

ONTWERP-EXPLOITATIEPLAN ENTREE MIDDEN

GEMEENTE ZOETERMEER

versie 12 januari 2022.

Hoofdstuk 1 Algemeen.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Leeswijzer	5
1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	7
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan	7
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan.....	7
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	10
Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden.....	11
2.1 Bouwrijp maken	11
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen.....	11
2.3 Woonrijp maken.....	11
Hoofdstuk 3 Grondeigenaren en verwerving.....	12
Hoofdstuk 4 Toelichting op de exploitatieopzet	16
4.1 Ruimtegebruik.....	16
4.2 Eigendomssituatie.....	18
4.3 Programma.....	19
4.4 Kosten van inbrengwaarden	20
4.4.1 Kosten van inbrengwaarden van grond en te slopen opstallen (artikel 6.2.3.a en b Bro)	20
4.4.2 Inbrengwaarden vrijmaken gronden (artikel 6.2.3.c Bro)	20
4.4.3 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)	21
4.4.4 Totaaloverzicht inbrengwaarden	21
4.5 Overige kosten	22
4.5.1 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro).....	22

4.5.2 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)	23
4.5.3 Bouwrijp- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)	23
4.5.4 Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro).....	24
4.5.5 Rente (artikel 6.2.4.n Bro).....	26
4.5.6 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)	26
4.6 Opbrengsten.....	26
4.6.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro).....	26
4.6.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro).....	27
4.6.3 Overzicht opbrengsten.....	27
4.7 Eigendommen en analyse ruimtegebruik	28
4.8 Resultaat	29
4.8.1 Parameters	29
4.8.2 Fasering	30
4.8.3 Netto contante waarde	31
4.9 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten	32
4.10 Berekening exploitatiebijdrage	33
4.10.1 Gewogen eenheden	33
4.10.2 Exploitatiebijdrage per eigenaar	34
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels.....	35
5.1 Algemeen en begrippen	35
5.2 Voorgenomen grondgebruik.....	35
5.3 Eisen inrichting openbaar gebied.....	35
5.4 procedures inrichting openbaar gebied.....	35
5.5 verbodsbepaling.....	36
Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B	37
1 Begrenzing van het exploitatiegebied.....	40
2 Exploitatieopzet	40
3 Regels	54
Artikel 1 Begripsbepalingen	54

Artikel 2 Voorgenomen grondgebruik	55
Artikel 3 eisen inrichting openbaar gebied	55
Artikel 4 procedures voor inrichting openbaar gebied	55
Artikel 5 Verbodsregel.....	56
4 Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels	57

DEEL A TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 AANLEIDING

De gemeente Zoetermeer beoogt het gebied Entree Midden te transformeren. Tot 2021 bestond dit gebied grotendeels uit kantoren. Oogmerk is dat het een gemengd gebied wordt met functies wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen en openbare voorzieningen. De gemeente heeft hiertoe een Masterplan, een Planuitwerkingskader en een Structuurontwerp openbare ruimte vastgesteld.

Het Masterplan (geplaatst op de website van de gemeente), het Planuitwerkingskader en het Structuurontwerp openbare ruimte zijn vertaald in een ontwerp-bestemmingsplan 'Entree Midden' waarin de plannen voor dit gebied planologisch en juridisch verder zijn uitgewerkt. Voor het plangebied is onder meer aangegeven op welke gronden er mag worden gebouwd en welke gronden bedoeld zijn voor openbare functies.

Bij het bestemmingsplan hoort een exploitatieplan omdat het verhalen van de grondexploitatiekosten en het voldoen aan locatie-eisen niet geheel anderszins verzekerd is.

1.2 LEESWIJZER

Het exploitatieplan bestaat uit een Toelichtend deel (deel A) en een juridisch bindend deel (deel B).

In de navolgende tekst komen in deel A paragraafsgewijs aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6).
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2.
- Grondeigenaren en gewenste gemeentelijke verwerving in hoofdstuk 3
- Een toelichting op de exploitatieopzet in hoofdstuk 4
- Een toelichting op de regels van het exploitatieplan in hoofdstuk 5.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 6
- Bijlagen bij de toelichting in hoofdstuk 7.

In deel B paragraafsgewijs aan de orde:

- Het exploitatiegebied (hoofdstuk 1)
- Exploitatieopzet (hoofdstuk 2)
- Regels (hoofdstuk 3)
- Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels (hoofdstuk 4)

De volgende bijlagen zijn opgenomen:

Bijlagen bij deel B

Kaart exploitatiegebied, bijlage 1

Ruimtegebruikskaat, bijlage 2

Structuurontwerp openbare ruimte, bijlage 3a

Planuitwerkingskader, bijlage 3b

Handboek openbare ruimte, bijlage 4

Bijlagen bij deel A

Eigenarenkaart, bijlage 5

Kaart bestaande situatie, bijlage 6

Verwervingskaart, bijlage 7

Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 8

SSK-raming, bijlage 9

PTP-toets, bijlage 10

Invulling plankostenscan, bijlage 11

Planschaderisico-analyse, bijlage 12

Begrotingsblad, bijlage 13

Marktanalyse, bijlage 14

Referenties, bijlage 15

Overzicht raming uitgifteprijzen, bijlage 16

Fasering kosten en opbrengsten, bijlage 17

1.3 HET PLANOLOGISCH BESLUIT WAARAAN HET EXPLOITATIEPLAN IS GEKOPPELD

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Entree Midden'. Het bestemmingsplan heeft een zekere globaliteit. In het exploitatieplan zijn de bestemmingen vertaald naar voorgenomen grondgebruik om tot kostenramingen te kunnen komen en kostenverhaalsbijdragen te kunnen berekenen en ook om te kunnen sturen op de ontwikkeling zelf. Ten opzichte van het bestemmingsplan vult het exploitatieplan de inrichting van de openbare ruimte nader in. Ook daarvoor is het voorgenomen grondgebruik bepaald.

1.4 DOEL EN FUNCTIE VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Samengevat dient de vaststelling van dit exploitatieplan ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal en sturing te geven aan het grondgebruik door middel van de locatie-eisen.

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten worden gemaakt. Deze kosten moeten worden verhaald op degenen die de in het bestemmingsplan geboden (ver)bouwmogelijkheden benutten. De gemeente is één van die partijen. Ook andere partijen hebben zulke mogelijkheden.

Aangezien voor een deel van die gronden niet met alle partijen, die potentieel zelf zouden kunnen realiseren, een anterieure overeenkomst is gesloten, is het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) niet geheel via gemeentelijke grondverkoop of anterieure overeenkomsten verzekerd. Op grond van artikel 6.12 Wro moet daarom een exploitatieplan worden vastgesteld. Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geeft hierover uitvoeringsbepalingen in afdeling 6.2.

In een exploitatieplan is het mogelijk regels op te nemen. Korte tijdshalve wordt dan gesproken over locatie-eisen. Die kunnen betrekking hebben op de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het kunnen ook regels zijn voor fasering van de werkzaamheden of voor koppelingen tussen werken en werkzaamheden of tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen. In het onderhavige exploitatieplan zijn dergelijke regels opgenomen voor de inrichting van divers delen van het openbaar gebied.

De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan. Een dergelijke overeenkomst wordt ook wel aangeduid als posterieure overeenkomst. Dit in onderscheid van anterieure overeenkomsten, welke worden gesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Bedragen die in anterieure overeenkomsten worden afgesproken worden niet voldaan via betalingsvoorschriften bij omgevingsvergunningen, maar op basis van deze overeenkomsten (art. 6.17 lid 1 Wro).

1.5 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Het exploitatieplangebied bestaat uit die gronden binnen het bestemmingsplangebied die kwalificeren als aangewezen bouwplan (als bedoeld in art. 6.12 Wro en art. 6.2.1 Bro), ook wel uitgeefbaar gebied genoemd, en de gronden voor aanleg c.q. aanpassing van van openbaar gebied. Dat leidt tot een afbakening van het exploitatieplangebied als aangegeven op de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1.

Buiten het exploitatieplangebied zijn gelaten de bestemmingsplandelen die betrekking hebben op een aantal kavels, die als witte vlek zijn aangeduid op de Kaart exploitatiegebied. Het betreft gronden waar geen werkzaamheden in de openbare ruimte zijn voorzien of gronden die geen aangewezen bouwplannen vormen of waarvoor in een eerder stadium reeds een planologisch besluit is genomen waarbij de exploitatieplanplichtigheid is beoordeeld. Zo zijn op de kavel tussen Oost 6 en Oost 8, zoals de kavels zijn aangeduid op de Ruimtegebruikskaat, bijlage 2, wel bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan opgenomen, maar is dit een conservering van wat via een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) reeds mogelijk is gemaakt. Deze kavel wordt in het exploitatieplan ook wel Terra Nova genoemd. Omdat daar bouwmogelijkheden aan zijn toegekend, werkt dit bijvoorbeeld wel door in het bepalen van het proportionele percentage van diverse kostenposten dat aan dit exploitatieplan wordt toegerekend.

De kaart van het exploitatieplangebied is verkleind in onderstaande figuur opgenomen:

1.6 JAARLIJKSE HERZIENING EN EINDAFREKENING

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van bijdragen voor die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een anterieure of posteriuere overeenkomst over grondexploitatie is gesloten.

Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen. Daarbij valt te denken aan regels over faseringen tussen werken, werkzaamheden en maatregelen en/of bouwplannen en aan regels over specifieke woningbouwcategorieën.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

HOOFDSTUK 2 OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 BOUWRIJP MAKEN

Voor het bouwrijp maken van het ontwikkelgebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- Opschonen exploitatiegebied;
- Sloop van gebouwen
- Sloop van verharding/ parkeerterrein;
- Het verwijderen en verleggen van ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen)
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- Verwijderen, verleggen en aanleggen van vuilwater- en regenwaterriolering.

2.2 AANLEG NUTSVOORZIENINGEN

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden voorzien:

- Aanleg of verwijdering van en verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, elektra, telecommunicatie, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.

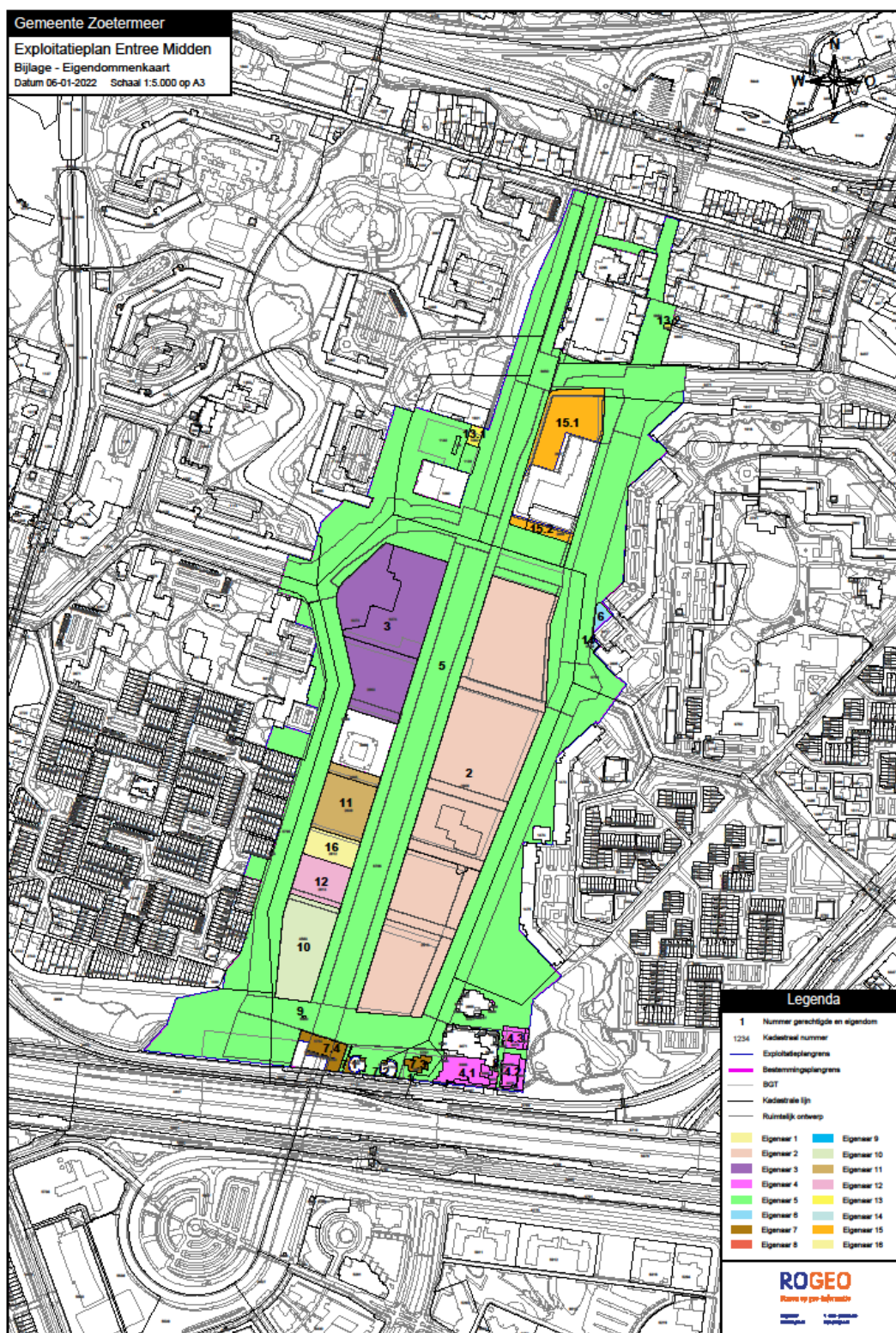
2.3 WOONRIJP MAKEN

Voor het woonrijp maken van het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken werkzaamheden voorzien:

- Realisatie fietsparkeergarage
- Aanleg c.q. aanpassing van wegen voor voetgangers en auto- en fietsverkeer
- Aanleg bestrating en openbaar groen en waterpartijen
- Kunstwerken

HOOFDSTUK 3 GRONDEIGENAREN EN VERWERVING

De bestaande eigendomssituatie is aangegeven op de Eigenarenkaart, bijlage 5, verkleind ook weergegeven op onderstaande figuur.



Figuur 2: Eigenarenkaart

De gemeente wenst de volgende gronden te verwerven:

- Al het toekomstig openbaar gebied, voor zover dat nog geen eigendom van de gemeente is en
- enkele delen van het uitgeefbaar gebied

Deze percelen zijn aangegeven op de Verwervingskaart, bijlage 7. Het betreft percelen of perceelsdelen van de kadastrale nummers zoals vermeld in onderstaande tabel met vermelding van de nummers van de eigenaren (eigendommen) zoals deze vermeld zijn op de Eigenarenkaart, bijlage 5.

Percelen met te verwerven gronden	Eigendom
ZTM00E 02812G0000	16
ZTM00E 02813G0000	12
ZTM00E 02839G0000	11
ZTM00E 02851G0000	7.3
ZTM00E 02863G0000	3
ZTM00E 02865G0000	11
ZTM00E 02907G0001	15.1
ZTM00E 02909G0000	2
ZTM00E 02910G0000	2
ZTM00E 03073G0000	8
ZTM00E 03074G0000	4.1
ZTM00E 03075G0000	4.2
ZTM00E 03076G0000	4.2
ZTM00E 03077G0000	4.2
ZTM00E 03078G0000	4.2
ZTM00E 03079G0000	4.3
ZTM00E 04583G0000	10
ZTM00E 04597G0000	13.2
ZTM00E 05752G0000	7.2
ZTM00E 05753G0000	7.1
ZTM00E 05754G0000	7.4
ZTM00E 05767G0000	4.1
ZTM00E 05770G0000	1
ZTM00E 05920G0000	9
ZTM00E 06217G0000	6
ZTM00E 06373G0000	3
ZTM00E 06374G0000	3
ZTM00E 06397G0000	4.1
ZTM00E 06398G0000	4.2
ZTM00E 06399G0000	4.2
ZTM00E 06400G0000	4.3
ZTM00E 06401G0000	4.3
ZTM00E 06758G0000	14
ZTM00E 06784G0000	7.1
ZTM00E 06785G0000	7.2
ZTM00E 06984G0000	4.1
ZTM00E 06986G0000	4.1
ZTM00E 06989G0000	4.1
ZTM00F 01062G0000	13.1

Tabel 1: Percelen te verwerven gronden

Ter toelichting wordt hierna zowel het één en ander opgemerkt over de verwerving van zowel het openbaar gebied als specifieke delen van het uitgeefbaar gebied.

Verwerving openbaar gebied

In de anterieure overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over verwerving van de gronden voor aanleg/aanpassing van het toekomstig openbaar gebied. Niet voor alle gronden waar openbaar gebied is voorzien geldt dat er anterieure overeenkomsten zijn gesloten. Of de verwerving nu in anterieure overeenkomsten bepaald is of niet, de wens van de gemeente tot verwerving is gelijk. De te verwerven gronden zijn voorts opgenomen om duidelijk te maken met welke verwervingen rekening is gehouden bij de invulling van de plankostenscan (zie par. 4.5.4).

De reden voor de verwervingen is dat de gemeente het openbaar gebied in eigendom wil hebben om die te kunnen beheren.

