rivierenland

Eisen van het Waterschap Rivierenland met betrekking tot de waterhuishouding van het exploitatiegebied, opgenomen als bijlage 4 bij dit exploitatieplan.

1.16 Werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.

Artikel 2: Exploitatiegebied

De regels van dit exploitatieplan zijn van toepassing op het exploitatiegebied, zoals weergegeven op de kaart Exploitatiegebied, tekeningnummer EP2021DBZ-VO-01.

Artikel 3: Bijdrage kosten

De toerekening van kosten vindt plaats conform het bepaalde in artikel 6.18 Wro. In het exploitatieplan worden uitgiftecategorieën vastgesteld. Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld. De gewogen eenheden worden bij elkaar opgeteld. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt vervolgens bepaald door het maximaal te verhalen bedrag aan kosten te delen door het totaal aantal gewogen eenheden.

Bij een nadere invulling van het gebied worden, bij de jaarlijkse herzieningen van het exploitatieplan, de ramingen van de kosten en opbrengsten nader gedetailleerd dan wel vervangen door de werkelijke kosten en opbrengsten.

Artikel 4: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan

4.1 Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden

Voor werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan moet een verkavelingsplan worden ingediend. Uit dit verkavelingsplan moet blijken dat wordt voldaan aan:

- a. De randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten uit het Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom;
- b. De Basiskwaliteiten van de hoofdstructuur en de Toetsingscriteria uit de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom;
- c. De eisen aan de waterhuishouding uit de Waterhuishoudkundige eisen Waterschap Rivierenland;

Werken en werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd indien het verkavelingsplan is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.

4.2 Nadere eisen

In afwijking van het bepaalde in 4.1 kunnen burgemeester en wethouders nader eisen stellen aan de (stedenbouwkundige) inrichting van een bepaald gebied, indien dit wenselijk wordt geacht, en voor zover wordt voldaan aan:

- a. De randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten uit het Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom;
- b. De Basiskwaliteiten van de hoofdstructuur en de Toetsingscriteria uit de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom;
- c. De eisen aan de waterhuishouding uit de Waterhuishoudkundige eisen Waterschap Rivierenland;

Werken en werkzaamheden worden als dan uitgevoerd op basis van de door burgemeester en wethouders gestelde nadere eisen.

4.3 Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 4.3.1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

- 4.3.2 Bij die melding worden de volgende gegevens verstrekt:
- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een door burgemeester en wethouders goedgekeurd bestek voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

4.4 Uitzonderingsbepaling

- 4.4.1 Artikel 4.1 en 4.3 is niet van toepassing indien:
- a. Een overeenkomst is afgesloten, zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro, waaruit onder andere blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 4.1;
 - b. Een overeenkomst is afgesloten, zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 2 Wro, waaruit onder andere blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 4.1;
- 4.4.2 Artikel 4.1 en 4.3 is niet van toepassing indien werken of werkzaamheden worden uitgevoerd voor normaal onderhoud van de gronden ten behoeve van het huidige gebruik, met dien verstande dat deze werken en werkzaamheden geen betrekking hebben op het ontwikkelen van het gebied.

Artikel 5: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

5.1 Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden

Op de gunning van de opdrachten voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is van toepassing de aanbestedingsleidraad zoals opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom.

5.2 Melding van gunning van werken en werkzaamheden

- 5.2.1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 5.2.2 Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een door burgemeester en wethouders goedgekeurd bestek voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

5.3 Instemming met gunning van werken en werkzaamheden

- 5.3.1 Een aanbestedingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.
- 5.3.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden niet is gegund in overeenstemming met artikel 5.1.

Artikel 6: Regels ten aanzien van woningbouwcategorieën

6.1 Sociale woningbouw

Binnen het exploitatiegebied dienen ten minste 55 woningen bebouwd worden in de sociale sector (zowel sociale huur als sociale koop tot € 200.000,-).

Artikel 7: Jaarlijkse herziening

7.1 Jaarlijkse herziening

Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere regels te stellen aan de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen.

Artikel 8: Verbods- en strafbepaling

8.1 Handelen in strijd met de regels en eisen

Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 4 tot en met 7 gestelde regels en eisen.

8.2 Strafbaar feit

Een overtreding van het verbod als bedoeld onder artikel 8.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit en wordt aangemerkt als een overtreding als bedoeld in artikel 1a sub 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 9: Slotbepaling

Deze regels kunnen aangehaald worden als 'Regels Exploitatieplan De Blauwe Zoom – Woongebied, 3^e herziening'.

5 Exploitatieopzet

De exploitatieopzet is opgenomen als bijlage 5 bij dit exploitatieplan. Hieronder is een samenvatting en een toelichting gegeven op de exploitatieopzet.

5.1 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied meet 115.691 m². Van het te ontwikkelen gebied is meer dan de helft als uitgeefbare grond voor woningbouw bestemd (55%). Het andere gedeelte is openbaar gebied, (24% verharding, 9% groen en 13% water). In tabel 4 is een gedetailleerd overzicht weergegeven van het ruimtegebruik voor het totale exploitatiegebied.