De gemeente wenst gronden voor de aanleg c.q. aanpassing van het openbaar gebied ook te verwerven voorafgaand aan de aanleg met als doel zelf opdrachtgever te kunnen zijn voor die aanleg. Dit vanwege het belang om niet versnipperd opdrachten tot aanleg te hoeven geven en vanwege het vermijden van inefficiency qua kosten, welke zou optreden als elke eigenaar kleine stukken van het openbaar gebied zouden aanleggen. Mocht minnelijke verwerving niet slagen dan zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten.

Verwerving delen uitgeefbaar gebied

Wanneer de Verwervingskaart gelegd wordt naast de Ruimtegebruikskaart, waar de kavels van het uitgeefbaar gebied zijn aangegeven, volgt daaruit dat de wens van de gemeente tot verwerving betrekking heeft op:

- Het gedeelte van kavel West 8 dat nog geen gemeentelijk eigendom is;
- Kavel West 6;
- Kavel West 7;
- Kavel Station 2B en
- Kavel Station 3

De gemeente wenst deze gronden te verwerven als de eigenaar niet zelf kan realiseren of, als deze wel zelf zou kunnen realiseren, maar daartoe niet overgaat. De gemeente wil binnen de periode van het bestemmingsplan (binnen 10 jaar) de bestemmingen in het hele plangebied gerealiseerd worden, vanwege de integraliteit zoals die in het Masterplan, het Planuitwerkingskader en het Structuurplan openbare ruimte is onderbouwd. De gemeente wil de bestemmingen ook verwezenlijkt hebben om alle verhaalbare kosten ook daadwerkelijk verhaald te krijgen. Als dat alleen kan door uitgeefbare gronden te verwerven zal de gemeente overgaan tot minnelijke verwerving en, mocht dat niet slagen, het instrument van onteigening inzetten. Dat is bij aanvang van de planperiode niet nodig, aangezien de meeste eigenaren van genoemde kavels mogelijkheden hebben tot zelfrealisatie. Als dat het geval is, zal de verwerving van de gemeente alleen betrekking hebben op situaties waarin de betreffende eigenaren niet bereid zijn tot het verwezenlijken van de bestemming binnen de planperiode.

HOOFDSTUK 4 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden van de gronden (inclusief peildatum)
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum)
- Een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum)
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden
- Zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk betreffen prijspeil 1 januari 2022 en zijn exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. De kostensoorten die worden meegenomen in het exploitatieplan zijn limitatief vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld leveren de investeringen alleen profijt op voor het exploitatiegebied, worden ze alleen gedaan voor dit exploitatiegebied en zijn om die reden volledig toerekenbaar aan dit exploitatieplan.

Leeswijzer berekening exploitatiebijdrage

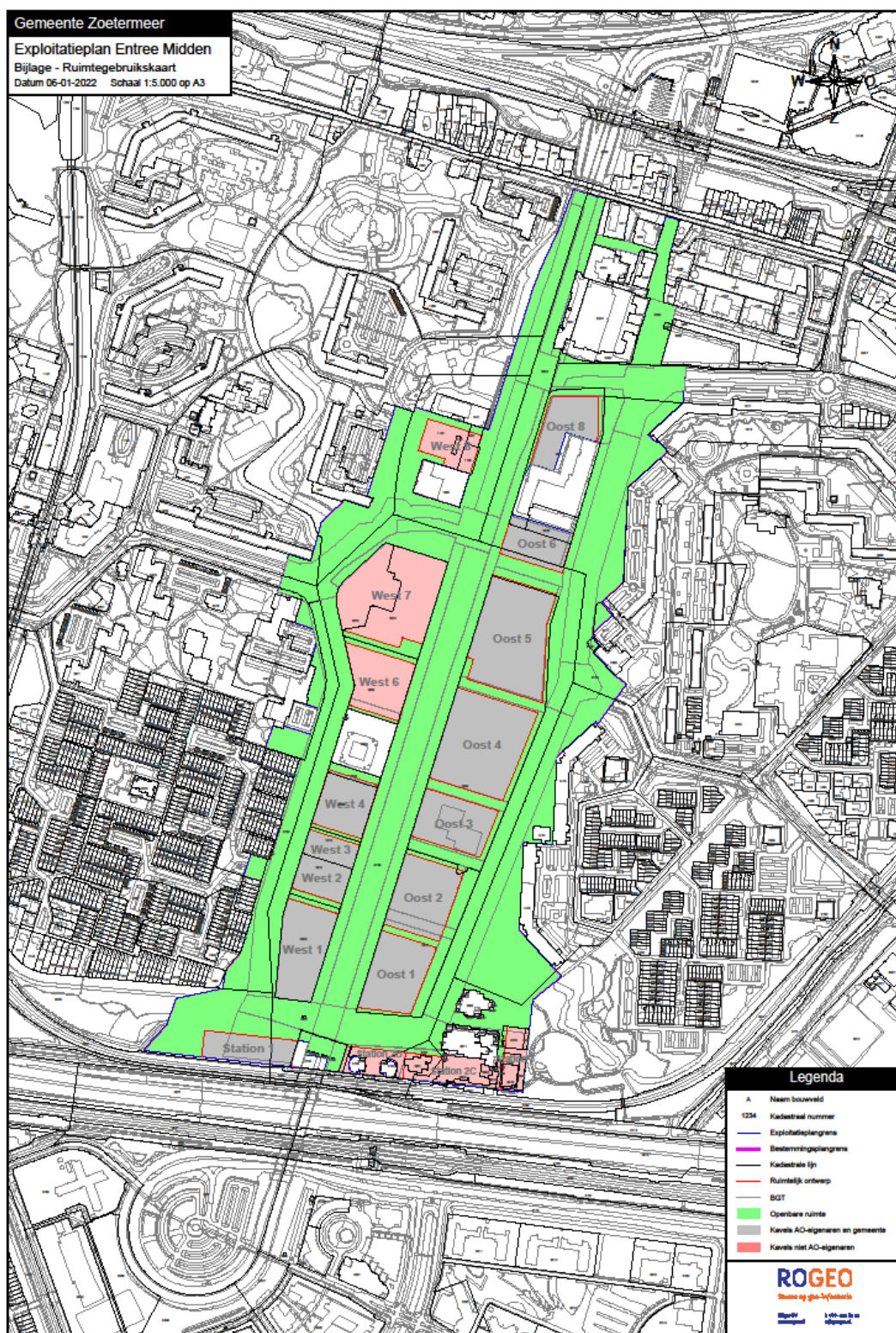
Om de exploitatiebijdrage te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruik-analyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten en de exploitatiebijdrage op basis van opbrengstpotentie.

4.1 RUIMTEGEBRUIK

Het oorspronkelijke ruimtegebruik is met een luchtfoto aangegeven op de Kaart bestaande situatie bijlage 6. Het exploitatiegebied wordt in de oorspronkelijke situatie overwegend gebruikt voor kantoordoeleinden en als openbaar gebied.

Het exploitatieplangebied is 413.715 m² groot.

Het beoogde ruimtegebruik is wonen, maatschappelijk, commercieel retail en commercieel kantoor en openbare voorzieningen zoals wegen, fietsparkeergarage, groen en water. De verdeling uitgeefbaar gebied en openbaar gebied is weergegeven op de Ruimtegebruiksk kaart, verkleind weergegeven met de onderstaande figuur.



Figuur 3: Ruimtegebruik

De verdeling van het in dit exploitatieplan beoogde ruimtegebruik is in onderstaande tabel opgenomen:

Eigendomnr	Openbare ruimte	%	Uitgeefbaar	%	Totaal
1		0%	10	100%	10
2	14.595	21%	56.210	79%	70.805
3	2.606	10%	23.488	90%	26.094
4.1		0%	3.100	100%	3.100
4.2	20	1%	1.597	99%	1.617
4.3	161	15%	945	85%	1.106
5	255.862	94%	17.217	6%	273.079
6	551	100%		0%	551
7.1	1	0%	306	100%	307
7.2		0%	125	100%	125
7.3		0%	632	100%	632
7.4	2.013	100%		0%	2.013
8	14	31%	31	69%	45
9	14	100%		0%	14
10	599	6%	8.903	94%	9.502
11	1.274	18%	5.976	82%	7.250
12	600	13%	3.889	87%	4.489
13.1	198	39%	308	61%	506
13.2	93	100%		0%	93
14	161	100%		0%	161
15.1	1.757	22%	6.117	78%	7.874
15.2	1	0%	1.382	100%	1.383
16	375	13%	2.619	87%	2.994
Eindtotaal	280.895	68%	132.855	32%	413.750

Tabel 2: Toekomstig ruimtegebruik

4.2 EIGENDOMSSITUATIE

In onderstaande tabel is de in hoofdstuk 3 genoemde eigendomssituatie onderscheiden naar grondoppervlak per eigenaar.

Eigenaar	Kadsleutel	Openbare ruimte	Uitgeefbaar gebied	Eindtotaal
1	ZTM00E 05770G0000		10	10
2	ZTM00E 02909G0000	8.795	38.719	47.514
2	ZTM00E 02910G0000	5.800	17.491	23.291
3	ZTM00E 02863G0000	1.255	7.176	8.431
3	ZTM00E 06373G0000		6.479	6.479
3	ZTM00E 06374G0000	1.351	9.833	11.184
4	ZTM00E 03074G0000		186	186
4	ZTM00E 03075G0000		8	8
4	ZTM00E 03076G0000		689	689
4	ZTM00E 03077G0000		57	57
4	ZTM00E 03078G0000	20	361	381
4	ZTM00E 03079G0000	140	774	914
4	ZTM00E 05767G0000		48	48
4	ZTM00E 06397G0000		381	381
4	ZTM00E 06398G0000		45	45
4	ZTM00E 06399G0000		437	437
4	ZTM00E 06400G0000	21		21
4	ZTM00E 06401G0000		171	171
4	ZTM00E 06984G0000		35	35
4	ZTM00E 06986G0000		2.208	2.208
4	ZTM00E 06989G0000		242	242
5	ZTM00E 02896G0000	855		855
5	ZTM00E 03271G0000	8.318		8.318
5	ZTM00E 03804G0000	1.175		1.175
5	ZTM00E 03806G0000	10.890	3.694	14.584
5	ZTM00E 05762G0000	582	1.298	1.880
5	ZTM00E 05795G0000	13.646		13.646
5	ZTM00E 06268G0000	4.889		4.889
5	ZTM00E 06460G0000	25.060		25.060
5	ZTM00E 06480G0000	6.567	1.185	7.752
5	ZTM00E 06650G0000	15.291	3.339	18.630
5	ZTM00E 06664G0000	8.070		8.070
5	ZTM00E 06759G0000	25.912		25.912
5	ZTM00E 06786G0000	96.900	3.847	100.747
5	ZTM00F 01122G0000	10.689		10.689
5	ZTM00F 01138G0000		140	140
5	ZTM00F 01139G0000	101	751	852
5	ZTM00F 01140G0000	16.761	2.963	19.724
5	ZTM00F 01748G0000	2.021		2.021
5	ZTM00F 01865G0000	1.859		1.859
5	ZTM00F 02067G0000	6.276		6.276
6	ZTM00E 06217G0000	551		551
7	ZTM00E 02851G0000		632	632
7	ZTM00E 05752G0000		94	94
7	ZTM00E 05753G0000	1	274	275
7	ZTM00E 05754G0000	2.013		2.013
7	ZTM00E 06784G0000		32	32
7	ZTM00E 06785G0000		31	31
8	ZTM00E 03073G0000	14	31	45
9	ZTM00E 05920G0000	14		14
10	ZTM00E 04583G0000	599	8.903	9.502
11	ZTM00E 02839G0000	375	5.721	6.096
11	ZTM00E 02865G0000	899	255	1.154
12	ZTM00E 02813G0000	600	3.889	4.489
13	ZTM00E 04597G0000	93		93
13	ZTM00F 01062G0000	198	308	506
14	ZTM00E 06758G0000	161		161
15	ZTM00E 02858G0000		1.013	1.013
15	ZTM00E 02907G0000	1.757	6.117	7.874
15	ZTM00E 02907G0000	1	369	370
16	ZTM00E 02812G0000	375	2.619	2.994
Eindtotaal		280.895	132.855	413.750

Tabel 3: Eigendomspositie

4.3 PROGRAMMA

Met de rekenaannames voor het programma inclusief het openbaar gebied wordt voortgebouwd op het Masterplan en het Planuitwerkingskader. Het programma is verdeeld over ontwikkelvelden. Die worden in dit exploitatieplan kavels genoemd. Ze zijn aangegeven op Ruimtegebruiksk kaart.

Voor wat betreft het programma is gerekend met het in paragraaf 4.1 genoemde ruimtegebruik. Hierbij is gerekend met de verdeling zoals hierna weergegeven in onderstaande twee tabellen (per kavel respectievelijk per eigenaar).

Functie/woningcategorie	Kavels AO en gemeente	Station 2B	Station 2C	Station 3	West 6	West 7A	West 7B	West 8	Eindtotaal
Maatschappelijk	30.050	1.500	500	-	-	-	-	3.000	35.050
Commercieel retail	7.950	1.250	2.500	-	900	1.100	500	-	14.200
Commercieel kantoor	73.100	-	60.000	-	-	-	-	-	133.100
Goedkope huur	535	-	-	80	73	118	118	-	924
Middendure huur	487	-	-	75	70	111	111	-	854
Koop < 300.000	923	-	-	78	78	125	125	-	1.329
Koop > 300.000	404	-	-	35	33	54	54	-	580
Koop > 400.000	279	-	-	20	22	36	36	-	393
Totaal aantal woninge	2.628	-	-	288	276	444	444	-	4.080

Tabel 4: Programma per kavel

Eigendomnr.	Maatschappelijk	Commercieel retail	Commercieel kantoor	Goedkope huur	Middendure huur	Koop < 300.000	Koop > 300.000	Koop > 400.000	Parkeren	Totaal aantal woningen
1	4	5	33	0	0	0	0	0	0	-
3	0	2500	0	309	292	328	141	94	852	1.164
4.1	286	1428	34267	0	0	0	0	0	327	-
4.2	8	38	906	42	39	41	18	11	115	151
4.3	0	0	0	26	25	26	11	7	66	94
8	3	14	343	0	0	0	0	0	3	-
13.1	222	0	0	0	0	0	0	0	1	-
Eigenaren AO kavels en gemeente	34.528	10.215	97.551	547	498	934	409	282	3.123	2.670
Eindtotaal	35.050	14.200	133.100	924	854	1.329	580	393	4.488	4.080

Tabel 5: Programma per eigenaar

4.4 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN

4.4.1 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN VAN GROND EN TE SLOPEN OPSTALLEN (ARTIKEL 6.2.3.A EN B BRO)

De raming van de inbrengwaarden van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van onafhankelijke en deskundige taxateurs, de heren K. de Bont, RT, registertaxateur onroerende zaken en de heer A. van Gellicum, MRE MRICS RT, register taxateur onroerende zaken, beide verbonden aan het bureau Steenhuijs Grondzaken. De inbrengwaarden zijn opgenomen in het taxatierapport inbrengwaarden dat als bijlage 8 bij dit exploitatieplan behoort.

De inbrengwaarden zijn geraamd op de verkeerswaarden, wat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met onteigening. Onteigening wordt niet uitgesloten, zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven, maar is ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan niet aan de orde.

4.4.2 INBRENGWAARDEN VRIJMAKEN GRONDEN (ARTIKEL 6.2.3.C BRO)

Voor zover aan de orde zijn de kosten van het vrijmaken van gronden van zakelijke en persoonlijke rechten meegenomen in het taxatierapport inbrengwaarden als genoemd in de vorige paragraaf.

4.4.3 INBRENGWAARDEN SLOOPKOSTEN (ARTIKEL 6.2.3.D BRO)

De kosten van de gesloopte en te slopen opstallen en van het opruimen van de ondergrondse infrastructuur zijn afzonderlijk geraamd. Deze raming is opgenomen in de SSK-raming en in het Begrotingsblad.