Ruimtegebruik	opp (m ²)	percentage
Bruto plangebied	115.691	100%
Te behouden	-	0%
Te transformeren	115.691	100%
Netto plangebied	115.691	100%
Uitgeefbaar	63.525	55%
Verharding	27.201	24%
Groen	10.325	9%
Water	14.640	13%
Totaal	115.691	100%

Tabel 4 Ruimtegebruik (bron: planmaat)

5.2 Verwerving en inbrengwaarden

In de Wro is vastgelegd dat de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied moeten worden gewaardeerd door een onafhankelijk taxateur. Voor het exploitatieplan is een taxatierapport opgesteld door Gloudemans (1197.10-D2c1 5 januari, zie bijlage 5). De inbrengwaarde van de gronden is bepaald met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro en artikel 6.2.3 Bro.

De taxateur is in het taxatierapport uitgegaan van de huidige gebruikswaarde van de gronden. De taxateur heeft voorafgaande aan het opstellen van het taxatierapport, op basis van informatie van de gemeente, gekeken naar de geraamde kosten en de getaxeerde opbrengsten een daarbij tot de conclusie gekomen dat de residuele complexwaarde lager is dan de huidige gebruikswaarde.

De waarde van de gronden is bepaald door per eigenaar een inventarisatie te maken van zijn bezit, grond en opstallen. De waarde van de opstallen is met een geveltaxatie geschat. Tabel 5 geeft een overzicht van de taxaties en de boekwaarden per 1-1-2020. De in tabel 5 vermelde kosten zijn conform artikel 6.2.3 Bro. In de tabel valt te lezen dat de totale inbrengwaarde € 5,9 mln. is. De getaxeerde waarden zijn inclusief sloopkosten.

Betrokken partijen	opp (m ²)	prijs	raming
Gronden AGB	24.559	€ 50	€ 1.154.159
Gronden gemeente H-G	45.041	€ 50	€ 2.026.377
DG 9A C.P. Voorberg	768	€ 343	€ 263.766
Eig 19 M.Muller	596	€ 170	€ 101.347
Diverse particuliere eigenaren	32.781	€ 50	€ 1.639.058
Eig 1 A.J. de Jong	811	€ 50	€ 40.545
Eig 3 J.W. de Bruin	4.726	€ 50	€ 236.319
Eig 5 erven D. Ritmeester	1.551	€ 82	€ 127.893
Eig 9 A. Kleijn	825	€ 50	€ 41.258
Eig 10 J. de Bruin / T.H.W. Visser	705	€ 50	€ 35.265
Eig 13A JFG Property B.V.	766	€ 50	€ 38.311
Eig 13B J. Vlot	616	€ 114	€ 70.174
Eig 14 T. Houweling	1.274	€ 50	€ 63.711
Eig 18 C. van der Aa	670	€ 101	€ 67.333
Totaal	115.691		€ 5.905.514

Tabel 5 Kosten verwerving en inbreng

In 2020 heeft gebroeders Blokland gronden verkocht aan C.P. Voorberg (eigenaar 9A). De kavel van eigenaar 19 is gerealiseerd en verkocht aan M. Muller. In het taxatierapport en de bovenstaande tabel zijn deze gronden afzonderlijk opgenomen. Bij het bepalen van de exploitatiebijdrage is de bijdrage opgenomen in de bijdrage van de GEM De Blauwe Zoom. Dit geldt ook voor de gerealiseerde deelgebieden waarbij de gronden zijn verkocht aan diverse particulieren.

5.3 Andere kosten in verband met de exploitatie

Ophogen en saneren

Artikel 6.2.4.b Bro geeft aan welke kosten onder deze post mee worden genomen. Onder meer saneringskosten, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken met inbegrip van egaliseren en afgraven worden hiertoe gerekend. Alle eenheidsprijzen zijn bepaald door de civiele afdeling van de gemeente. De kostenstijging is gebaseerd op de index voor de Grond, Wegen- en Waterbouwsector die door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt bijgehouden.

Het volledige gebied wordt integraal opgehoogd. Om de zetting in het gebied te versnellen wordt er voorbelast. In totaal gaat het voor de resterende gebieden om circa 42.750 m² op te hogen gebied. Voor de raming wordt ervan uitgegaan dat per m² exploitatiegebied € 68,71 nodig is om de juiste maaiveldhoogte te realiseren. De totale kosten voor ophogen en egaliseren bedragen € 6,46 mln. Volgens de raming bedraagt het ophogen en egaliseren van het resterende gebied nog € 2,94 mln.

Bodem en nutsvoorzieningen	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Ophogen, zettingsvrij, ca.	2.413.539	42.750	m ²	€ 69	€ 2.937.375	€ 5.350.914
Voorbelast terrein afwerken	1.083.236	-	m ²	€ 6	€ 0	€ 1.083.236
Nutsvoorzieningen	24.775	-	m ²	€ 0	€ 0	€ 24.775
TOTAAL	3.521.551				€ 2.937.375	€ 6.458.926

Tabel 6 Kosten ophogen en saneren

Bouw- en woonrijp maken

Alle eenheidsprijzen zijn bepaald door de civiele afdeling van de gemeente. Conform artikel 6.2.4.c en 6.2.5 Bro zijn alle kosten bouwrijp- en woonrijp maken opgenomen. In tabel 7 zijn de kosten verder toegelicht. De boekwaarde is vastgesteld op basis van het al aangelegde deel van de hoofdinfrastructuur. De totale kosten voor bouw- en woonrijp maken bedragen € 5,08 mln.