Object		VVO	BVO	sloopkosten per m2 BVO	bijkomende kosten per m2 BVO	totale sloop en bijkomende kosten per m2 BVO	totale sloop en bijkomende kosten
Bredewater	4-6	5.030	6.288	€ 32	€ 8	40 €	252.908
Bredewater	8-12	9.098	11.373	€ 32	€ 8	40 €	457.447
Bredewater	16	7.646	9.558	€ 32	€ 8	40 €	384.441
Bredewater	20	4.999	6.249	€ 32	€ 8	40 €	251.350
Bredewater	22	2.897	3.621	€ 32	€ 8	40 €	145.661
Bredewater	24	5.140	6.425	€ 32	€ 8	40 €	258.439
Bredewater	26	9.477	11.846	€ 32	€ 8	40 €	476.504
Boerhaavelaan	1-7	-	-	€ 32	€ 8	40 €	-
Boerhaavelaan	11	7.068	8.835	€ 32	€ 8	40 €	355.379
Boerhaavelaan	15-35	-	-	€ 32	€ 8	40 €	-
K. van Versteegplein	6	1.551	1.939	€ 32	€ 8	40 €	77.984
K. van Versteegplein	10, 11 en 14	10.180	12.725	€ 32	€ 8	40 €	511.850
Parkeerdek onder Afrikaweg			6.000	€ 26	€ 7	33 €	196.092
Totaal		63.086	84.858			€	3.368.056

Tabel 6: Sloopkosten

4.4.4 TOTAALOVERZICHT INBRENGWAARDEN

Waardering gronden binnen het exploitatieplangebied									
Nr.	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Openbare ruimte (digitale inmeting)	Uitgeefbaar gebied (digitale inmeting)	Totaal oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad opvv	Totaal te gebruiken oppv	Inbrengwaarde totaal
1	ZTM00E 05770G0000	452		10	10	Nee	10	10	€ 8.350
2	ZTM00E 02909G0000	47.482	8.795	38.719	47.514	Ja	47.482		€ -
	ZTM00E 02910G0000	23.252	5.800	17.491	23.291	Ja	23.252	70.734	€ 59.062.890
3	ZTM00E 02863G0000	8.400	1.255	7.176	8.431	Ja	8.400		€ -
	ZTM00E 06373G0000	6.475		6.479	6.479	Ja	6.475		€ -
	ZTM00E 06374G0000	11.180	1.351	9.833	11.184	Ja	11.180	26.055	€ 21.755.925
4.1	ZTM00E 03074G0000	185		186	186	Ja	185		€ -
	ZTM00E 05767G0000	173		48	48	Nee	48		€ -
	ZTM00E 06397G0000	603		381	381	Nee	381		€ -
	ZTM00E 06984G0000	35		35	35	Ja	35		€ -
	ZTM00E 06986G0000	2.310		2.208	2.208	Nee	2.208		€ -
	ZTM00E 06989G0000	245		242	242	Ja	245	3.102	€ 2.590.170
4.2	ZTM00E 03075G0000	8		8	8	Ja	8		€ -
	ZTM00E 03076G0000	695		689	689	Ja	695		€ -
	ZTM00E 03077G0000	57		57	57	Ja	57		€ -
	ZTM00E 03078G0000	379	20	361	381	Ja	379		€ -
	ZTM00E 06398G0000	45		45	45	Ja	45		€ -
	ZTM00E 06399G0000	437		437	437	Ja	437	1.621	€ 1.353.535
4.3	ZTM00E 03079G0000	922	140	774	914	Ja	922		€ -
	ZTM00E 06400G0000	21	21		21	Ja	21		€ -
	ZTM00E 06401G0000	171		171	171	Ja	171	1.114	€ 930.190
5	ZTM00E 02896G0000	8.571	855		855	Nee	855		€ -
	ZTM00E 03271G0000	22.672	8.318		8.318	Nee	8.318		€ -
	ZTM00E 03804G0000	8.272	1.175		1.175	Nee	1.175		€ -
	ZTM00E 03806G0000	43.895	10.890	3.694	14.584	Nee	14.584		€ -
	ZTM00E 05762G0000	1.877	582	1.298	1.890	Ja	1.877		€ -
	ZTM00E 05795G0000	13.641	13.646		13.646	Nee	13.646		€ -
	ZTM00E 06268G0000	48.078	4.889		4.889	Nee	4.889		€ -
	ZTM00E 06460G0000	45.340	25.060		25.060	Nee	25.060		€ -
	ZTM00E 06480G0000	100.984	6.567	1.185	7.752	Nee	7.752		€ -
	ZTM00E 06650G0000	18.075	15.291	3.339	18.630	Ja	18.075		€ -
	ZTM00E 06664G0000	20.800	8.070		8.070	Nee	8.070		€ -
	ZTM00E 06759G0000	59.000	25.912		25.912	Nee	25.912		€ -
	ZTM00E 06786G0000	101.539	96.900	3.847	100.747	Nee	100.747		€ -
	ZTM00F 01122G0000	31.618	10.689		10.689	Nee	10.689		€ -
	ZTM00F 01138G0000	138		140	140	Ja	138		€ -
	ZTM00F 01139G0000	844	101	751	852	Ja	844		€ -
	ZTM00F 01140G0000	24.666	16.761	2.963	19.724	Nee	19.724		€ -
	ZTM00F 01748G0000	44.188	2.021		2.021	Nee	2.021		€ -
	ZTM00F 01865G0000	37.361	1.859		1.859	Nee	1.859		€ -
	ZTM00F 02067G0000	71.890	6.276		6.276	Nee	6.276	272.511	€ 14.376.195
6	ZTM00E 06217G0000	1.600	551		551	Nee	551	551	€ 460.085
7.1	ZTM00E 05753G0000	675	1	274	275	Nee	275		€ -
	ZTM00E 06784G0000	32		32	32	Ja	32	307	€ 256.345
7.2	ZTM00E 05752G0000	485		94	94	Nee	94		€ -
	ZTM00E 06785G0000	32		31	31	Ja	32	126	€ 105.210
7.3	ZTM00E 02851G0000	629		632	632	Ja	629	629	€ 525.215
7.4	ZTM00E 05754G0000	3.265	2.013		2.013	Nee	2.013	2.013	€ 1.680.855
8	ZTM00E 03073G0000	43	14	31	45	Ja	43	43	€ 35.905
9	ZTM00E 05920G0000	14	14		14	Ja	14	14	€ 11.690
10	ZTM00E 04583G0000	9.535	599	8.903	9.502	Ja	9.535	9.535	€ 7.961.725
11	ZTM00E 02839G0000	6.120	375	5.721	6.096	Ja	6.120		€ -
	ZTM00E 02865G0000	1.125	899	255	1.154	Ja	1.125	7.245	€ 6.049.575
12	ZTM00E 02813G0000	4.500	600	3.889	4.489	Ja	4.500	4.500	€ 3.757.500
13.1	ZTM00F 01062G0000	505	198	308	506	Ja	505	505	€ 421.675
13.2	ZTM00E 04597G0000	93	93		93	Ja	93	93	€ 77.655
14	ZTM00E 06758G0000	160	161		161	Ja	160	160	€ 133.600
15.1	ZTM00E 02907G0000	16.629	1.757	6.117	7.874	Nee	7.874		€ -
	ZTM00E 02858G0000	2.608		1.013	1.013	Nee	1.013	8.887	€ 7.420.645
15.2	ZTM00E 02907G0000	16.629	1	369	370	Nee	370	370	€ 308.950
16	ZTM00E 02812G0000	3.000	375	2.619	2.994	Ja	3.000	3.000	€ 2.505.000
TOTAAL		874.655	280.895	132.855	413.750		413.125	413.125	€ 131.788.885

Tabel 7: Inbrengwaarden

4.5 OVERIGE KOSTEN

4.5.1 ONDERZOEKSKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.A BRO)

De onderstaande tabel laat zien welke onderzoeken zijn verricht en welke nog voorzien zijn.

Uitvoerende (indien bekend)	product	jaar	kosten
van der Helm	bodemonderzoek	2019 €	9.310
van der Helm	bodemonderzoek	2020 €	1.093
Natuurhistorisch museum Rotterdam	Ecologie	2020 €	3.590
APPM	Energie en mobiliteit	2020 €	47.840
Alcedo	MER	2020 €	46.280
Alcedo	MER	2019 €	19.550
Antea	MER	2020 €	18.550
TAUW	MER	2019 €	52.800
TAUW	MER	2020 €	45.760
SAOZ	planschade	2020 €	2.970
RHO adviseurs	stikstof	2020 €	5.460
Bunnik	verkeer	2019 €	2.930
Goudappel Coffeng	verkeer	2019 €	30.150
Goudappel Coffeng	verkeer	2020 €	18.000
Vialis	verkeer	2019 €	19.452
Vialis	verkeer	2020 €	4.125
Springco	Woonprogramma	2020 €	19.392
STIPO	Waardecreatie	2021 €	30.000
Sprinco	Woningmarktanalyse	2021 €	7.000
WDJ Architecten	Cultuurhistorie	2021 €	10.000
GGD	MER	2021 €	31.000
Bureau Stadsnatuur	Ecologie	2021 €	3.600
Saricon	Niet gesprongen explosieven	2021 €	5.700
N.t.b.	Mobiliteitsonderzoek	>2021 €	45.000
N.t.b.	Niet gesprongen explosieven	>2021 €	6.000
Totaal			€ 485.552

Tabel 8: Onderzoekskosten

De geraamde bedragen zijn opgenomen in het Begrotingsblad.

4.5.2 BODEMSANERING (ARTIKEL 6.2.4.B BRO)

Er zijn geen kosten in verband met bodemsanering voorzien.

4.5.3 BOUWRIJP- EN WOONRIJP MAKEN (ARTIKEL 6.2.4.C BRO)

Op basis van de aannames ten aanzien van het toekomstige ruimtegebruik, zoals aangegeven in paragraaf 4.3, is een raming opgesteld van de civieltechnische realisatiekosten. De onderbouwing is opgenomen in de SSK-raming. De werken en werkzaamheden zijn daarin geformuleerd als genummerde bouwstenen (25 bouwstenen).

De fietsparkeergarage is wel genoemd in de SSK-raming (onderdeel 2A), maar het bedrag ervoor is daar niet in opgenomen.

De geraamde kosten bestaan uit:

- Aanlegkosten entree 470 m² á € 1.250
- Aanlegkosten fietstinstalling 1.000 stuks á € 993

De geraamde bedragen van al deze werken en werkzaamheden zijn opgenomen in het Begrotingsblad.

Ter toelichting op het Begrotingsblad onderstaand de vertaalslag van de SSK raming naar betreffend begrotingsblad. De raming per prijspeil 1-1-2020 betreffen de bedragen uit de SSK raming verminderd met de in die raming opgenomen kosten in verband met engineering. Deze laatste kostenpost is immers al begrepen in het bedrag voor plankosten dat volgt uit toepassing van de regeling plankosten exploitatieplan. De totale kosten exclusief BTW in de SSK raming bedragen € 54.761.628, waarvan € 7.371.949 voor engineering. Derhalve als kosten voor bouw- en woonrijpmaken meegenomen het saldo ad € 47.389.680. Na toepassing van de PTP criteria is dit € 36.302.677 op prijspeil 1-1-2020 en € 39.387.483 op prijspeil 1-1-2022.

Aanvullend aan de SSK raming zijn de kosten voor de aanleg/ondrendabele top van de gebouwde fietsparkeervoorziening meegenomen.

Bron: SSK Entree v10, prijspeil 1-1-2020					
Toerekening SSK raming aan EP					
Deelraming	Raming prijspeil 1- Toerekenbaar		Bedrag EP		Bedrag EP
	1-2020	PTP	1-1-2020	1-1-2020	1-1-2022
Bouwkosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad	€ 3.009.544	88,3%	€ 2.656.629	€	2.875.057
Bouwkosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad	€ 2.986.874	88,3%	€ 2.636.618	€	2.853.400
Bouwkosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg	€ 5.028.937	88,3%	€ 4.439.217	€	4.804.210
Bouwkosten Deelraming 15. Kruispunt Meerzichtlaan	€ 422.946	74,1%	€ 313.240	€	338.995
Bouwkosten Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan	€ 986.666	74,1%	€ 730.739	€	790.820
Bouwkosten Deelraming 23. Ierlandlaan	€ 39.362	74,1%	€ 29.152	€	31.549
Bouwkosten Deelraming 18. Groene loper west	€ 3.723.291	88,3%	€ 3.286.678	€	3.556.909
Bouwkosten Deelraming 21+20. Groene loper oost	€ 6.797.895	73,4%	€ 4.986.613	€	5.396.612
Bouwkosten Deelraming 1+14. Bredewater	€ 3.527.605	75,9%	€ 2.677.988	€	2.898.172
Bouwkosten Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid	€ 3.441.149	75,9%	€ 2.612.355	€	2.827.143
Bouwkosten Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord	€ 1.591.266	75,9%	€ 1.208.012	€	1.307.335
Bouwkosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid	€ 1.723.420	75,9%	€ 1.308.338	€	1.415.909
Bouwkosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord	€ 702.145	75,9%	€ 533.035	€	576.861
Bouwkosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan	€ 2.852.797	75,9%	€ 2.165.707	€	2.343.771
Bouwkosten Deelraming 12+13. Doorsteken oost en west	€ 2.226.048	79,4%	€ 1.768.509	€	1.913.916
Bouwkosten Deelraming 9. Boerhaavepad	€ 976.243	41,1%	€ 401.582	€	434.600
Bouwkosten Deelraming 11. Abdissenpad	€ 130.597	38,6%	€ 50.378	€	54.520
Bouwkosten Deelraming 2. Stationssingel	€ 3.566.655	56,2%	€ 2.005.537	€	2.170.433
Bouwkosten Deelraming 10. Omleggen K&L Boerhaavepad	€ 583.142	88,3%	€ 514.759	€	557.083
Bouwkosten Deelraming 22. K&L Entree	€ 600.000	88,3%	€ 529.641	€	573.188
Bouwkosten Deelraming 24. Abdissenbos	€ 364.463	88,3%	€ 321.725	€	348.177
Bouwkosten Deelraming 25. Brm/wrm (opslag e.d.)	€ 47.639	76,5%	€ 36.457	€	39.455
Bouwkosten Deelraming 3. Fietsverbinding Afrikaweg	€ 2.060.996	52,9%	€ 1.089.768	€	1.179.369
Totaal SSK raming	€ 47.389.680	76,6%	€ 36.302.677	€	39.287.483
Bouwkosten openbare fietsenstalling (niet uit tarieven gedekt) entree	€ 587.917	6,2%	€ 36.216	€	36.216
Bouwkosten openbare fietsenstalling (niet uit tarieven gedekt) stalling	€ 993.000	6,2%	€ 61.169	€	61.169
Totaal	€ 48.970.596	74,3%	€ 36.400.062	€	39.384.868

Tabel 9: Bouw- en woonrijpmaken: SSK raming

Voor de toerekening van de kosten voor de inrichting van het openbaar gebied is een toets uitgevoerd op de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Niet elke kostenpost heeft alleen profijt voor het exploitatiegebied, maar in een aantal gevallen ook voor één of meer gebieden daarbuiten. Getoetst is wat dan een proportioneel (evenredig) aandeel voor het exploitatieplangebied is. Deze toets is weergegeven in de PTP-toets, bijlage 10.

4.5.4 PLANKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.F T/M J BRO)

Per 1 april 2017 is de ministeriële regeling voor de raming van plankosten in werking getreden. Deze regeling maakt de toepassing van een plankostenscan mogelijk. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU). Invulling van de scan is te vinden in bijlage 11 'Invulling plankostenscan'. Er is gebruik gemaakt van de uurtarieven volgens de versie van 1 januari 2021. In verband met het prijspeil dat in het exploitatieplan is gehanteerd is uitgegaan van een tariefsverhoging conform de CAO voor gemeenteambtenaren (1,5% per 1 december 2021). Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan van de bedragen leidt tot de resultaten van onderstaande tabel.

Regeling plankosten exploitatieplan 2021			
Resultaat			
Datum	10-1-2022	Complexiteit	151%
Gemeente	Zoetermeer		
Projectnaam	Entree Zoetermeer		
Projectnummer	1		
Datum prijspeil	1-1-2021		
Looptijd project in jaren	15		
		print	
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	3.010	€ 385.216	3%
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	402	€ 51.392	0%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	2.608	€ 333.824	2%
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	43.776	€ 5.603.367	39%
2.1 Programma van Eisen	237	€ 30.336	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	9.947	€ 1.273.212	9%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	4.536	€ 580.592	4%
2.5 Stedenbouwkundig plan	22.025	€ 2.819.162	20%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	7.032	€ 900.064	6%
Ruimtelijke Ordening	2.019	€ 258.386	2%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	909	€ 116.346	1%
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	1.110	€ 142.040	1%
Civiele en cultuur techniek	41.214	€ 4.378.554	31%
4.1 Planontwikkeling	2.382	€ 304.949	2%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	38.831	€ 4.073.604	29%
Landmeten/vastgoed informatie	1.311	€ 132.428	1%
5.1 Kaartmateriaal	1.311	€ 132.428	1%
Communicatie	953	€ 447.078	3%
6.1 Omgevingsmanagement	953	€ 447.078	3%
Management	18.356	€ 2.326.005	16%
7.1 Projectmanagement	10.489	€ 1.531.440	11%
7.2 Projectmanagementassistentie	7.867	€ 794.565	6%
Planeconomie	5.245	€ 671.316	5%
8.1 Planeconomie	5.245	€ 671.316	5%
totaal	115.883	€ 14.202.349	100%

Tabel 10: Plankosten

4.5.5 RENTE (ARTIKEL 6.2.4.N BRO)

Er is sprake van historische rentekosten. Het bedrag is opgenomen in het Begrotingsblad.

4.5.6 PLANSCHADE (ARTIKEL 6.2.4.L BRO)

Om een raming te maken van mogelijke tegemoetkomingen in planschade is een planschaderisico-analyse uitgevoerd. De rapportage hiervan behoort als bijlage 12 bij dit exploitatieplan. Het geraamde bedrag is opgenomen in het Begrotingsblad.

4.6 OPBRENGSTEN

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

4.6.1 GRONDOPBRENGSTEN (ARTIKEL 6.2.7.A BRO)

De opbrengsten zijn bepaald op basis van het programma zoals genoemd in par. 4.3. De onderbouwing van de geraamde opbrengsten is opgenomen in het samenstel van een marktanalyse, uitgevoerd door bureau Fakton, bijlage 14 en een document over referenties, bijlage 15. Eén en ander resulteert in een Overzicht raming uitgifteprijs, bijlage 16. Dat is in onderstaande tabel weergegeven.

OPBRENGSTEN									
	Sociaal MGW	Middelbare huur MGW	Koop < € 300.000 MGW	Koop > € 300.000 MGW	Koop > € 400.000 MGW	Kantoor	Retail	Maatschappelijk	Parken
Gegevens									
- Bruto vloeroppervlak (m² BVO)	78 m² bvo	82 m² bvo	82 m² bvo	110 m² bvo	120 m² bvo	1 m² bvo	1 m² bvo	1 m² bvo	28 m² bvo
- Bruto/netto verhouding	73,0%	73,0%	73,0%	73,0%	75,0%	85,0%	92,0%	85,0%	98,0%
- Netto vloeroppervlak (m² VVO)	57 m² gbo	60 m² gbo	60 m² gbo	80 m² gbo	90 m² gbo	0,85 m² gbo	0,92 m² gbo	0,85 m² gbo	26,95 m² gbo
- kavel oppervlak									
Opbrengsten									
- Huuropbrengst per maand	€ 927								
- Huuropbrengst (prijs per jaar excl BTW)	€ 11.124					€ 157	€ 191		€ 1.500
- BAR	4,50%					6,75%	7,00%		7%
- VON-prijs per m2 GBO	€ 4.120	€ 4.900	€ 4.800	€ 4.750	€ 2.736	€ 2.966			€ 795
- V.O.N. prijs woning / beleggingswaarde	€ 247.200	€ 294.000	€ 384.000	€ 427.500	€ 2.326	€ 2.729			€ 21.429
- BTW	€ 42.902	€ 51.025	€ 66.645	€ 74.194	€ -	€ -			€ 3.719
Totale opbrengsten (excl. BTW)	€ 204.298	€ 242.975	€ 317.355	€ 353.306	€ 2.326	€ 2.255			€ 17.710
Kosten									
- Bouwkosten incl opslagen (€ per m² BVO) en BENG	€ 1.650,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.500,00	€ 1.400,00			€ 850,00
- Bijkomende kosten	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%		15,0%
- Rentelasten tijdens de bouw									
- Bouwtijd/verkooptijd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd		3 mnd
- Totale bouwtijd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd		12 mnd
- Rentelasten tijdens bouw (% aanneemsom + bijkomende kosten)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%		0,00%
- Algemene kosten	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%		0,00%
- Winst & Risico (% VON excl BTW)	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%		0,00%
- Aanneemsom	€ 135.616	€ 143.836	€ 191.781	€ 210.000	€ 1.500	€ 1.400			€ 23.375
- Bijkomende kosten	€ 18.986	€ 20.137	€ 26.849	€ 29.400	€ 210	€ 196			€ 3.506
- Rentelasten tijdens bouw	€ 2.319	€ 2.460	€ 3.279	€ 3.591	€ 26	€ 24			€ -
- Algemene kosten (% aanneemsom + bijkomende kosten)	€ 7.730	€ 8.199	€ 10.932	€ 11.970	€ 86	€ 80			€ -
- Winst & Risico ontwikkelaar (% VON excl BTW)	€ 10.215	€ 12.149	€ 15.868	€ 17.665	€ 116	€ 113			€ -
Totaal Kosten (excl. BTW)	€ 174.867	€ 186.780	€ 248.709	€ 272.626	€ 1.937	€ 1.812			€ 26.881
Resultaat									
- Grondwaarde per woning residueel	€ -	€ 29.431	€ 56.196	€ 68.647	€ 80.679	€ 388	€ 443	€ -	€ 9.172
quote per m² bvo		14%	23%	22%	23%			€ 42	
afrondding	€ 20.900	€ 29.500	€ 56.200	€ 68.700	€ 80.700				

Tabel 11: Grondprijzen

4.6.2 OVERIGE OPBRENGSTEN (SUBSIDIES EN BIJDRAGEN DERDEN ARTIKEL 6.2.7.C BRO)

De gemeente heeft van het Rijk een subsidiebeschikking ontvangen in het kader van de Woningbouwimpuls. Het betreft een bedrag van € 11,55 miljoen.

4.6.3 OVERZICHT OPBRENGSTEN

In onderstaande tabel zijn de opbrengsten aan de hand van het veronderstelde programma per kavel samengevat.

Functie/woningcategori	Kavels AO en gemeente	Station 2B	Station 2C	Station 3	West 6	West 7A	West 7B	West 8	Eindtotaal
Maatschappelijk	30.050	1.500	500	-	-	-	-	3.000	35.050
Commercieel retail	7.950	1.250	2.500	-	900	1.100	500	-	14.200
Commercieel kantoor	73.100	-	60.000	-	-	-	-	-	133.100
Goedkope huur	535	-	-	80	73	118	118	-	924
Middendure huur	487	-	-	75	70	111	111	-	854
Koop < 300.000	923	-	-	78	78	125	125	-	1.329
Koop > 300.000	404	-	-	35	33	54	54	-	580
Koop > 400.000	279	-	-	20	22	36	36	-	393
Totaal aantal woninge	2.628	-	-	288	276	444	444	-	4.080
Aantal pp totaal	2.822	23	573	202	206	327	320	16	4.488

Functie/woningcategori	Kavels AO en gemeente	Station 2B	Station 2C	Station 3	West 6	West 7A	West 7B	West 8	Eindtotaal
Maatschappelijk	€ 1.262.100	€ 63.000	€ 21.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 126.000	€ 1.472.100
Commercieel retail	€ 3.521.850	€ 553.750	€ 1.107.500	€ -	€ 398.700	€ 487.300	€ 221.500	€ -	€ 6.290.600
Commercieel kantoor	€ 28.362.800	€ -	€ 23.280.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 51.642.800
Goedkope huur	€ 11.181.500	€ -	€ -	€ 1.672.000	€ 1.525.700	€ 2.466.200	€ 2.466.200	€ -	€ 19.311.600
Middendure huur	€ 14.366.500	€ -	€ -	€ 2.212.500	€ 2.065.000	€ 3.274.500	€ 3.274.500	€ -	€ 25.193.000
Koop < 300.000	€ 51.872.600	€ -	€ -	€ 4.383.600	€ 4.383.600	€ 7.025.000	€ 7.025.000	€ -	€ 74.689.800
Koop > 300.000	€ 27.754.800	€ -	€ -	€ 2.404.500	€ 2.267.100	€ 3.709.800	€ 3.709.800	€ -	€ 39.846.000
Koop > 400.000	€ 22.515.300	€ -	€ -	€ 1.614.000	€ 1.775.400	€ 2.905.200	€ 2.905.200	€ -	€ 31.715.100
Parkeren	€ -25.875.221	€ -211.873	€ -5.252.804	€ -1.854.179	€ -1.885.630	€ -2.996.864	€ -2.930.825	€ -148.586	€ -41.155.984
Totaal opbrengsten	€ 134.962.229	€ 404.877	€ 19.155.696	€ 10.432.421	€ 10.529.870	€ 16.871.136	€ 16.671.375	€ -22.586	€ 209.005.016

Tabel 12: Programma en grondopbrengsten per kavel

De netto contante waarde van de opbrengsten bedraagt € 222.076.803.

4.7 EIGENDOMMEN EN ANALYSE RUIMTEGEBRUIK

De exploitatiebijdragen worden bepaald door uit te gaan van verschillen in grondwaarde per functie. In termen van de afdeling Grondexploitatie van de Wro wordt gesproken over gewogen eenheden en bedragen per gewogen eenheid. Gerekend wordt met aantallen woningen per prijs categorie en met aantallen m2 bvo voor niet-woonfuncties, alles vertaald naar grondwaarden. Dit kan worden afgezet tegen de kavels zoals deze zijn aangegeven op de Ruimtegebruikskarta en het kan worden afgezet tegen de eigendommen van de diverse eigenaren.

Voor het veronderstelde grondgebruik per kavel (zoals opgenomen in tabel 12) wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën van kavels. Er wordt namelijk onderscheid gemaakt naar enerzijds de kavels waarvoor geen anterieure overeenkomst is gesloten en anderzijds de kavels waarvoor óf een anterieure overeenkomst is gesloten óf waarvan de gemeente eigendom heeft. In die tweede categorie verloopt het kostenverhaal op basis van de overeenkomst danwel via gemeentelijke gronduitgifte en niet via een (betalingsvoorschrift in de) vergunning voor het bouwen. Dit leidt tot een bundeling van kavels van de tweede categorie die op de Ruimtegebruikskarta als zodanig zijn aangeduid. De kavels van de eerste en die van de tweede categorie hebben daar de kleur rose respectievelijk grijs.

Voor het veronderstelde grondgebruik per eigenaar is ditzelfde onderscheid gehanteerd. Het betreft voor de tweede categorie de eigenaren van de kavels waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten danwel die gemeentelijk eigendom zijn. Binnen de eerste categorie is elke eigenaar afzonderlijk genomen. In onderstaande tabel wordt het veronderstelde programma met de bijbehorende grondopbrengsten per eigenaar weergegeven, zoals daar in het exploitatieplan mee is gerekend.

Eigendommnr.	Maatschappelijk	Commercieel retail	Commercieel kantoor	Goedkope huur	Middendure huur	Koop < 300.000	Koop > 300.000	Koop > 400.000	Parkeren	Totaal aantal woningen
1	4	9	33	0	0	0	0	0	0	0
3	0	2500	0	309	292	328	141	94	852	1.164
4.1	286	1428	34267	0	0	0	0	0	327	-
4.2	8	38	906	42	39	41	18	11	115	151
4.3	0	0	0	26	25	26	11	7	66	94
8	3	14	343	0	0	0	0	0	3	-
13.1	222	0	0	0	0	0	0	0	1	-
Eigenaren AO kavels en gemeente	34.528	10.215	97.551	547	498	934	409	282	3.122	2.670
Eindtotaal	35.050	14.200	133.100	924	854	1.329	580	393	4.487	4.080

Eigendomnr.	Maatschappelijk	Commercieel retail	Commercieel kantoor	Goedkope huur	Middendure huur	Koop < 300.000	Koop > 300.000	Koop > 400.000	Parkeren	opbrengsten nominaal 1-1
1	€ 184	€ 2.124	€ 12.867	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -3.482	€ 11.693
3	€ -	€ 1.107.500	€ -	€ 6.458.100	€ 8.614.000	€ 18.433.600	€ 9.686.700	€ 7.585.800	€ -7.813.320	€ 44.072.380
4.1	€ 11.993	€ 632.507	€ 13.295.505	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -2.999.944	€ 10.940.062
4.2	€ 317	€ 16.731	€ 351.688	€ 878.322	€ 1.162.253	€ 2.302.758	€ 1.263.113	€ 847.854	€ -1.053.376	€ 5.769.659
4.3	€ -	€ -	€ -	€ 547.864	€ 724.970	€ 1.436.374	€ 787.882	€ 528.859	€ -607.559	€ 3.418.390
8	€ 120	€ 6.325	€ 132.955	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -29.999	€ 109.401
13.1	€ 9.324	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -10.996	€ -1.671
Eigenaren AO kavels en gemeente	€ 1.450.161	€ 4.525.412	€ 37.849.786	€ 11.427.314	€ 14.691.777	€ 52.517.068	€ 28.108.305	€ 22.752.587	€ -28.637.309	€ 144.685.103
Eindtotaal	€ 1.472.100	€ 6.290.600	€ 51.642.800	€ 19.311.600	€ 25.193.000	€ 74.689.800	€ 39.846.000	€ 31.715.100	€ -41.155.984	€ 209.005.016

Tabel 13: Programma en grondopbrengsten per eigenaar

Uiteraard geldt dat als de eigendomssituatie verandert, dit gevolgen kan hebben voor de opbrengstpotentie per eigenaar.

4.8 RESULTAAT

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

4.8.1 PARAMETERS

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

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2022
Startdatum exploitatie	1 januari 2022
Contante waarde datum	1 januari 2022
Laatste moment kosten of opbrengsten	31 december 2032
Einddatum exploitatie	31 december 2032
Aantal jaar exploitatieduur	11
Aantal jaar contant maken	11
Rente (debetrente, creditrente en discontovoet)	0,37%
Opbrengstenstijging	2%

Tabel 14: Parameters

De parameters zijn conform gemeentelijk beleid.

4.8.2 FASERING

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Uitgaande van de hoeveelheid en de diversiteit qua prijscategorieën woningen en de afzetbaarheid in de markt worden de kosten en opbrengsten gefaseerd zoals is weergegeven in bijlage 17 en in onderstaande tabellen.

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal
Ontwikkeldkavel														
Oost 1												100%		100%
Oost 2												100%		100%
Oost 3									100%					100%
Oost 4A								100%						100%
Oost 4B			50%	50%										100%
Oost 5A							100%							100%
Oost 5B			50%	50%										100%
Oost 6					100%									100%
Oost 8									100%					100%
Station 1										100%				100%
Station 2B				100%										100%
Station 2C				100%										100%
Station 3			100%											100%
West 1						100%								100%
West 2				100%										100%
West 3				100%										100%
West 4				100%										100%
West 6				100%										100%
West 7A					100%									100%
West 7B						100%								100%
West 8			100%											100%

Tabel 15: Fasering kavels

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal
Eigendomnr														
1	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
2	0%	0%	14%	14%	0%	0%	14%	14%	13%	0%	0%	31%	0%	100%
3	0%	0%	0%	31%	35%	35%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
4.1	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
4.2	0%	0%	95%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
4.3	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
5	0%	0%	25%	22%	24%	0%	1%	0%	0%	29%	0%	0%	0%	100%
7.1	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
7.2	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
7.3	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
8	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
10	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
11	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
12	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
13.1	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
15.1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
15.2	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
16	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%

Tabel 16: Fasering uitgifte per eigenaar

Bron: SSK Entree v10, prijspeil 1-1-2020

Toerekening SSK raming aan EP

Procentuele kostenverdeling SSK over projecten

Deelraming	IP Bredewater	IP Boerhaavelaan	IP Afrikaweg	IP Station	BRM Afrikaweg	BRM Station	Fietsbrug (plintgebouw)
Bouwkosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad			50%		50%		
Bouwkosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad			100%				
Bouwkosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg			90%		10%		
Bouwkosten Deelraming 15. Kruispunt Meerzichtlaan			100%				
Bouwkosten Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan			100%				
Bouwkosten Deelraming 23. Ierlandlaan		100%					
Bouwkosten Deelraming 18. Groene loper west			80%		20%		
Bouwkosten Deelraming 21+20. Groene loper oost			80%		20%		
Bouwkosten Deelraming 1+14. Bredewater	100%						
Bouwkosten Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid		100%					
Bouwkosten Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord		100%					
Bouwkosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid		100%					
Bouwkosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord		100%					
Bouwkosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan		100%					
Bouwkosten Deelraming 12+13. Doorsteken oost en west	50%	50%					
Bouwkosten Deelraming 9. Boerhaavepad			100%				
Bouwkosten Deelraming 11. Abdissenpad			100%				
Bouwkosten Deelraming 2. Stationssingel				80%		20%	
Bouwkosten Deelraming 10. Omleggen K&L Boerhaavepad		100%					
Bouwkosten Deelraming 22. K&L Entree	10%	40%			30%	20%	
Bouwkosten Deelraming 24. Abdissenbos	100%						
Bouwkosten Deelraming 25. Inrichting P-terrein (W-station)	100%						
Bouwkosten Deelraming 3. Fietsverbinding Afrikaweg							100%

Tabel 17: Toedeling civieltechnische bouwstenen (SSK raming) aan projecten

Fasering projecten

Project	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Controle
IP Bredewater			10%	10%	20%	20%	20%	10%	10%		100%
IP Boerhaavelaan			10%	10%	20%	20%	20%	10%	10%		100%
IP Afrikaweg		10%	10%	10%	15%	20%	20%			15%	100%
IP Station			10%	20%	20%	20%	20%	10%			100%
BRM Afrikaweg		50%	40%	10%							100%
BRM Station		45%	45%	10%							100%
Fietsbrug (plintgebouw)		30%	60%	10%							100%

Tabel 18: Fasering projecten

4.8.3 NETTO CONTANTE WAARDE

In de onderstaande tabel is het resultaat weergegeven.