Bouwrijp maken	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Verharding - woonstraat/bouwweg m	202.951	9.197	m ²	€ 58	€ 528.858	€ 731.809
Duikers/bruggen snelverkeer	312.656	10	stuks	€ 107.625	€ 1.076.250	€ 1.388.906
Duikers/bruggen langzaamverkeer	0	2	stuks	€ 39.232	€ 78.464	€ 78.464
Water	0	6.957	m ²	€ 9	€ 62.268	€ 62.268
Gemaal	0	-	stuks	€ 0	€ 0	€ 0
GEM bw egaliseren, oevers graven, w	0	-	stelpost	€ 0	€ 0	€ 0
TOTAAL	515.607				€ 1.745.841	€ 2.261.447

Woonrijp maken	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Verharding - parkeren	13.416	1.346	m ²	€ 45	€ 61.068	€ 74.483
Verharding - trottoir	0	3.065	m ²	€ 47	€ 145.161	€ 145.161
Verharding - woonstraat	1.048.418	10.600	m ²	€ 115	€ 1.214.483	€ 2.262.901
Openbare verlichting	2.557	49	stuks	€ 1.805	€ 88.445	€ 91.002
Groen	1.000	3.514	m ²	€ 25	€ 87.224	€ 88.224
Bomen in verharding	0	30	stuks	€ 1.675	€ 50.263	€ 50.263
Bomen in groen	0	36	stuks	€ 860	€ 30.952	€ 30.952
Schanskorf langs water	16.975	-	m ¹	€ 965	€ 0	€ 16.975
Straatmeubilair	4.415	105	won	€ 33	€ 3.460	€ 7.875
Speelplaatsen	0	1	stuks	€ 36.800	€ 36.800	€ 36.800
Bijzondere elementen	13.923	-	stuks	€ 0	€ 0	€ 13.923
TOTAAL	1.100.703				€ 1.717.856	€ 2.818.559

Tabel 7 Kosten bouw- en woonrijpmaken

Plankosten (inclusief onderzoeken)

Voor de bepaling van de omvang van de plankosten is in het exploitatieplan een inschatting gemaakt middels de plankostenscan van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) uit 2018 (zie ook bijlage 7). De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan de raming van de plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU (artikel 6.2.4.f tot en met j en 6.2.6 Bro).

Bij de bepaling van de omvang van de plankosten speelt het principe van microaftopping mee. Dit wil zeggen dat de gemeente niet alle plankosten bij marktpartijen in rekening kan brengen als kosten. In tabel 8 staan de plankosten weergegeven. De totale plankosten bedragen € 2,44 mln. Deze plankosten zijn conform de handreiking van de plankostenscan opgenomen als boekwaarde.

Plankosten civiel	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Civiel projectleider	1.054.288	-	Stelpost	€ 0	€ 0	€ 1.054.288
TOTAAL	1.054.288				€ 0	€ 1.054.288

Plankosten planbegeleiding	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Verwerving	15.428	-	Stelpost	€ 0	€ 0	€ 15.428
Stedenbouw	231.081	-	Stelpost	€ 0	€ 0	€ 231.081
Ruimtelijke ordening	161.648	-	Stelpost	€ 0	€ 0	€ 161.648
Landmeten/vastgoedinformatie	55.127	-	Stelpost	€ 0	€ 0	€ 55.127
Communicatie	0	-	Stelpost	€ 0	€ 0	€ 0
Management	642.762	-	Stelpost	€ 0	€ 0	€ 642.762
Planeconomie	283.847	-	Stelpost	€ 0	€ 0	€ 283.847
TOTAAL	1.389.894				€ 0	€ 1.389.894

Tabel 8 Plankosten (inclusief onderzoeken)

Overige kosten (inclusief afdrachten)

Planschadekosten, niet-terugvorderbare belastingen, mogelijke rentekosten worden op basis van artikel 6.2.4.I tot en met n Bro opgenomen in de kostenlijst van Overige kosten.

Afdracht treinstation

Het exploitatiegebied De Blauwe Zoom moet bijdragen aan de kosten van de nieuwe halte voor de Merwede/Lingelijn (zie tabel 9). De kosten van dit treinstation worden geschat op € 1.750.000 en worden voor € 400.000 vanuit ISV gesubsidieerd. Het station betreft een bovenwijkse voorziening waarvan de kosten op basis van artikel 6.13 lid 6 Wro in de exploitatieopzet dienen te worden opgenomen. De resterende kosten (€ 1.350.000) dienen naar rato te worden overgeslagen. Als maatstaf is gekozen voor het aantal woningen.