Projectnummer
Projectomschrijving
Printdatum

2,52942E+11
Transformatie Entree Midden
11-1-2022

Jaarschijven

Kasstroon grondexploitatie

Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027
Vererving	€ 131.788.885	€ 0	€ 131.788.885	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 485.552	€ 51.000	€ 434.552	€ 25.500	€ 25.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 3.368.056	€ 0	€ 3.368.056	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwwijpmaken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouw- en woonrijpmaken	€ 39.384.868	€ 39.384.868	€ 0	€ 4.280.689	€ 5.874.669	€ 4.102.383	€ 5.963.317	€ 6.735.756	€ 6.735.756
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer gronden en opstellen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Plankosten	€ 10.280.676	€ 10.280.676	€ 0	€ 10.280.676	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 4.134.708	€ 4.134.708	€ 0	€ 4.134.708	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planschade	€ 65.000	€ 65.000	€ 0	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Fondsvorming	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente boekwaarde	€ 2.660	€ 0	€ 2.660	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	€ 189.510.404	€ 53.916.252	€ 135.594.153	€ 18.734.572	€ 5.913.169	€ 4.115.383	€ 5.976.317	€ 6.748.756	€ 6.735.756
Opbrengsten									
Woningbouw	€ 190.755.500	€ 190.755.500	€ 0	€ 0	€ 27.116.850	€ 51.373.450	€ 28.509.200	€ 28.960.700	€ 15.878.500
Bedrijven	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kantoren	€ 51.642.800	€ 51.642.800	€ 0	€ 0	€ 23.280.000	€ 0	€ 7.760.000	€ 0	€ 0
Commercieel/retail	€ 6.290.600	€ 6.290.600	€ 0	€ 0	€ 88.600	€ 2.547.250	€ 664.500	€ 487.300	€ 310.100
Horeca	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 1.472.100	€ 1.472.100	€ 0	€ 0	€ 126.000	€ 84.000	€ 0	€ 33.600	€ 0
Onrendabele top privaat gebouwd parkeren	-€ 41.155.984	-€ 41.155.984	€ 0	€ 0	-€ 3.888.348	-€ 13.014.511	-€ 4.446.861	-€ 6.112.615	-€ 1.869.877
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 11.552.713	€ 0	€ 11.552.713	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 220.557.729	€ 209.005.016	€ 11.552.713	€ 0	€ 23.443.102	€ 64.270.189	€ 24.726.839	€ 31.128.985	€ 14.318.723
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroon									
Stand per 1-1-	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027
Kosten	-€ 189.510.404	-€ 53.916.252	-€ 135.594.153	-€ 18.734.572	-€ 5.913.169	-€ 4.115.383	-€ 5.976.317	-€ 6.748.756	-€ 6.735.756
Opbrengsten	€ 220.557.729	€ 209.005.016	€ 11.552.713	€ 0	€ 23.443.102	€ 64.270.189	€ 24.726.839	€ 31.128.985	€ 14.318.723
Kostenstijging	-€ 4.167.810	-€ 4.167.810		-€ 181.372	-€ 223.124	-€ 262.054	-€ 539.474	-€ 793.150	-€ 979.807
Opbrengstenstijging	€ 16.893.346	€ 16.893.346		€ 0	€ 817.560	€ 2.607.331	€ 2.046.035	€ 2.699.221	€ 1.827.091
Rente over negatieve kasstroon	-€ 1.989.168	-€ 1.989.168		-€ 493.916	-€ 530.770	-€ 465.550	-€ 235.594	-€ 161.376	-€ 64.534
Rente over positieve kasstroon	€ 516.409	€ 516.409		€ 0	€ 33.499	€ 115.518	€ 37.441	€ 48.585	€ 15.582
Stand per 31-12-	€ 42.300.101		-€ 124.041.440	-€ 143.451.299	-€ 125.824.202	-€ 63.674.150	-€ 43.615.220	-€ 17.441.712	-€ 9.060.414
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 40.616.102	1-1-2022	40.616.102	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027
Saldo op Eindwaarde	€ 42.300.101	31-12-2032	42.300.101						
Saldo op Nominale Waarde	€ 31.047.325								

Projectnummer 2,52942E+11
Projectomschrijving Transformatie Entree Midden
Printdatum 11-1-2022



Jaarschijven

Kasstroon grondexploitatie									
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	
Vererving	€ 131.788.885	€ 0	€ 131.788.885	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 485.552	€ 51.000	€ 434.552	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 3.368.056	€ 0	€ 3.368.056	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwwijpmaken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouw- en woonrijpmaken	€ 39.384.868	€ 39.384.868	€ 0	€ 1.628.231	€ 1.454.596	€ 2.609.470	€ 0	€ 0	€ 0
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer gronden en opstellen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Plankosten	€ 10.280.676	€ 10.280.676	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 4.134.708	€ 4.134.708	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planschade	€ 65.000	€ 65.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Fondsvorming	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente boekwaarde	€ 2.660	€ 0	€ 2.660	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	€ 189.510.404	€ 53.916.252	€ 135.594.153	€ 1.628.231	€ 1.454.596	€ 2.609.470	€ 0	€ 0	€ 0
Opbrengsten									
Woningbouw	€ 190.755.500	€ 190.755.500	€ 0	€ 13.782.000	€ 11.355.800	€ 0	€ 0	€ 0	€ 13.779.000
Bedrijven	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kantoren	€ 51.642.800	€ 51.642.800	€ 0	€ 0	€ 2.987.600	€ 1.164.000	€ 0	€ 0	€ 16.451.200
Commercieel/retail	€ 6.290.600	€ 6.290.600	€ 0	€ 310.100	€ 332.250	€ 443.000	€ 0	€ 0	€ 1.107.500
Horeca	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 1.472.100	€ 1.472.100	€ 0	€ 0	€ 325.500	€ 798.000	€ 0	€ 0	€ 105.000
Onrendabele top privaat gebouwd parkeren	-€ 41.155.984	-€ 41.155.984	€ 0	-€ 2.011.351	-€ 2.655.303	-€ 1.298.755	€ 0	€ 0	-€ 5.858.363
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 11.552.713	€ 0	€ 11.552.713	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 220.557.729	€ 209.005.016	€ 11.552.713	€ 12.080.749	€ 12.345.847	€ 1.106.245	€ 0	€ 0	€ 25.584.337
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroon									
Stand per 1-1-	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	
Kosten	-€ 189.510.404	-€ 53.916.252	-€ 135.594.153	-€ 1.628.231	-€ 1.454.596	-€ 2.609.470	€ 0	€ 0	€ 0
Opbrengsten	€ 220.557.729	€ 209.005.016	€ 11.552.713	€ 12.080.749	€ 12.345.847	€ 1.106.245	€ 0	€ 0	€ 25.584.337
Kostenstijging	-€ 4.167.810	-€ 4.167.810		-€ 283.475	-€ 295.941	-€ 609.413	€ 0	€ 0	€ 0
Opbrengstenstijging	€ 16.893.346	€ 16.893.346		€ 1.893.210	€ 1.818.241	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.184.658
Rente over negatieve kasstroon	-€ 1.989.168	-€ 1.989.168		-€ 33.524	€ 0	-€ 3.905	€ 0	€ 0	€ 0
Rente over positieve kasstroon	€ 516.409	€ 516.409		€ 22.295	€ 34.009	€ 57.121	€ 49.501	€ 102.858	€ 0
Stand per 31-12-	€ 42.300.101		-€ 124.041.440	€ 2.990.610	€ 15.438.169	€ 13.378.747	€ 13.428.248	€ 42.300.101	
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 40.616.102	1-1-2022	40.616.102	31-12-2028	31-12-2029	31-12-2030	31-12-2031	31-12-2032	
Saldo op Eindwaarde	€ 42.300.101	31-12-2032	42.300.101						
Saldo op Nominale Waarde	€ 31.047.325								

Tabel 19: Financieel resumé

4.9 MAXIMAAL TE VERHALEN: TOTALE KOSTEN VERSUS TOTALE OPBRENGSTEN

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het

niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd. Voor dit exploitatieplan ziet dit er als volgt uit.

Projectnaam	Entree Midden																						
Projectomschrijving	Transformatie Entree Midden																						
Printdatum	11-1-2022																						
Berekening aftopping																							
<table> <tr> <th>Macro aftopping</th><th>NCW per 1-1-2022</th></tr> <tr> <td>Totaal inbrengwaarde van de gronden</td><td>€ 135.156.941,08</td></tr> <tr> <td>Totaal andere kosten</td><td>€ 57.856.472,84</td></tr> <tr> <td>Bruto te verhalen kosten</td><td>€ 193.013.413,92</td></tr> <tr> <td></td><td></td></tr> <tr> <td>Totaal van overige opbrengsten</td><td>€ 11.552.713,00</td></tr> <tr> <td>Netto te verhalen kosten</td><td>€ 181.460.700,92</td></tr> <tr> <td></td><td></td></tr> <tr> <td>Totale opbrengsten uitgiften</td><td>€ 222.076.803,12</td></tr> <tr> <td></td><td></td></tr> <tr> <td>Maximaal te verhalen kosten</td><td>€ 181.460.700,92</td></tr> </table>		Macro aftopping	NCW per 1-1-2022	Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 135.156.941,08	Totaal andere kosten	€ 57.856.472,84	Bruto te verhalen kosten	€ 193.013.413,92			Totaal van overige opbrengsten	€ 11.552.713,00	Netto te verhalen kosten	€ 181.460.700,92			Totale opbrengsten uitgiften	€ 222.076.803,12			Maximaal te verhalen kosten	€ 181.460.700,92
Macro aftopping	NCW per 1-1-2022																						
Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 135.156.941,08																						
Totaal andere kosten	€ 57.856.472,84																						
Bruto te verhalen kosten	€ 193.013.413,92																						
Totaal van overige opbrengsten	€ 11.552.713,00																						
Netto te verhalen kosten	€ 181.460.700,92																						
Totale opbrengsten uitgiften	€ 222.076.803,12																						
Maximaal te verhalen kosten	€ 181.460.700,92																						

Tabel 20: Maximaal te verhalen kosten

Het blijkt dat er geen sprake is van macro aftopping en dat de kosten kunnen worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte conform het bedrag zoals opgenomen in paragraaf 4.6.3 onder tabel 12. Het bedrag aan verhaalbare kosten is € 181.460.700,92.

4.10 BEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE

In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdragen uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen basiseenheden vastgesteld en berekend moeten worden. De koppeling tussen de berekeningsmethode naar rato van uitgifteprijs en deze wettelijke voorschriften wordt als volgt onderbouwd.

4.10.1 GEWOGEN EENHEDEN EN BRUTO-EXPLOITATIEBIJDRAGE PER KAVEL

Voor de bepaling van de exploitatiebijdrage in het exploitatieplan wordt gerekend met basiseenheden, gewichten en gewogen eenheden. De uitgiftecategorieën zijn opgesomd in par. 4.3.

De exploitatiebijdrage wordt berekend per kavel (conform het onderscheid zoals bedoeld in par. 4.7. Deze wijze van bepalen van exploitatiebijdragen betekent dat een exploitant die een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel, het bedrag betaalt zoals dat is berekend voor de betreffende kavel, één en ander zoals deze kavels zijn aangegeven op de Ruimtegebruikskaat.

Per kavel is de exploitatiebijdrage berekend aan de hand van het aantal gewogen eenheden dat volgt uit het aangenomen bouwprogramma per kavel, dat wil zeggen het aantal woningen per prijs categorie en het aantal m2 bvo van niet-woonfuncties. Aan elke prijs categorie is een gewicht toegekend in overeenstemming met de verschillen in de onderliggende grondwaarde. Per kavel en per eigenaar is het aantal gewogen eenheden bepaald. De totale verhaalbare kosten gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden is het bedrag (anders gezegd het tarief) per gewogen eenheid. Per kavel en per eigenaar wordt het op basis van het programma bepaalde aantal gewogen eenheden vermenigvuldigd met het bedrag per gewogen eenheid wat resulteert in een bruto-exploitatiebijdrage per kavel en per eigenaar. Het overzicht van gewogen eenheden is opgenomen in bijlage 18.

Het programma, het aantal gewogen en de bruto-exploitatiebijdrage zijn weergegeven aan de hand van eerder genoemd onderscheid tussen enerzijds kavels in privaat eigendom waar geen anterieure overeenkomsten voor zijn gesloten en anderzijds kavels waar wel anterieure overeenkomsten voor zijn gesloten en kavels in eigendom van de gemeente. De kavels van die tweede categorie zijn samengevoegd tot één gezamenlijke kavel omdat voor deze kavels het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Die zijn aangeduid met 'Kavels AO-eigenaren en gemeente'.

De bruto-exploitatiebijdrage, die gehanteerd wordt bij het verbinden van een betalingsvoorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt bepaald door de bruto-exploitatiebijdrage van de kavel waarvoor de vergunning wordt gevraagd.

Kavel	Kavels AO en gemeente	Station 2B	Station 2C	Station 3	West 6	West 7	West 8	TOTAAL
Gewogen eenheden	1589	4	208	118	121	398	0	2438,70
Te verhalen per eenheid	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409
Bruto bijdrage	€ 118.265.948	€ 327.788	€ 15.508.419	€ 8.778.334	€ 9.018.725	€ 29.579.851	€ -18.354	€ 181.460.701

Tabel 21: bruto-exploitatiebijdrage per kavel

Degene die een vergunning voor het bouwen vraagt heeft, op grond van artikel 6.19 Wro, recht op aftrek van de inbrengwaarde (zie par. 4.4 en het taxatierapport, bijlage 8) en van de kosten die tot aan de vergunningaanvraag zijn gemaakt op die kavel. Door toepassing van die aftrek ontstaat een netto-exploitatiebijdrage. De aftrek van deze kosten kan, volgens artikel 6.19, niet hoger zijn dan het daarvoor in het exploitatieplan geraamde bedrag. De gemeente vraagt een onderbouwing van de gemaakte kosten aan de hand van facturen.

4.10.2 BRUTO-EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

Bij wijze van service wordt in dit exploitatieplan ook zichtbaar gemaakt wat de bruto-exploitatiebijdrage zou zijn wanneer een eigenaar tegelijk voor al zijn eigendommen vergunningen voor het bouwen zou aanvragen. Door het aangenomen programma per kavel (conform de Ruimtegebruiksk kaart) te projecteren op de eigendomssituatie is af te leiden welk beoogd ruimtegebruik per eigenaar is aangenomen. Het betreft de bruto-exploitatiebijdrage per eigenaar, zoals deze in onderstaande tabel is aangegeven.

Evenals in par. 4.10.2 ten aanzien van de kavels, is ook hier sprake van bundeling van de gronden van private eigenaren met wie een anterieure overeenkomst is gesloten en gronden in eigendom van de gemeente.

Bijdrage NCW 1-1-2022	Aantal gewogen eenheden		Te verhalen per eenheid		Bruto bijdrage
Eigenaar					Bruto bijdrage
1	0,13	€	74.409	€	9.467
3	518,74	€	74.409	€	38.598.574
4.1	119,03	€	74.409	€	8.857.055
4.2	65,12	€	74.409	€	4.845.647
4.3	38,66	€	74.409	€	2.876.396
6	0,00	€	74.409	€	-
16	1,19	€	74.409	€	88.571
16	0,00	€	74.409	€	-
1	-0,02	€	74.409	€	-1.358
1	0,00	€	74.409	€	-
1	0,00	€	74.409	€	-
7.1	0,53	€	74.409	€	39.135
7.2	0,21	€	74.409	€	15.987
7.3	24,27	€	74.409	€	1.805.696
7.4	0,00	€	74.409	€	-
Eigenaren AO kavels en gemeente	1670,84	€	74.409	€	124.325.531
Totaal	2438,70	€	74.409	€	181.460.701

Tabel 22: Bruto-exploitatiebijdrage per eigenaar

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS

5.1 ALGEMEEN EN BEGRIPPEN

De ontwikkeling van het plangebied is een project waarvoor veel werkzaamheden moeten worden verricht. Er is sprake van veel eigenaren. Van een aantal gronden is de gemeente eigenaar. Met de meeste andere eigenaren heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin zijn afspraken gemaakt over de inrichting van het openbaar gebied en de overdracht van de gronden daarvoor aan de gemeente. Met enkele eigenaren is zo'n anterieure overeenkomst niet gesloten. Daarom is het nodig regels op te nemen over de aanleg en inrichting van het openbaar gebied en over gronden voor sociale huurwoningen.

De regels beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd.

5.2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

Artikel 2 betreft het voorgenomen grondgebruik. Met artikel 2 wordt geregeld welke gronden voor de inrichting van openbaar gebied mogen worden aangewend en welke voor bebouwing op de kavels van het uitgeefbaar gebied. Dat is opgenomen op de Ruimtegebruikskaart. Daarin zijn grijze vlakken opgenomen waarin aanduidingen staan van West en Oost en Station met nummers erbij. Die zijn tezamen aangeduid als uitgeefbaar gebied. Die grijze vlakken zijn de kavels voor bebouwing (de ontwikkelvelden).

5.3 EISEN INRICHTING OPENBAAR GEBIED

Het Planuitwerkingskader is mede bedoeld om principes en voorwaarden te bieden voor de inrichting van het openbaar gebied. Het Structuurontwerp openbare ruimte is daar specifiek voor opgesteld en biedt ook meer concretisering. Het Handboek openbare ruimte heeft een bredere werking en is niet alleen voor Entree opgesteld, maar voor alle gebieden voorzover in een specifiek daar geen uitzonderingen op worden geboden. De inrichting van het openbaar gebied moet aan deze drie documenten voldoen.

5.4 PROCEDURES INRICHTING OPENBAAR GEBIED

Ten behoeve van de uitvoering wordt een aantal voorwaarden gesteld. Die bestaan uit inhoudelijke voorwaarden (het opstellen van een inrichtingsplan en daarna een bestek) en procedurele voorwaarden (het volgen van de aanbestedingsregels en het uitvoeren van en toegang geven tot inspecties).

Een inrichtingsplan is van belang om te laten zien hoe wordt voldaan aan de toetsdocumenten van artikel 3. Een bestek is daar weer een uitvoeringsdocument bij en moet derhalve voldoen aan het goed te keuren inrichtingsplan. Door zulke documenten als vereiste te stellen en daar een goedkeuringsmoment voor in te bouwen, heeft de gemeente waarborgen omtrent de uiteindelijke kwaliteit van het openbaar gebied. Dit geldt voor situaties waarin private partijen zouden overgaan tot de inrichting van delen van het openbaar gebied.

De uitvoering van de inrichting van het openbaar gebied moet voldoen aan de aanbestedingsregels, aangezien het de gemeente is die verantwoordelijk is voor het voldoen aan het aanbestedingsrecht als het gaat om het openbaar gebied.

Inspecties zijn nodig om te voorkomen dat, bij het opleveren van het ingerichte openbaar gebied aan de gemeente zou blijken dat niet aan de vereisten is voldaan van de drie documenten die in artikel 3 zijn genoemd danwel dat niet is gewerkt conform inrichtingsplan en/of bestek.

5.5 VERBODSBEPALING

Overtreding van de Regels is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit.

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende bijlagen als een bindende bijlage. De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A; de bindende bijlage horen bij het Exploitatieplan, deel B. Hierna worden deze bijlagen toegelicht.