Het exploitatiegebied heeft profijt van de realisatie van het station. Het station dient onder meer als OV ontsluiting voor gebied De Blauwe Zoom (zoals het station ook heet). Er is sprake van toerekenbaarheid: zonder de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk werd het station niet gerealiseerd. In de naburige bestaande woonwijk en het exploitatiegebied De Blauwe Zoom staan en komen binnen een cirkel van circa 1.000 meter rond het station ongeveer 1.900 woningen. De bestaande voorzieningen zijn omgerekend naar woningequivalenten en zijn hierin meegenomen. 623 van deze woningen zijn en worden gerealiseerd in het totale gebied van de Blauwe Zoom. Uitgaande van het aantal woningen binnen het exploitatiegebied (278 stuks) dient in de exploitatieopzet een bedrag van € 197.421 te worden opgenomen. Dit is 15% (278/1900) van het totale te verhalen bedrag van € 1.350.000 (tabel 9).

Afdracht treinstation	Woningen	Procentueel	Bedrag
Bestaande stad	1.277	67%	€ 907.342
De Blauwe Zoom	345	18%	€ 245.237
EP De Blauwe Zoom Woongebied	278	15%	€ 197.421
Totaal woningen straal < 1 kilometer	1.900	100%	€ 1.350.000
Totale kosten			€ 1.750.000
Subsidie			€ 400.000
Te verhalen			€ 1.350.000

Tabel 9 Afdracht treinstation

Afdracht hoofdinfrastructuur

Het exploitatiegebied heeft profijt van de aan te leggen hoofdinfrastructuur. Deze hoofdinfrastructuur wordt aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling van de Blauwe Zoom. De kosten voor de hoofdinfrastructuur zijn volledig toe te rekenen aan de ontwikkeling van De Blauwe Zoom. Zonder de ontwikkeling van De Blauwe Zoom zouden deze kosten niet worden gemaakt. De hoofdinfrastructuur is aan te merken als een bovenwijkse voorziening waarvan de kosten o.b.v. artikel 6.13 lid 6 Wro dienen te worden toegerekend aan het exploitatiegebied.

De kosten worden toegerend op basis van de verkeersgeneratie. Hiervoor is gebruik gemaakt van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW, publicatie 317. Op basis van deze cijfers dient 46% van de totale kosten van € 3.371.107, zijnde € 1.542.367 te worden opgenomen in de exploitatieopzet. De berekening is opgenomen in tabel 10.

Afdracht hoofdstructuur	Exploitatiegebied	Buiten EP-gebied	Totaal
Aantal woningen	278	345	623
Aantal verkeersbewegingen	2.135	2.532	4.667
Percentage van de verkeersgeneratie	46%	54%	
Toerekening o.b.v. verkeersgeneratie	€ 1.542.367	€ 1.828.740	€ 3.371.107
Totale kosten hoofdinfrastructuur	€ 1.542.367	€ 1.828.740	€ 3.371.107

Tabel 10 Afdracht hoofdinfrastructuur

Planschadekosten

In bijlage 8. Planschaderisicoanalyse -2988.3-D1d1 wordt de planschade op basis van de uitbreiding van het exploitatieplan (ONS DORP) geraamd op NIHL. Daardoor zijn er geen planschadekosten opgenomen in de exploitatieplanberekening.

Historische rentekosten

De historische rentekosten die de gemeente heeft gemaakt op basis van de reeds aangelegde voorbelasting (ophogen) en de planontwikkeling is € 0,84 mln.

Alle overige kosten, inclusief afdrachten, zijn weergegeven in tabel 11.

Afdracht	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Meerwijkse afdracht treinstation DBZ		278	woningen	€ 711	€ 197.421	€ 197.421
Afdracht hoofdstructuur		278	woningen	€ 5.411	€ 1.503.477	€ 1.503.477
TOTAAL					€ 1.700.897	€ 1.700.897

Financiering	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Financiering plus overlopende posten	€ 841.403	-	stelpost	€ 0	€ 0	€ 841.403
TOTAAL	€ 841.403				€ 0	€ 841.403

Tabel 11 Overige kosten (inclusief afdrachten)

5.4 Percentage gereed

De totale kosten bedragen € 22,4 mln. op prijspeil 2020. Per 1-1-2020 is 37,6% van de totale kosten gerealiseerd, namelijk € 8.423.446.

5.5 Opbrengsten

Onderstaand hoofdstuk beschrijft de opbrengsten. De gemeente heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de woningbouwopbrengsten door Hofstede Makelaardij in 18 november 2021 (zie bijlage 6.). Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW. De opbrengsten in de exploitatieberekening zijn conform artikel 6.2.7 Bro.

Grondopbrengsten

Per woningtype is een residuele grondwaarde bepaald op basis van een inschatting van de VON prijzen en de bouwkosten. Tabel 12 geeft een overzicht van de verschillende woningtypes in het exploitatieplan. Hierin is ook te zien dat de totale opbrengsten voor gronduitgifte worden geraamd op € 19,3 mln.

Gronduitgifte	Type	Boekwaarde	Aantal	Prijs	Raming	Totaal
Rijwoning sociaal (5,1m)	GGB Soc	€ 1.105.128	55	€ 25.701	€ 308.408	€ 1.413.536
Rijwoning markt (5,4m)	GGB	€ 1.500.330	48	€ 45.465	€ 659.236	€ 2.159.566
Rijwoning markt (5,7 m)	GGB	€ 2.149.374	50	€ 51.176	€ 409.405	€ 2.558.779
Patio	GGB	€ 0	6	€ 43.892	€ 263.353	€ 263.353
2^1 geschakeld	GGB	€ 1.060.213	27	€ 70.681	€ 848.171	€ 1.908.384
2^1 kap	GGB	€ 188.682	22	€ 94.341	€ 1.919.945	€ 2.108.627
2^1 kap groot	GGB	€ 2.255.455	46	€ 102.521	€ 2.460.497	€ 4.715.952
Vrijstaand	GGB	€ 0	-	€ 181.536	€ 0	€ 0
Vrije kavel 275-450 m²	KAVEL	€ 1.823.339	19	€ 165.758	€ 1.326.065	€ 3.149.403
Vrije kavel 450-550 m²	KAVEL	€ 0	-	€ 0	€ 0	€ 0
Vrije kavel 550-650 m²	KAVEL	€ 203.147	4	€ 203.147	€ 609.440	€ 812.587
Vrije kavel >650 m²	KAVEL	€ 0	1	€ 236.765	€ 236.765	€ 236.765
Appartement sociaal	MGW Soc	€ 0	-	€ 23.248	€ 0	€ 0
Appartement	MGW	€ 0	-	€ 69.909	€ 0	€ 0
TOTAAL		€ 10.285.668	278		€ 9.041.284	€ 19.326.952

Tabel 12 Grondopbrengsten woningbouw

Tijdvak en fasering

Voor het volledige exploitatieplan is een fasering samengesteld op basis van het aantal woningen per jaar. Deze fasering is in tabel 13 weergegeven. Er zijn 169 woningen gerealiseerd. In totaal worden er naar verwachting 109 woningen uitgegeven van 2021 tot en met 2027.

In de exploitatieopzet is de inbrengwaarde van de gronden per deelgebied opgenomen twee jaar voor aanvang van de uitgifte. Op dat moment start het ophogen, waarvoor circa één jaar nodig is. Het bouwrijp maken vangt vervolgens een jaar na start van het ophogen aan. Het woonrijp maken start gelijk met de oplevering van woningen en loopt vervolgens nog een jaar langer na het einde van de uitgifte door. De plankosten zijn conform de voorschriften opgenomen als boekwaarde. De overige opbrengsten zijn gefaseerd in het jaar dat de uitgifte van hun gronden staat geprognosticeerd.

Fasering	Gerealiseerd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Aantal
Rijwoning sociaal (5,1m)	43	4	4	4	-	-	-	-	55
Rijwoning markt (5,4m)	33	4	4	4	1	1	1	1	48
Rijwoning markt (5,7 m)	42	3	3	3	-	-	-	-	50
Patio	-	2	2	2	-	-	-	-	6
2^1 geschakeld	15	4	4	4	-	-	-	-	27
2^1 kap	2	5	5	5	1	1	1	1	22
2^1 kap groot	22	-	-	-	6	6	6	6	46
Vrijstaand	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije kavel 275-450 m²	11	2	2	2	1	1	-	-	19
Vrije kavel 450-550 m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije kavel 550-650 m²	1	-	-	-	-	1	1	1	4
Vrije kavel >650 m²	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Appartement sociaal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Appartement	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAAL	169	24	24	24	10	10	9	9	278

Tabel 13 Fasering programma per jaar

5.6 Parameters

De gemeente gebruikt per 1-1-2020 een vaste interne rentevoet van 1,42% per jaar. De rentevoet wordt gebruikt om, conform de Wro, de kosten en opbrengsten in het exploitatieplan welke in de tijd zijn uitgezet netto contant te maken.

Voor de gemeentelijke grondexploitatie is een kostenstijging (inflatie) voor de lange termijn van 2% gehanteerd. Voor de opbrengsten is een stijging van 2% op jaarbasis aangehouden.

5.7 Resultaat

Het resultaat van het exploitatieplan is een optelling van kostensoorten op de kostensoortenlijst van de Wro en taxatie van de opbrengsten. Op basis van deze taxatie zijn de opbrengsten verdeeld naar de afzonderlijke grondeigenaren. Conform de Wro deelt elke partij in de kosten naar rato van de verdeling van de opbrengsten. Hierbij wordt rekening gehouden met de macro-aftopping. Uiteindelijk leidt dat tot een afzonderlijke exploitatiebijdrage per partij die bij de bouw-omgevingsvergunning voldaan moet worden.

Resultaat exploitatieplan

De netto contante waarde van het exploitatieplan is € 2,8 mln. negatief. De totale kosten in het gebied bedragen € 22,4 mln. conform de kostensoortenlijst in het Bro. De opbrengsten zijn op basis van de taxatie van ingeschat op € 19,3 mln.