Toelichting bijlagen deel A

1. *Eigenarenkaart, bijlage 5*

Op deze kaart zijn de eigenaren met nummers aangegeven. Als een eigenaar meer eigendommen heeft is dat met deelnummers aangegeven. Bijvoorbeeld: eigenaar 4 heeft de eigendommen 4.1, 4.2 en 4.3.

2. *Kaart bestaande situatie, bijlage 6*

Op deze kaart is met een luchtfoto aangegeven hoe de oorspronkelijke situatie van het gebied was voordat het bestemmingsplan werd vastgesteld.

3. *Verwervingskaart, bijlage 7*

Op deze kaart is aangegeven welke percelen de gemeente wenst te verwerven.

4. *Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 8*

Deze bijlage bevat een rapportage van de taxatie van de inbrengwaarden.

5. *SSK-raming, bijlage 9*

In deze bijlage zijn de ramingen van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatieplangebied opgenomen.

6. *PTP-toets, bijlage 10*

Deze bijlage bevat een toets van de kosten op de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

7. *Invulling plankostenscan, bijlage 11*

Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk wel aangeduid als 'plankostenscan'), is toegepast.

8. Planschaderisico-analyse, bijlage 12

Deze bijlage bevat een analyse van risico's op planschade als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan en een raming van een tegemoetkoming in planschade.

9. Begrotingsblad, bijlage 13

Deze bijlage bevat een samenvatting van de in de exploitatieopzet geraamde kosten en opbrengsten.

10. Marktanalyse, bijlage 14

Een marktanalyse ten behoeve van de raming van de uitgifteprijs, uitgevoerd door bureau Fakton.

11. Referenties, bijlage 15

Document waarin referenties ten opzichte van de uitgiftecategorieën in Entree zijn beschouwd.

12. Overzicht raming uitgifteprijs, bijlage 16

Deze bijlage bevat een overzicht van de raming van de uitgifteprijs.

13. Fasering kosten en opbrengsten, bijlage 17

Dit overzicht bevat een fasering van kosten en opbrengsten in de tijd. Deze fasering is van invloed op de rentekosten en renteopbrengsten.

14. Overzicht gewogen eenheden, bijlage 18

De bruto-exploitatiebijdragen zijn berekend door het aantal gewogen eenheden te vermenigvuldigen met het bedrag per gewogen eenheid. Het aantal gewogen eenheden is opgebouwd op de manier zoals weergegeven in deze bijlage.

Toelichting bijlagen deel B

1. Kaart exploitatiegebied, bijlage 1

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan. De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A, paragraaf 1.5.

2. *Ruimtegebruikskaat, bijlage 2*

Op deze kaart is de situering van zowel de kavels als de onderdelen van het openbaar gebied opgenomen. Deze kaart is bindend ten aanzien van de situering van het openbaar gebied vanwege de regels in dit exploitatieplan over de inrichting van het openbaar gebied

3. *Structuurontwerp openbare ruimte, bijlage 3a*

Dit document bevat het ontwerp van de inrichting van het openbaar gebied, zoals de gemeente dat gerealiseerd wenst te zien. Dit ontwerp is van toepassing op de inrichting van het openbaar gebied zoals dat op de Ruimtegebruikskaat is aangegeven. Dit ontwerp is bindend vanwege de regels in dit exploitatieplan over de inrichting van het openbaar gebied.

4. *Planuitwerkingskader, bijlage 3b*

Dit document bevat een uitwerking van het Masterplan dat een ontwikkelingskader biedt voor de grondeigenaren in het gebied van Entree Midden. Dit ontwerp is bindend vanwege de regels in dit exploitatieplan over de inrichting van het openbaar gebied.

5. *Handboek openbare ruimte, bijlage 4*

Dit handboek van september 2019 bevat eisen ten aanzien van de vormgeving van het openbaar gebied. Ze zijn van toepassing op de inrichting van de dwarsstraten zoals die op de Ruimtegebruikskaat zijn aangegeven. Dit handboek is bindend vanwege de regels in dit exploitatieplan over de inrichting van het openbaar gebied.

DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN

1 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1.

2 EXPLOITATIEOPZET

De exploitatieopzet bestaat uit de tabellen 1 tot en met 20. De berekende bruto-exploitatiebijdragen per kavel zijn opgenomen in tabel 21. Per eigenaar zijn de bruto-exploitatiebijdragen voor het geheel van de eigendommen op de kavels tegelijk opgenomen in tabel 22.

Percelen met te verwerven gronden	Eigendom
ZTM00E 02812G0000	16
ZTM00E 02813G0000	12
ZTM00E 02839G0000	11
ZTM00E 02851G0000	7.3
ZTM00E 02863G0000	3
ZTM00E 02865G0000	11
ZTM00E 02907G0001	15.1
ZTM00E 02909G0000	2
ZTM00E 02910G0000	2
ZTM00E 03073G0000	8
ZTM00E 03074G0000	4.1
ZTM00E 03075G0000	4.2
ZTM00E 03076G0000	4.2
ZTM00E 03077G0000	4.2
ZTM00E 03078G0000	4.2
ZTM00E 03079G0000	4.3
ZTM00E 04583G0000	10
ZTM00E 04597G0000	13.2
ZTM00E 05752G0000	7.2
ZTM00E 05753G0000	7.1
ZTM00E 05754G0000	7.4
ZTM00E 05767G0000	4.1
ZTM00E 05770G0000	1
ZTM00E 05920G0000	9
ZTM00E 06217G0000	6
ZTM00E 06373G0000	3
ZTM00E 06374G0000	3
ZTM00E 06397G0000	4.1
ZTM00E 06398G0000	4.2
ZTM00E 06399G0000	4.2
ZTM00E 06400G0000	4.3
ZTM00E 06401G0000	4.3
ZTM00E 06758G0000	14
ZTM00E 06784G0000	7.1
ZTM00E 06785G0000	7.2
ZTM00E 06984G0000	4.1
ZTM00E 06986G0000	4.1
ZTM00E 06989G0000	4.1
ZTM00F 01062G0000	13.1

Tabel 23: Percelen te verwerven gronden

Eigendomsnr	Openbare ruimte	%	Uitgeefbaar	%	Totaal
1		0%	10	100%	10
2	14.595	21%	56.210	79%	70.805
3	2.606	10%	23.488	90%	26.094
4.1		0%	3.100	100%	3.100
4.2	20	1%	1.597	99%	1.617
4.3	161	15%	945	85%	1.106
5	255.862	94%	17.217	6%	273.079
6	551	100%		0%	551
7.1	1	0%	306	100%	307
7.2		0%	125	100%	125
7.3		0%	632	100%	632
7.4	2.013	100%		0%	2.013
8	14	31%	31	69%	45
9	14	100%		0%	14
10	599	6%	8.903	94%	9.502
11	1.274	18%	5.976	82%	7.250
12	600	13%	3.889	87%	4.489
13.1	198	39%	308	61%	506
13.2	93	100%		0%	93
14	161	100%		0%	161
15.1	1.757	22%	6.117	78%	7.874
15.2	1	0%	1.382	100%	1.383
16	375	13%	2.619	87%	2.994
Eindtotaal	280.895	68%	132.855	32%	413.750

Tabel 24: Toekomstig ruimtegebruik

Eigenaar	Kadsleutel	Openbare ruimte	Uitgeefbaar gebied	Eindtotaal
1	ZTM00E 05770G0000		10	10
2	ZTM00E 02909G000	8.795	38.719	47.514
2	ZTM00E 02910G000	5.800	17.491	23.291
3	ZTM00E 02863G000	1.255	7.176	8.431
3	ZTM00E 06373G0000		6.479	6.479
3	ZTM00E 06374G000	1.351	9.833	11.184
4	ZTM00E 03074G0000		186	186
4	ZTM00E 03075G0000		8	8
4	ZTM00E 03076G0000		689	689
4	ZTM00E 03077G0000		57	57
4	ZTM00E 03078G000	20	361	381
4	ZTM00E 03079G000	140	774	914
4	ZTM00E 05767G0000		48	48
4	ZTM00E 06397G0000		381	381
4	ZTM00E 06398G0000		45	45
4	ZTM00E 06399G0000		437	437
4	ZTM00E 06400G000	21		21
4	ZTM00E 06401G0000		171	171
4	ZTM00E 06984G0000		35	35
4	ZTM00E 06986G0000		2.208	2.208
4	ZTM00E 06989G0000		242	242
5	ZTM00E 02896G000	855		855
5	ZTM00E 03271G000	8.318		8.318
5	ZTM00E 03804G000	1.175		1.175
5	ZTM00E 03806G000	10.890	3.694	14.584
5	ZTM00E 05762G000	582	1.298	1.880
5	ZTM00E 05795G000	13.646		13.646
5	ZTM00E 06268G000	4.889		4.889
5	ZTM00E 06460G000	25.060		25.060
5	ZTM00E 06480G000	6.567	1.185	7.752
5	ZTM00E 06650G000	15.291	3.339	18.630
5	ZTM00E 06664G000	8.070		8.070
5	ZTM00E 06759G000	25.912		25.912
5	ZTM00E 06786G000	96.900	3.847	100.747
5	ZTM00F 01122G000	10.689		10.689
5	ZTM00F 01138G0000		140	140
5	ZTM00F 01139G000	101	751	852
5	ZTM00F 01140G000	16.761	2.963	19.724
5	ZTM00F 01748G000	2.021		2.021
5	ZTM00F 01865G000	1.859		1.859
5	ZTM00F 02067G000	6.276		6.276
6	ZTM00E 06217G000	551		551
7	ZTM00E 02851G0000		632	632
7	ZTM00E 05752G0000		94	94
7	ZTM00E 05753G000	1	274	275
7	ZTM00E 05754G000	2.013		2.013
7	ZTM00E 06784G0000		32	32
7	ZTM00E 06785G0000		31	31
8	ZTM00E 03073G000	14	31	45
9	ZTM00E 05920G000	14		14
10	ZTM00E 04583G000	599	8.903	9.502
11	ZTM00E 02839G000	375	5.721	6.096
11	ZTM00E 02865G000	899	255	1.154
12	ZTM00E 02813G000	600	3.889	4.489
13	ZTM00E 04597G000	93		93
13	ZTM00F 01062G000	198	308	506
14	ZTM00E 06758G000	161		161
15	ZTM00E 02858G0000		1.013	1.013
15	ZTM00E 02907G000	1.757	6.117	7.874
15	ZTM00E 02907G000	1	369	370
16	ZTM00E 02812G000	375	2.619	2.994
Eindtotaal		280.895	132.855	413.750

Tabel 25: Eigendomspositie

Functie/woningcategori	Kavels AO en								Eindtotaal
	gemeente	Station 2B	Station 2C	Station 3	West 6	West 7A	West 7B	West 8	
Maatschappelijk	30.050	1.500	500	-	-	-	-	3.000	35.050
Commercieel retail	7.950	1.250	2.500	-	900	1.100	500	-	14.200
Commercieel kantoor	73.100	-	60.000	-	-	-	-	-	133.100
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Goedkope huur	535	-	-	80	73	118	118	-	924
Middendure huur	487	-	-	75	70	111	111	-	854
Koop < 300.000	923	-	-	78	78	125	125	-	1.329
Koop > 300.000	404	-	-	35	33	54	54	-	580
Koop > 400.000	279	-	-	20	22	36	36	-	393
Totaal aantal woninge	2.628	-	-	288	276	444	444	-	4.080

Tabel 26: Programma per kavel

Eigendomnr.	Commercieel								Totaal aantal woningen
	Maatschappelijk	retail	kantoor	Goedkope huur	Middendure huur	Koop < 300.000	Koop > 300.000	Koop > 400.000	
1	4	5	33	0	0	0	0	0	-
3	0	2500	0	309	292	328	141	94	1.164
4.1	286	1428	34267	0	0	0	0	0	-
4.2	8	38	906	42	39	41	18	11	151
4.3	0	0	0	26	25	26	11	7	94
8	3	14	343	0	0	0	0	0	-
13.1	222	0	0	0	0	0	0	0	-
Eigenaren AO kavels en gemeente	34.528	10.215	97.551	547	498	934	409	282	2.670
Eindtotaal	35.050	14.200	133.100	924	854	1.329	580	393	4.080

Tabel 27: Programma per eigenaar

			sloopkosten		bijkomende		totale sloop en		
Object		VVO	BVO	per m2 BVO	m2 BVO	kosten per m2 BVO	bijkomende kosten per m2 BVO	totale sloop en bijkomende kosten	
Bredewater	4-6	5.030	6.288	€	32	€	8	€	252.908
Bredewater	8-12	9.098	11.373	€	32	€	8	€	457.447
Bredewater	16	7.646	9.558	€	32	€	8	€	384.441
Bredewater	20	4.999	6.249	€	32	€	8	€	251.350
Bredewater	22	2.897	3.621	€	32	€	8	€	145.661
Bredewater	24	5.140	6.425	€	32	€	8	€	258.439
Bredewater	26	9.477	11.846	€	32	€	8	€	476.504
Boerhaavelaan	1-7	-	-	€	32	€	8	€	-
Boerhaavelaan	11	7.068	8.835	€	32	€	8	€	355.379
Boerhaavelaan	15-35	-	-	€	32	€	8	€	-
K. van Versteegplein	6	1.551	1.939	€	32	€	8	€	77.984
K. van Versteegplein	10, 11 en 14	10.180	12.725	€	32	€	8	€	511.850
Parkeerdek onder Afrikaweg			6.000	€	26	€	7	€	196.092
Totaal		63.086	84.858					€	3.368.056

Tabel 28: Sloopkosten

Waardering gronden binnen het exploitatieplangebied									
Nr.	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Openbare ruimte (digitale inmeting)	Uitgeefbaar gebied (digitale inmeting)	Totaal oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad opvv	Totaal te gebruiken oppv	Inbrengwaarde totaal
1	ZTM00E 05770G0000	452		10	10	Nee	10	10	€ 8.350
2	ZTM00E 02909G0000	47.482	8.795	38.719	47.514	Ja	47.482		€ -
	ZTM00E 02910G0000	23.252	5.800	17.491	23.291	Ja	23.252	70.734	€ 59.062.890
3	ZTM00E 02863G0000	8.400	1.255	7.176	8.431	Ja	8.400		€ -
	ZTM00E 06373G0000	6.475		6.479	6.479	Ja	6.475		€ -
	ZTM00E 06374G0000	11.180	1.351	9.833	11.184	Ja	11.180	26.055	€ 21.755.925
4.1	ZTM00E 03074G0000	185		186	186	Ja	185		€ -
	ZTM00E 05767G0000	173		48	48	Nee	48		€ -
	ZTM00E 06397G0000	603		381	381	Nee	381		€ -
	ZTM00E 06984G0000	35		35	35	Ja	35		€ -
	ZTM00E 06986G0000	2.310		2.208	2.208	Nee	2.208		€ -
	ZTM00E 06989G0000	245		242	242	Ja	245	3.102	€ 2.590.170
4.2	ZTM00E 03075G0000	8		8	8	Ja	8		€ -
	ZTM00E 03076G0000	695		689	689	Ja	695		€ -
	ZTM00E 03077G0000	57		57	57	Ja	57		€ -
	ZTM00E 03078G0000	379	20	361	381	Ja	379		€ -
	ZTM00E 06398G0000	45		45	45	Ja	45		€ -
	ZTM00E 06399G0000	437		437	437	Ja	437	1.621	€ 1.353.535
4.3	ZTM00E 03079G0000	922	140	774	914	Ja	922		€ -
	ZTM00E 06400G0000	21	21		21	Ja	21		€ -
	ZTM00E 06401G0000	171		171	171	Ja	171	1.114	€ 930.190
5	ZTM00E 02896G0000	8.571	855		855	Nee	855		€ -
	ZTM00E 03271G0000	22.672	8.318		8.318	Nee	8.318		€ -
	ZTM00E 03804G0000	8.272	1.175		1.175	Nee	1.175		€ -
	ZTM00E 03806G0000	43.895	10.890	3.694	14.584	Nee	14.584		€ -
	ZTM00E 05762G0000	1.877	582	1.298	1.890	Ja	1.877		€ -
	ZTM00E 05795G0000	13.641	13.646		13.646	Nee	13.646		€ -
	ZTM00E 06268G0000	48.078	4.889		4.889	Nee	4.889		€ -
	ZTM00E 06460G0000	45.340	25.060		25.060	Nee	25.060		€ -
	ZTM00E 06480G0000	100.984	6.567	1.185	7.752	Nee	7.752		€ -
	ZTM00E 06650G0000	18.075	15.291	3.339	18.630	Ja	18.075		€ -
	ZTM00E 06664G0000	20.800	8.070		8.070	Nee	8.070		€ -
	ZTM00E 06759G0000	59.000	25.912		25.912	Nee	25.912		€ -
	ZTM00E 06786G0000	101.539	96.900	3.847	100.747	Nee	100.747		€ -
	ZTM00F 01122G0000	31.618	10.689		10.689	Nee	10.689		€ -
	ZTM00F 01138G0000	138		140	140	Ja	138		€ -
	ZTM00F 01139G0000	844	101	751	852	Ja	844		€ -
	ZTM00F 01140G0000	24.666	16.761	2.963	19.724	Nee	19.724		€ -
	ZTM00F 01748G0000	44.188	2.021		2.021	Nee	2.021		€ -
	ZTM00F 01865G0000	37.361	1.859		1.859	Nee	1.859		€ -
	ZTM00F 02067G0000	71.890	6.276		6.276	Nee	6.276	272.511	€ 14.376.195
6	ZTM00E 06217G0000	1.600	551		551	Nee	551	551	€ 460.085
7.1	ZTM00E 05753G0000	675	1	274	275	Nee	275		€ -
	ZTM00E 06784G0000	32		32	32	Ja	32	307	€ 256.345
7.2	ZTM00E 05752G0000	485		94	94	Nee	94		€ -
	ZTM00E 06785G0000	32		31	31	Ja	32	126	€ 105.210
7.3	ZTM00E 02851G0000	629		632	632	Ja	629	629	€ 525.215
7.4	ZTM00E 05754G0000	3.265	2.013		2.013	Nee	2.013	2.013	€ 1.680.855
8	ZTM00E 03073G0000	43	14	31	45	Ja	43	43	€ 35.905
9	ZTM00E 05920G0000	14	14		14	Ja	14	14	€ 11.690
10	ZTM00E 04583G0000	9.535	599	8.903	9.502	Ja	9.535	9.535	€ 7.961.725
11	ZTM00E 02839G0000	6.120	375	5.721	6.096	Ja	6.120		€ -
	ZTM00E 02865G0000	1.125	899	255	1.154	Ja	1.125	7.245	€ 6.049.575
12	ZTM00E 02813G0000	4.500	600	3.889	4.489	Ja	4.500	4.500	€ 3.757.500
13.1	ZTM00F 01062G0000	505	198	308	506	Ja	505	505	€ 421.675
13.2	ZTM00E 04597G0000	93	93		93	Ja	93	93	€ 77.655
14	ZTM00E 06758G0000	160	161		161	Ja	160	160	€ 133.600
15.1	ZTM00E 02907G0000	16.629	1.757	6.117	7.874	Nee	7.874		€ -
	ZTM00E 02858G0000	2.608		1.013	1.013	Nee	1.013	8.887	€ 7.420.645
15.2	ZTM00E 02907G0000	16.629	1	369	370	Nee	370	370	€ 308.950
16	ZTM00E 02812G0000	3.000	375	2.619	2.994	Ja	3.000	3.000	€ 2.505.000
TOTAAL		874.655	280.895	132.855	413.750		413.125	413.125	€ 131.788.885

Tabel 29: Inbrengwaarden

Uitvoerende (indien bekend)	product	jaar	kosten
van der Helm	bodemonderzoek	2019 €	9.310
van der Helm	bodemonderzoek	2020 €	1.093
Natuurhistorisch museum Rotterdam	Ecologie	2020 €	3.590
APPM	Energie en mobiliteit	2020 €	47.840
Alcedo	MER	2020 €	46.280
Alcedo	MER	2019 €	19.550
Antea	MER	2020 €	18.550
TAUW	MER	2019 €	52.800
TAUW	MER	2020 €	45.760
SAOZ	planschade	2020 €	2.970
RHO adviseurs	stikstof	2020 €	5.460
Bunnik	verkeer	2019 €	2.930
Goudappel Coffeng	verkeer	2019 €	30.150
Goudappel Coffeng	verkeer	2020 €	18.000
Vialis	verkeer	2019 €	19.452
Vialis	verkeer	2020 €	4.125
Springco	Woonprogramma	2020 €	19.392
STIPO	Waardecreatie	2021 €	30.000
Sprinco	Woningmarktanalyse	2021 €	7.000
WDJ Architecten	Cultuurhistorie	2021 €	10.000
GGD	MER	2021 €	31.000
Bureau Stadsnatuur	Ecologie	2021 €	3.600
Saricon	Niet gesprongen explosieven	2021 €	5.700
N.t.b.	Mobiliteitsonderzoek	>2021 €	45.000
N.t.b.	Niet gesprongen explosieven	>2021 €	6.000
Totaal			€ 485.552

Tabel 30: Onderzoekskosten

Bron: SSK Entree v10, prijspeil 1-1-2020					
Toerekening SSK raming aan EP					
	Raming prijspeil 1- Toerekenbaar		Bedrag EP	Bedrag EP	
Deelraming	1-2020	PTP	prijspeil 1-1-2020	prijspeil 1-1-2022	
Bouwkosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad	€ 3.009.544	88,3%	€ 2.656.629	€ 2.875.057	
Bouwkosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad	€ 2.986.874	88,3%	€ 2.636.618	€ 2.853.400	
Bouwkosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg	€ 5.028.937	88,3%	€ 4.439.217	€ 4.804.210	
Bouwkosten Deelraming 15. Kruispunt Meerzichtlaan	€ 422.946	74,1%	€ 313.240	€ 338.995	
Bouwkosten Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan	€ 986.666	74,1%	€ 730.739	€ 790.820	
Bouwkosten Deelraming 23. Ierlandlaan	€ 39.362	74,1%	€ 29.152	€ 31.549	
Bouwkosten Deelraming 18. Groene loper west	€ 3.723.291	88,3%	€ 3.286.678	€ 3.556.909	
Bouwkosten Deelraming 21+20. Groene loper oost	€ 6.797.895	73,4%	€ 4.986.613	€ 5.396.612	
Bouwkosten Deelraming 1+14. Bredewater	€ 3.527.605	75,9%	€ 2.677.988	€ 2.898.172	
Bouwkosten Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid	€ 3.441.149	75,9%	€ 2.612.355	€ 2.827.143	
Bouwkosten Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord	€ 1.591.266	75,9%	€ 1.208.012	€ 1.307.335	
Bouwkosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid	€ 1.723.420	75,9%	€ 1.308.338	€ 1.415.909	
Bouwkosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord	€ 702.145	75,9%	€ 533.035	€ 576.861	
Bouwkosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan	€ 2.852.797	75,9%	€ 2.165.707	€ 2.343.771	
Bouwkosten Deelraming 12+13. Doorsteken oost en west	€ 2.226.048	79,4%	€ 1.768.509	€ 1.913.916	
Bouwkosten Deelraming 9. Boerhaavepad	€ 976.243	41,1%	€ 401.582	€ 434.600	
Bouwkosten Deelraming 11. Abdissenpad	€ 130.597	38,6%	€ 50.378	€ 54.520	
Bouwkosten Deelraming 2. Stationssingel	€ 3.566.655	56,2%	€ 2.005.537	€ 2.170.433	
Bouwkosten Deelraming 10. Omleggen K&L Boerhaavepad	€ 583.142	88,3%	€ 514.759	€ 557.083	
Bouwkosten Deelraming 22. K&L Entree	€ 600.000	88,3%	€ 529.641	€ 573.188	
Bouwkosten Deelraming 24. Abdissenbos	€ 364.463	88,3%	€ 321.725	€ 348.177	
Bouwkosten Deelraming 25. Brm/wrm (opslag e.d.)	€ 47.639	76,5%	€ 36.457	€ 39.455	
Bouwkosten Deelraming 3. Fietsverbinding Afrikaweg	€ 2.060.996	52,9%	€ 1.089.768	€ 1.179.369	
Totaal SSK raming	€ 47.389.680	76,6%	€ 36.302.677	€ 39.287.483	
Bouwkosten openbare fietsenstalling (niet uit tarieven gedekt) entree	€ 587.917	6,2%	€ 36.216	€ 36.216	
Bouwkosten openbare fietsenstalling (niet uit tarieven gedekt) stallings	€ 993.000	6,2%	€ 61.169	€ 61.169	
Totaal	€ 48.970.596	74,3%	€ 36.400.062	€ 39.384.868	

Tabel 31: Bouw- en woonrijpmaken: SSK raming

Regeling plankosten exploitatieplan 2021				
Resultaat				
Datum		10-1-2022	Complexiteit 151%	
Gemeente		Zoetermeer		
Projectnaam		Entree Zoetermeer	print	
Projectnummer		1		
Datum prijspeil		1-1-2021		
Looptijd project in jaren		15		
Produkt/activiteit		uren	euro's	euro's in %
Verwerving		3.010	€ 385.216	3%
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	402	€ 51.392	0%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	2.608	€ 333.824	2%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw		43.776	€ 5.603.367	39%
2.1	Programma van Eisen	237	€ 30.336	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	9.947	€ 1.273.212	9%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	4.536	€ 580.592	4%
2.5	Stedenbouwkundig plan	22.025	€ 2.819.162	20%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	7.032	€ 900.064	6%
Ruimtelijke Ordening		2.019	€ 258.386	2%
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	909	€ 116.346	1%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	1.110	€ 142.040	1%
Civiele en cultuur techniek		41.214	€ 4.378.554	31%
4.1	Planontwikkeling	2.382	€ 304.949	2%
4.2	Vorbereiding, toezicht en directievoering	38.831	€ 4.073.604	29%
Landmeten/vastgoed informatie		1.311	€ 132.428	1%
5.1	Kaartmateriaal	1.311	€ 132.428	1%
Communicatie		953	€ 447.078	3%
6.1	Omgevingsmanagement	953	€ 447.078	3%
Management		18.356	€ 2.326.005	16%
7.1	Projectmanagement	10.489	€ 1.531.440	11%
7.2	Projectmanagementassistentie	7.867	€ 794.565	6%
Planeconomie		5.245	€ 671.316	5%
8.1	Planeconomie	5.245	€ 671.316	5%
totaal		115.883	€ 14.202.349	100%

Tabel 32: Plankosten

OPBRENGSTEN										
	Sociaal MGW	Middelure huur MGW	Koop < € 300.000 MGW	Koop > € 300.000 MGW	Koop > € 400.000 MGW	Kantoor	Retail	Maatschappelijk	Parkeren	
Gegevens										
- Bruto vloeroppervlak (m² BVO)	78 m² bvo	82 m² bvo	82 m² bvo	110 m² bvo	120 m² bvo	1 m² bvo	1 m² bvo	1 m² bvo	28 m² bvo	
- Bruto/netto verhouding	73,0%	73,0%	73,0%	73,0%	75,0%	85,0%	92,0%	85,0%	98,0%	
- Netto vloeroppervlak (m² VVO)	57 m² gbo	60 m² gbo	60 m² gbo	80 m² gbo	90 m² gbo	0,85 m² gbo	0,92 m² gbo	0,85 m² gbo	26,95 m² gbo	
- kavel oppervlak										
Opbrengsten										
- Huuropbrengst per maand		€ 927								
- Huuropbrengst (prijs per jaar excl BTW)		€ 11.124				€ 157	€ 191		€ 1.500	
- BAR		4,50%				6,75%	7,00%		7%	
- VON-prijs per m2 GBO		€ 4.120	€ 4.900	€ 4.800	€ 4.750	€ 2.736	€ 2.966		€ 795	
- V.O.N. prijs woning / beleggingswaarde		€ 247.200	€ 294.000	€ 384.000	€ 427.500	€ 2.326	€ 2.729		€ 21.429	
- BTW		€ 42.902	€ 51.025	€ 66.645	€ 74.194	€ -	€ -		€ 3.719	
Totale opbrengsten (excl. BTW)		€ 204.298	€ 242.975	€ 317.355	€ 353.306	€ 2.326	€ 2.255		€ 17.710	
Kosten										
- Bouwkosten incl opslagen (€ per m² BVO) en BENG		€ 1.650,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.500,00	€ 1.400,00		€ 850,00	
- Bijkomende kosten		14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%		15,0%	
- Rentelasten tijdens de bouw										
- Bouwtijd/verkooptijd		12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd		3 mnd	
- Totale bouwtijd		12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd		12 mnd	
- Rentelasten tijdens bouw (% aanneemsom + bijkomende kosten)		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%		0,00%	
- Algemene kosten		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%		0,00%	
- Winst &Risiko (% VON excl BTW)		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%		0,00%	
- Aanneemsom		€ 135.616	€ 143.836	€ 191.781	€ 210.000	€ 1.500	€ 1.400		€ 23.375	
- Bijkomende kosten		€ 18.986	€ 20.137	€ 26.849	€ 29.400	€ 210	€ 196		€ 3.506	
- Rentelasten tijdens bouw		€ 2.319	€ 2.460	€ 3.279	€ 3.591	€ 26	€ 24		€ -	
- Algemene kosten (% aanneemsom + bijkomende kosten)		€ 7.730	€ 8.199	€ 10.932	€ 11.970	€ 86	€ 80		€ -	
- Winst &Risiko ontwikkelaar (% VON excl BTW)		€ 10.215	€ 12.149	€ 15.868	€ 17.665	€ 116	€ 113		€ -	
Totaal kosten (excl. BTW)		€ 174.867	€ 186.780	€ 248.709	€ 272.626	€ 1.937	€ 1.812		€ 26.881	
Resultaat										
- Grondwaarde per woning residueel	€ -	€ 29.431	€ 56.196	€ 68.647	€ 80.679	€ 388	€ 443	€ -	-€ 9.172	
quote								€ 42		
afroonding	€ 20.900	€ 29.500	€ 56.200	€ 68.700	€ 80.700					

Tabel 33: Grondprijzen

Kavels AO en										
Functie/woningcategori	gemeente	Station 2B	Station 2C	Station 3	West 6	West 7A	West 7B	West 8		Eindtotaal
Maatschappelijk	30.050	1.500	500	-	-	-	-	3.000		35.050
Commercieel retail	7.950	1.250	2.500	-	900	1.100	500	-		14.200
Commercieel kantoor	73.100	-	60.000	-	-	-	-	-		133.100
-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Goedkope huur	535	-	-	80	73	118	118	-		924
Middendure huur	487	-	-	75	70	111	111	-		854
Koop < 300.000	923	-	-	78	78	125	125	-		1.329
Koop > 300.000	404	-	-	35	33	54	54	-		580
Koop > 400.000	279	-	-	20	22	36	36	-		393
Totaal aantal woninge	2.628	-	-	288	276	444	444	-		4.080
Aantal pp totaal	2.822	23	573	202	206	327	320	16		4.488

Kavels AO en										
Functie/woningcategori	gemeente	Station 2B	Station 2C	Station 3	West 6	West 7A	West 7B	West 8		Eindtotaal
Maatschappelijk	€ 1.262.100	€ 63.000	€ 21.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 126.000		€ 1.472.100
Commercieel retail	€ 3.521.850	€ 553.750	€ 1.107.500	€ -	€ 398.700	€ 487.300	€ 221.500	€ -		€ 6.290.600
Commercieel kantoor	€ 28.362.800	€ -	€ 23.280.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ 51.642.800
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -
Goedkope huur	€ 11.181.500	€ -	€ -	€ 1.672.000	€ 1.525.700	€ 2.466.200	€ 2.466.200	€ -		€ 19.311.600
Middendure huur	€ 14.366.500	€ -	€ -	€ 2.212.500	€ 2.065.000	€ 3.274.500	€ 3.274.500	€ -		€ 25.193.000
Koop < 300.000	€ 51.872.600	€ -	€ -	€ 4.383.600	€ 4.383.600	€ 7.025.000	€ 7.025.000	€ -		€ 74.689.800
Koop > 300.000	€ 27.754.800	€ -	€ -	€ 2.404.500	€ 2.267.100	€ 3.709.800	€ 3.709.800	€ -		€ 39.846.000
Koop > 400.000	€ 22.515.300	€ -	€ -	€ 1.614.000	€ 1.775.400	€ 2.905.200	€ 2.905.200	€ -		€ 31.715.100
Parkeren	€ -25.875.221	€ -211.873	€ -5.252.804	€ -1.854.179	€ -1.885.630	€ -2.996.864	€ -2.930.825	€ -148.586		€ -41.155.984
Totaal opbrengsten	134.962.229	404.877	19.155.696	10.432.421	10.529.870	16.871.136	16.671.375	-22.586		209.005.016

Tabel 34: Programma en grondopbrengsten per kavel

Eigendomnr.	Maatschappelijk	Commercieel retail	Commercieel kantoor	Goedkope huur	Middeldure huur	Koop < 300.000	Koop > 300.000	Koop > 400.000	Parkeren	Totaal aantal woningen
1	4	5	33	0	0	0	0	0	0	-
3	0	2500	0	309	292	328	141	94	852	1.164
4.1	286	1428	34267	0	0	0	0	0	327	-
4.2	8	38	906	42	39	41	18	11	115	151
4.3	0	0	0	26	25	26	11	7	66	94
8	3	14	343	0	0	0	0	0	3	-
13.1	222	0	0	0	0	0	0	0	1	-
Eigenaren AO kavels en gemeente	34.528	10.215	97.551	547	498	934	409	282	3.122	2.670
Eindtotaal	35.050	14.200	133.100	924	854	1.329	580	393	4.487	4.080

Eigendomnr.	Maatschappelijk	Commercieel retail	Commercieel kantoor	Goedkope huur	Middeldure huur	Koop < 300.000	Koop > 300.000	Koop > 400.000	Parkeren	opbrengsten nominaal 1-1
1	€ 184	€ 2.124	€ 12.867	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -3.482	€ 11.693
3	€ -	€ 1.107.500	€ -	€ 6.458.100	€ 8.614.000	€ 18.433.600	€ 9.686.700	€ 7.585.800	€ -7.813.320	€ 44.072.380
4.1	€ 11.993	€ 632.507	€ 13.295.505	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -2.999.944	€ 10.940.062
4.2	€ 317	€ 16.731	€ 351.688	€ 878.322	€ 1.162.253	€ 2.302.758	€ 1.263.113	€ 847.854	€ -1.053.376	€ 5.769.659
4.3	€ -	€ -	€ -	€ 547.864	€ 724.970	€ 1.436.374	€ 787.882	€ 528.859	€ -607.559	€ 3.418.390
8	€ 120	€ 6.325	€ 132.955	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -29.999	€ 109.401
13.1	€ 9.324	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -10.996	€ -1.671
Eigenaren AO kavels en gemeente	€ 1.450.161	€ 4.525.412	€ 37.849.786	€ 11.427.314	€ 14.691.777	€ 52.517.068	€ 28.108.305	€ 22.752.587	€ -28.637.309	€ 144.685.103
Eindtotaal	€ 1.472.100	€ 6.290.600	€ 51.642.800	€ 19.311.600	€ 25.193.000	€ 74.689.800	€ 39.846.000	€ 31.715.100	€ -41.155.984	€ 209.005.016