Financieel prijspeil	Boekwaarde	Raming	Totaal
Kosten	€ 8.423.446	€ 13.976.874	€ 22.400.321
Inbrengwaardes	€ 0	€ 5.905.514	€ 5.905.514
Slopen, saneren	€ 0	€ 0	€ 0
Bodem en nutsvoorzieningen	€ 3.521.551	€ 2.937.375	€ 6.458.926
Bouwrijpmaken	€ 515.607	€ 1.745.841	€ 2.261.447
Woonrijpmaken	€ 1.100.703	€ 1.717.856	€ 2.818.559
Plankosten civiel	€ 1.054.288	€ 0	€ 1.054.288
Plankosten planbegeel.	€ 1.389.894	€ 0	€ 1.389.894
Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0
Afdrachten	€ 0	€ 1.670.289	€ 1.670.289
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0
Financiering	€ 841.403	€ 0	€ 841.403
Opbrengsten	€ 10.285.668	€ 9.041.284	€ 19.326.952
Gronduitgifte	€ 10.285.668	€ 9.041.284	€ 19.326.952
Bijdragen	€ 0	€ 0	€ 0
Saldo prijspeil	€ 1.862.222	€ -4.935.590	€ -3.073.368
Saldo EW per 1-1-2031			€ -3.443.142
Saldo NCW per 1-1-2020			€ -2.769.192

Tabel 14 Resultaat

5.8 Exploitatiebijdrage

Macro-aftopping

De opbrengsten zijn € 19,3 mln. op prijspeil en € 18,3 mln. netto contant per 1-1-2020.

De totale kosten bedragen € 22,4 mln. op prijspeil (zie tabel 15) en € 21,1 mln. netto contant per 1-1-2020. De gemeente kan echter niet meer kosten verhalen dan er opbrengsten worden behaald (macro aftopping). De kosten zijn hoger dan de opbrengsten dus de gemeente kan tot maximaal de opbrengsten aan kosten verhalen. De gemeente kan dus maximaal € 18,3 mln. aan kosten verhalen. Per 1-1-2020 is 45,9% van de totale kosten gerealiseerd, namelijk € 8.423.446.

Macro aftopping kosten	
Kosten	€ 21.120.934
Aftrek: bijdrage gemeente	€ 0
Aftrek: bijdrage provincie	€ 0
Aftrek: bijdrage andere gebiedsexploitatie	€ 0
Maximaal verhaalbaar	€ 21.120.934
Opbrengstcapaciteit	€ 18.351.742
Netto te verhalen kosten	€ 18.351.742
factor	87%
Boekwaarde	€ 8.423.446
Percentage gerealiseerd	46%

Tabel 15 Macro aftopping

Toerekening van de kosten o.b.v. de artikelen 6.18, 6.16 en 6.19 Wro

In het voorgaande zijn de kosten en opbrengsten aangegeven. Tevens is aangegeven dat op basis van artikel 6.16 Wro de kosten t.b.v. het exploitatiegebied De Blauwe Zoom – Woongebied tot maximaal het bedrag van de opbrengsten voor verhaal in aanmerking komen. De kosten dienen toegerekend te kunnen worden aan de diverse eigenaren. Deze toerekening zal plaats vinden conform de systematiek van artikel 6.18 en 6.19 Wro.

Toerekenen van de kosten op basis van artikel 6.18 en 6.16 Wro

Om ook onrendabele delen te kunnen ontwikkelen is er een systematiek ontwikkeld, waarbij er een vereveningsmethodiek wordt toegepast. De kosten worden omgeslagen over alle uitgeefbare gronden waarop de in het Bro omschreven bouwplannen zijn voorzien.

Artikel 6.18 Wro gaat ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage uit van een vijftal stappen, namelijk:

1. Het vaststellen van uitgiftecategorieën in het exploitatieplan (lid 1);
2. Het vaststellen van een basiseenheid per te onderscheiden categorie (lid 2);
3. Het vaststellen van gewogen eenheden, door de basiseenheid te vermenigvuldigen per een vastgestelde gewichtsfactor (lid 3);
4. Het optellen van alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied (lid 4);
5. Het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5).

Stap 1: Het vaststellen van uitgiftecategorieën in het exploitatieplan (artikel 6.18 lid 1 Wro)

Artikel 6.18 lid 1 Wro geeft aan dat allereerst de uitgiftecategorieën moeten worden vastgesteld. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat de opbrengstpotentie per uitgeefbaar bouwperceel kan verschillen. In het geval van De Blauwe Zoom zijn er 16 uitgiftecategorieën vastgesteld. De vastgestelde uitgiftecategorieën die in De Blauwe Zoom van toepassing zijn, worden bij stap 2 aangegeven.

Stap 2: Het vaststellen van een basiseenheid per te onderscheiden categorie (artikel 6.18 lid 2 Wro)

Vervolgens geeft artikel 6.18 lid 2 Wro aan dat per uitgiftecategorie een basiseenheid moet worden vastgesteld. Het is niet noodzakelijk om voor alle categorieën dezelfde basiseenheid vast te stellen, het is echter wel wenselijk dat de basiseenheden bij elkaar aansluiten. De gemeente heeft ervoor gekozen om als basiseenheid te kiezen 1 m² uitgeefbaar grondoppervlakte voor zover het de grondgebonden uitgiftecategorieën betreft. Ten aanzien van de gestapelde woningen wordt deze basiseenheid minder

bruikbaar geacht omdat de verschillende appartementencomplexen geen gelijke footprint en stapeling hebben. Om die reden is gekozen om voor de gestapelde woningen als basiseenheid te kiezen 1 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Op die wijze kan de stapeling worden verdisconteerd. In tabel 16 zijn de uitgiftecategorieën opgenomen samen met de basiseenheid per categorie.

Vastgoedobjecten	Basiseenheid
Rijwoning sociaal (5,1m)	m ² uitgeefbr
Rijwoning markt (5,4m)	m ² uitgeefbr
Rijwoning markt (5,7 m)	m ² uitgeefbr
Patio	m ² uitgeefbr
2 [^] 1 geschakeld	m ² uitgeefbr
2 [^] 1 kap	m ² uitgeefbr
2 [^] 1 kap groot	m ² uitgeefbr
Vrijstaand	m ² uitgeefbr
Vrije kavel 275-450 m ²	m ² uitgeefbr
Vrije kavel 450-550 m ²	m ² uitgeefbr
Vrije kavel 550-650 m ²	m ² uitgeefbr
Vrije kavel >650 m ²	m ² uitgeefbr
Appartement sociaal	m ² bvo
Appartement	m ² bvo

Tabel 16 Basiseenheid per categorie niet gevonden in het model

Stap 3: Het vaststellen van gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 3 Wro)

De derde stap, artikel 6.18 lid 3 Wro, is het vaststellen van gewogen eenheden. Deze gewogen eenheden kunnen eerst worden vastgesteld indien er een gewichtsfactor wordt vastgesteld. Een gewogen eenheid is de vermenigvuldiging van de basiseenheid maal de vastgestelde gewichtsfactor.

Deze gewichtsfactor wordt bepaald door de netto contante waarde van de uitgifteprijs per basiseenheid per uitgiftecategorie af te zetten tegen een “basiscategorie”. In het geval van De Blauwe Zoom is ervoor gekozen om als “basiscategorie” te kiezen voor de categorie sociale rijwoning (5,1m). De gewichtsfactor van deze categorie bedraagt derhalve 1,00. De andere gewichtsfactoren worden berekend door de netto contante waarde van de uitgifteprijs af te zetten tegen de netto contante waarde van de uitgifteprijs van de sociale rijwoning (5,1m). Ter voorbeeld de categorie “2[^]1 kap geschakeld”. De netto contante waarde van de uitgifteprijs bedraagt € 294,12. De gewichtsfactor van deze uitgiftecategorie is $\text{€ } 294,12 / \text{€ } 226,42 = 1,30$. De gewogen eenheden worden bepaald door de basiseenheid te vermenigvuldigen met de gewichtsfactor. Door het totaal oppervlakte in m² te vermenigvuldigen met de gewogen eenheid, wordt het totaal aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie bepaald. In tabel 17 zijn de resultaten weergegeven.

woningen	Basiseenheid	Factor	Tot. Basiseenh.	Gew. Eenheden
Rijwoning sociaal (5,1m)	m ² uitgeefbr	1,00	5.882	5.882
Rijwoning markt (5,4m)	m ² uitgeefbr	1,34	6.715	9.007
Rijwoning markt (5,7 m)	m ² uitgeefbr	1,15	9.254	10.639
Patio	m ² uitgeefbr	0,73	1.521	1.108
2 [^] 1 geschakeld	m ² uitgeefbr	1,30	6.133	7.967
2 [^] 1 kap	m ² uitgeefbr	1,30	6.822	8.896
2 [^] 1 kap groot	m ² uitgeefbr	1,31	15.257	19.918
Vrijstaand	m ² uitgeefbr	-	-	-
Vrije kavel 275-450 m ²	m ² uitgeefbr	1,73	7.622	13.163
Vrije kavel 450-550 m ²	m ² uitgeefbr	-	-	-
Vrije kavel 550-650 m ²	m ² uitgeefbr	1,50	2.313	3.466
Vrije kavel >650 m ²	m ² uitgeefbr	1,41	716	1.008
Appartement sociaal	m ² bvo	-	-	-
Appartement	m ² bvo	-	-	-
Totaal			62.234	81.053

Tabel 17 Gewogen eenheden per categorie

Stap 4: Het optellen van alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied (artikel 6.18 lid 4 Wro)
 Artikel 6.18 lid 4 Wro geeft aan dat vervolgens alle gewogen eenheden bij elkaar opgeteld moeten worden. In de voorgaande stap zijn de gewogen eenheden per uitgiftecategorie bepaald. Door deze bij elkaar op te tellen wordt het totaal aantal gewogen eenheden verkregen binnen het exploitatiegebied van De Blauwe Zoom, zijnde 81.053 gewogen eenheden.

Stap 5: Het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5)
 De laatste stap (artikel 6.18 lid 5 Wro) is het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

In artikel 6.16 Wro wordt aangegeven dat indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, de gemeente die kosten slechts kan verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

In het voorgaande is reeds aangegeven dat de totale kosten € 22,4 mln. bedragen op prijspeil (zie tabel 14) en € 21,1 mln. netto contant per 1-1-2020. De gemeente kan echter niet meer kosten verhalen dan er opbrengsten worden behaald (macro aftopping). De kosten zijn hoger dan de opbrengsten dus de gemeente kan tot maximaal de opbrengsten aan kosten verhalen. De gemeente kan dus maximaal € 18,3 mln. aan kosten verhalen.

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (zoals bedoeld in artikel 6.18 lid 5) is het totale bedrag aan verhaalbare kosten, zijnde € 18.351.742, gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden, zijnde 81.053. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid bedraagt € 226.

Bepalen exploitatiebijdrage per eigenaar op basis van artikel 6.19 Wro

In het voorgaande is de toerekening van de kosten besproken. De bepaling van de daadwerkelijke exploitatiebijdrage vindt plaats aan de hand van artikel 6.19 Wro. Als eerste dient de bruto

exploitatiebijdrage te worden bepaald aan de hand van de methode die in artikel 6.19 Wro staat aangegeven. Uit artikel 6.19 Wro volgt dat er een tweetal methoden bestaat, namelijk:

1. De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toebedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid;
2. De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid indien dit tot een hoger aantal gewogen eenheden leidt.

Op basis van artikel 6.19 Wro moet een aantal situaties worden onderscheiden voor de berekening van de bruto exploitatiebijdrage. Deze zijn in tabel 18 opgenomen.

Aantal gewogen eenheden	Uitgangspunt berekening exploitatiebijdrage
1. Het aangevraagde bouwprogramma en daarmee het aantal gewogen eenheden is gelijk aan de berekening van het exploitatieplan.	Het exploitatieplan
2. Het aangevraagde bouwprogramma is afwijkend van het exploitatieplan en heeft als gevolg van een andere typering van de woningen een lager aantal gewogen eenheden.	Het exploitatieplan
3. Het aangevraagde bouwprogramma is afwijkend van het exploitatieplan en heeft als gevolg van een andere typering van de woningen een hoger aantal gewogen eenheden.	De aanvraag omgevingsvergunning

Tabel 18 Uitgangspunt berekening exploitatiebijdrage

Nu de bruto exploitatiebijdrage kan worden berekend, dient deze nog te worden gecorrigeerd om zodoende de verschuldigde netto exploitatiebijdrage te kunnen bepalen. Artikel 6.19 Wro geeft aan dat een tweetal zaken op de bruto exploitatiebijdrage in mindering gebracht moeten worden, namelijk:

1. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
2. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

De correctie voor zelf uit te voeren werkzaamheden is ingevolge artikel 6.19 onder b Wro beperkt tot door de vergunningaanvrager op dat moment reeds gemaakte kosten. Er kan dus geen aftrek plaats vinden voor later door de vergunninghouder nog zelf te maken kosten. Voor dat laatste zal artikel 6.22 Wro moeten worden toegepast, of een posterieure overeenkomst moeten worden gesloten.

Op voorhand is niet aan te geven welke omgevingsvergunning een grondeigenaar zal indienen, zodat ook niet het aantal gewogen eenheden per omgevingsvergunning kan worden bepaald. Het is alleen mogelijk om de gehele exploitatiebijdrage voor het gehele exploitatiegebied aan te geven. Hierbij is geen rekening gehouden met eventueel gemaakte kosten, aangezien ten tijde van het vaststellen niet bekend is of er al sprake is van gemaakte kosten door de betreffende eigenaren.

Om de exploitatiebijdrage te kunnen bepalen moet men kijken naar de feitelijke situatie. De toegerekende verhaalbare kosten worden gecorrigeerd met de inbrengwaarde van de uit te geven gronden. Deze inbrengwaarde wordt in mindering gebracht bij een exploitatiebijdrage ten behoeve van een omgevingsvergunning of een posterieure overeenkomst (tabel 19).

Exploitatiebijdrage per eigenaar	Expl.bijdrge	Inbrengw	Te betalen
GEM DBZ	€ 15.338.188	€ 5.184.706	€ 10.153.482
Eig 1 (A.J. de Jong)	€ 228.150	€ 40.545	€ 187.605
Eig 3 (J.W. de Bruin)	€ 926.881	€ 236.319	€ 690.562
Eig 5 (erven D. Ritmeester)	€ 471.052	€ 127.893	€ 343.159
Eig 9 (A. Kleijn)	€ 158.110	€ 41.258	€ 116.852
Eig 10 (J. de Bruin / T.H.W. Visser)	€ 211.390	€ 35.265	€ 176.125
Eig 13A (JFG Property B.V.)	€ 238.495	€ 38.311	€ 200.184
Eig 13B (J. Vlot)	€ 191.725	€ 70.174	€ 121.551
Eig 14 (T. Houweling)	€ 376.645	€ 63.711	€ 312.933
Eig 18 (C. van der Aa)	€ 211.108	€ 67.333	€ 143.775
Totaal	€ 18.351.742	€ 5.905.514	€ 12.446.228

Tabel 19 Exploitatiebijdrage per eigenaar

Tabel 20 geeft een voorbeeld van de berekening van de verschuldigde exploitatiebijdrage per woning.

Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage per woning	
Woningtype	2 [^] 1 geschakeld
oppervlakte (m ²)	300
Factor	1,30
Aantal basiseenheden	300
Gewogen eenheden	390
Bijdrage per gewogen eenheid	€ 226
Bruto exploitatiebijdrage	€ 88.235
Minus inbrengwaarde	€ 0
Netto exploitatiebijdrage	€ 88.235

Tabel 20 Exploitatiebijdrage per woning