Tabel 35: Programma en grondopbrengsten per eigenaar

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2022
Startdatum exploitatie	1 januari 2022
Contante waarde datum	1 januari 2022
Laatste moment kosten of opbrengsten	31 december 2032
Einddatum exploitatie	31 december 2032
Aantal jaar exploitatieduur	11
Aantal jaar contant maken	11
Rente (debetrente, creditrente en discontovoet)	0,37%
Opbrengstenstijging	2%
Kostenstijging	2,5%

Tabel 36: Parameters

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal
Ontwikkeldkavel														
Oost 1												100%	✓	100%
Oost 2												100%	✓	100%
Oost 3									100%				✓	100%
Oost 4A								100%					✓	100%
Oost 4B			50%	50%									✓	100%
Oost 5A							100%						✓	100%
Oost 5B			50%	50%									✓	100%
Oost 6					100%								✓	100%
Oost 8									100%				✓	100%
Station 1										100%			✓	100%
Station 2B				100%									✓	100%
Station 2C				100%									✓	100%
Station 3			100%										✓	100%
West 1						100%							✓	100%
West 2				100%									✓	100%
West 3				100%									✓	100%
West 4				100%									✓	100%
West 6				100%									✓	100%
West 7A					100%								✓	100%
West 7B						100%							✓	100%
West 8			100%										✓	100%

Tabel 37: Fasering kavels

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal
Eigendomnr														
1	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
2	0%	0%	14%	14%	0%	0%	14%	14%	13%	0%	0%	31%	0%	100%
3	0%	0%	0%	31%	35%	35%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
4.1	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
4.2	0%	0%	95%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
4.3	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
5	0%	0%	25%	22%	24%	0%	1%	0%	0%	29%	0%	0%	0%	100%
7.1	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
7.2	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
7.3	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
8	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
10	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
11	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
12	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
13.1	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
15.1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
15.2	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
16	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%

Tabel 38: Fasering uitgifte per eigenaar

Bron: SSK Entree v10, prijspeil 1-1-2020

Toerekening SSK raming aan EP

Procentuele kostenverdeling SSK over projecten

	IP Bredewater	IP Boerhaavelaan	IP Afrikaweg	IP Station	BRM Afrikaweg	BRM Station	Fietsbrug (plintgebouw)
Deelraming							
Bouwkosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad			50%		50%		
Bouwkosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad			100%				
Bouwkosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg			90%		10%		
Bouwkosten Deelraming 15. Kruispunt Meerzichtlaan			100%				
Bouwkosten Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan			100%				
Bouwkosten Deelraming 23. Ierlandlaan		100%					
Bouwkosten Deelraming 18. Groene loper west			80%		20%		
Bouwkosten Deelraming 21+20. Groene loper oost			80%		20%		
Bouwkosten Deelraming 1+14. Bredewater	100%						
Bouwkosten Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid		100%					
Bouwkosten Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord		100%					
Bouwkosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid		100%					
Bouwkosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord		100%					
Bouwkosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan		100%					
Bouwkosten Deelraming 12+13. Doorsteken oost en west	50%	50%					
Bouwkosten Deelraming 9. Boerhaavepad			100%				
Bouwkosten Deelraming 11. Abdissenpad			100%				
Bouwkosten Deelraming 2. Stationssingel				80%		20%	
Bouwkosten Deelraming 10. Omleggen K&L Boerhaavepad		100%					
Bouwkosten Deelraming 22. K&L Entree	10%	40%			30%	20%	
Bouwkosten Deelraming 24. Abdissenbos	100%						
Bouwkosten Deelraming 25. Inrichting P-terrein (W-station)	100%						
Bouwkosten Deelraming 3. Fietsverbinding Afrikaweg							100%

Tabel 39: Toedeling civieltechnische bouwstenen (SSK raming) aan projecten

Fasering projecten

Project	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Controle
IP Bredewater			10%	10%	20%	20%	20%	10%	10%		100%
IP Boerhaavelaan			10%	10%	20%	20%	20%	10%	10%		100%
IP Afrikaweg		10%	10%	10%	15%	20%	20%			15%	100%
IP Station			10%	20%	20%	20%	20%	10%			100%
BRM Afrikaweg		50%	40%	10%							100%
BRM Station		45%	45%	10%							100%
Fietsbrug (plintgebouw)		30%	60%	10%							100%

Tabel 40: Fasering projecten

Projectnummer
Projectomschrijving
Printdatum

2,52942E+11
Transformatie Entree Midden
11-1-2022

Jaarschijven

Kasstroom grondexploitatie

Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027
Vererving	€ 131.788.885	€ 0	€ 131.788.885	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 485.552	€ 51.000	€ 434.552	€ 25.500	€ 25.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 3.368.056	€ 0	€ 3.368.056	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwwijpmaken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouw- en woonrijpmaken	€ 39.384.868	€ 39.384.868	€ 0	€ 4.280.689	€ 5.874.669	€ 4.102.383	€ 5.963.317	€ 6.735.756	€ 6.735.756
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer gronden en opstellen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Plankosten	€ 10.280.676	€ 10.280.676	€ 0	€ 10.280.676	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 4.134.708	€ 4.134.708	€ 0	€ 4.134.708	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planschade	€ 65.000	€ 65.000	€ 0	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Fondsvorming	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente boekwaarde	€ 2.660	€ 0	€ 2.660	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	€ 189.510.404	€ 53.916.252	€ 135.594.153	€ 18.734.572	€ 5.913.169	€ 4.115.383	€ 5.976.317	€ 6.748.756	€ 6.735.756
Opbrengsten									
Woningbouw	€ 190.755.500	€ 190.755.500	€ 0	€ 0	€ 27.116.850	€ 51.373.450	€ 28.509.200	€ 28.960.700	€ 15.878.500
Bedrijven	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kantoren	€ 51.642.800	€ 51.642.800	€ 0	€ 0	€ 0	€ 23.280.000	€ 0	€ 7.760.000	€ 0
Commercieel/retail	€ 6.290.600	€ 6.290.600	€ 0	€ 0	€ 88.600	€ 2.547.250	€ 664.500	€ 487.300	€ 310.100
Horeca	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 1.472.100	€ 1.472.100	€ 0	€ 0	€ 126.000	€ 84.000	€ 0	€ 33.600	€ 0
Onrendabele top privaet gebouwd parkeren	-€ 41.155.984	-€ 41.155.984	€ 0	€ 0	-€ 3.888.348	-€ 13.014.511	-€ 4.446.861	-€ 6.112.615	-€ 1.869.877
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 11.552.713	€ 0	€ 11.552.713	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 220.557.729	€ 209.005.016	€ 11.552.713	€ 0	€ 23.443.102	€ 64.270.189	€ 24.726.839	€ 31.128.985	€ 14.318.723
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom									
Stand per 1-1-	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027
Kosten	-€ 189.510.404	-€ 53.916.252	-€ 135.594.153	-€ 18.734.572	-€ 5.913.169	-€ 4.115.383	-€ 5.976.317	-€ 6.748.756	-€ 6.735.756
Opbrengsten	€ 220.557.729	€ 209.005.016	€ 11.552.713	€ 0	€ 23.443.102	€ 64.270.189	€ 24.726.839	€ 31.128.985	€ 14.318.723
Kostenstijging	-€ 4.167.810	-€ 4.167.810		-€ 181.372	-€ 223.124	-€ 262.054	-€ 539.474	-€ 793.150	-€ 979.807
Opbrengstenstijging	€ 16.893.346	€ 16.893.346		€ 0	€ 817.560	€ 2.607.331	€ 2.046.035	€ 2.699.221	€ 1.827.091
Rente over negatieve kasstroom	-€ 1.989.168	-€ 1.989.168		-€ 493.916	-€ 530.770	-€ 465.550	-€ 235.594	-€ 161.376	-€ 64.534
Rente over positieve kasstroom	€ 516.409	€ 516.409		€ 0	€ 33.499	€ 115.518	€ 37.441	€ 48.585	€ 15.582
Stand per 31-12-	€ 42.300.101		-€ 124.041.440	-€ 143.451.299	-€ 125.824.202	-€ 63.674.150	-€ 43.615.220	-€ 17.441.712	-€ 9.060.414
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 40.616.102	1-1-2022	40.616.102	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027
Saldo op Eindwaarde	€ 42.300.101	31-12-2022	42.300.101						
Saldo op Nominale Waarde	€ 31.047.325								

Projectnummer 2,52942E+11
Projectomschrijving Transformatie Entree Midden
Printdatum 11-1-2022



Jaarschijven

Kasstroom grondexploitatie									
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	
Vererving	€ 131.788.885	€ 0	€ 131.788.885	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 485.552	€ 51.000	€ 434.552	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 3.368.056	€ 0	€ 3.368.056	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwwijpmaken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouw- en woonrijpmaken	€ 39.384.868	€ 39.384.868	€ 0	€ 1.628.231	€ 1.454.596	€ 2.609.470	€ 0	€ 0	€ 0
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer gronden en opstellen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Plankosten	€ 10.280.676	€ 10.280.676	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 4.134.708	€ 4.134.708	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planschade	€ 65.000	€ 65.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Fondsvorming	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente boekwaarde	€ 2.660	€ 0	€ 2.660	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	€ 189.510.404	€ 53.916.252	€ 135.594.153	€ 1.628.231	€ 1.454.596	€ 2.609.470	€ 0	€ 0	€ 0
Opbrengsten									
Woningbouw	€ 190.755.500	€ 190.755.500	€ 0	€ 13.782.000	€ 11.355.800	€ 0	€ 0	€ 0	€ 13.779.000
Bedrijven	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kantoren	€ 51.642.800	€ 51.642.800	€ 0	€ 0	€ 2.987.600	€ 1.164.000	€ 0	€ 0	€ 16.451.200
Commercieel/retail	€ 6.290.600	€ 6.290.600	€ 0	€ 310.100	€ 332.250	€ 443.000	€ 0	€ 0	€ 1.107.500
Horeca	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 1.472.100	€ 1.472.100	€ 0	€ 0	€ 325.500	€ 798.000	€ 0	€ 0	€ 105.000
Onrendabele top privaet gebouwd parkeren	-€ 41.155.984	-€ 41.155.984	€ 0	-€ 2.011.351	-€ 2.655.303	-€ 1.298.755	€ 0	€ 0	-€ 5.858.363
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 11.552.713	€ 0	€ 11.552.713	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 220.557.729	€ 209.005.016	€ 11.552.713	€ 12.080.749	€ 12.345.847	€ 1.106.245	€ 0	€ 0	€ 25.584.337
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom									
Stand per 1-1-	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	
Kosten	-€ 189.510.404	-€ 53.916.252	-€ 135.594.153	-€ 1.628.231	-€ 1.454.596	-€ 2.609.470	€ 0	€ 0	€ 0
Opbrengsten	€ 220.557.729	€ 209.005.016	€ 11.552.713	€ 12.080.749	€ 12.345.847	€ 1.106.245	€ 0	€ 0	€ 25.584.337
Kostenstijging	-€ 4.167.810	-€ 4.167.810		-€ 283.475	-€ 295.941	-€ 609.413	€ 0	€ 0	€ 0
Opbrengstenstijging	€ 16.893.346	€ 16.893.346		€ 1.893.210	€ 1.818.241	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.184.658
Rente over negatieve kasstroom	-€ 1.989.168	-€ 1.989.168		-€ 33.524	€ 0	-€ 3.905	€ 0	€ 0	€ 0
Rente over positieve kasstroom	€ 516.409	€ 516.409		€ 22.295	€ 34.009	€ 57.121	€ 49.501	€ 102.858	€ 0
Stand per 31-12-	€ 42.300.101		-€ 124.041.440	€ 2.990.610	€ 15.438.169	€ 13.378.747	€ 13.428.248	€ 42.300.101	
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 40.616.102	1-1-2022	40.616.102	31-12-2028	31-12-2029	31-12-2030	31-12-2031	31-12-2032	
Saldo op Eindwaarde	€ 42.300.101	31-12-2022	42.300.101						
Saldo op Nominale Waarde	€ 31.047.325								

Tabel 41: Financieel resumé

Projectnaam	Entree Midden																
Projectomschrijving	Transformatie Entree Midden																
Printdatum	11-1-2022																
Berekening aftopping																	
<table> <tr> <th>Macro aftopping</th><th>NCW per 1-1-2022</th></tr> <tr> <td>Totaal inbrengwaarde van de gronden</td><td>€ 135.156.941,08</td></tr> <tr> <td>Totaal andere kosten</td><td>€ 57.856.472,84</td></tr> <tr> <td>Bruto te verhalen kosten</td><td>€ 193.013.413,92</td></tr> <tr> <td>Totaal van overige opbrengsten</td><td>€ 11.552.713,00</td></tr> <tr> <td>Netto te verhalen kosten</td><td>€ 181.460.700,92</td></tr> <tr> <td>Totale opbrengsten uitgaven</td><td>€ 222.076.803,12</td></tr> <tr> <td>Maximaal te verhalen kosten</td><td>€ 181.460.700,92</td></tr> </table>		Macro aftopping	NCW per 1-1-2022	Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 135.156.941,08	Totaal andere kosten	€ 57.856.472,84	Bruto te verhalen kosten	€ 193.013.413,92	Totaal van overige opbrengsten	€ 11.552.713,00	Netto te verhalen kosten	€ 181.460.700,92	Totale opbrengsten uitgaven	€ 222.076.803,12	Maximaal te verhalen kosten	€ 181.460.700,92
Macro aftopping	NCW per 1-1-2022																
Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 135.156.941,08																
Totaal andere kosten	€ 57.856.472,84																
Bruto te verhalen kosten	€ 193.013.413,92																
Totaal van overige opbrengsten	€ 11.552.713,00																
Netto te verhalen kosten	€ 181.460.700,92																
Totale opbrengsten uitgaven	€ 222.076.803,12																
Maximaal te verhalen kosten	€ 181.460.700,92																

Tabel 42: Maximaal te verhalen kosten

De bruto-exploitatiebijdrage, die gehanteerd wordt bij het verbinden van een betalingsvoorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt bepaald op het bedrag zoals opgenomen in onderstaande tabel 21, tot stand gekomen door de stappen zoals gezet in de tabellen 1 tot en met 20.

Als een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend wordt daaraan de bruto-exploitatiebijdrage gekoppeld die hoort bij de kavel waar de gronden van de aanvraag zich in bevinden en wel zoals opgenomen in tabel 21.

Kavel	Kavels AO en gemeente	Station 2B	Station 2C	Station 3	West 6	West 7	West 8	TOTAAL
Gewogen eenheden	1589	4	208	118	121	398	0	2438,70
Te verhalen per eenheid	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409
Bruto bijdrage	€ 118.265.948	€ 327.788	€ 15.508.419	€ 8.778.334	€ 9.018.725	€ 29.579.851	€ -18.354	€ 181.460.701

Tabel 21: Bruto-exploitatiebijdrage per Kavel

Op de bruto-exploitatiebijdrage worden twee posten in mindering gebracht:

1. De inbrengwaarde voor de gronden van de betreffende kavel(s) waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd;
2. De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die de aanvrager heeft gemaakt voor de kavels tot het moment van het indienen van de aanvraag.

Voor de kosten ad 2 geldt dat de werkelijke kosten in mindering worden gebracht, maar dat deze niet hoger kunnen zijn dan geraamd in het exploitatieplan. De kostenopgave dient door aanvrager onderbouwd te worden met brondocumenten, zoals facturen.

Met het in mindering te brengen van deze twee aftrekposten op de bruto-exploitatiebijdrage wordt de netto-exploitatiebijdrage bepaald en opgenomen in het betalingsvoorschrift in de omgevingsvergunning.

De exploitatiebijdragen per eigenaar, zoals opgenomen in onderstaande tabel 22, is verschuldigd indien een eigenaar voor het geheel van zijn uitgeefbare gronden in meerdere kavels tegelijk een vergunning voor het bouwen aanvraagt.

Bijdrage NCW 1-1-2022		Te verhalen per eenheid		Bruto bijdrage
Eigenaar	Aantal gewogen eenheden	Te verhalen per eenheid		Bruto bijdrage
1	0,13	€	74.409	€ 9.467
3	518,74	€	74.409	€ 38.598.574
4.1	119,03	€	74.409	€ 8.857.055
4.2	65,12	€	74.409	€ 4.845.647
4.3	38,66	€	74.409	€ 2.876.396
6	0,00	€	74.409	€ -
16	1,19	€	74.409	€ 88.571
16	0,00	€	74.409	€ -
1	-0,02	€	74.409	€ -1.358
1	0,00	€	74.409	€ -
1	0,00	€	74.409	€ -
7.1	0,53	€	74.409	€ 39.135
7.2	0,21	€	74.409	€ 15.987
7.3	24,27	€	74.409	€ 1.805.696
7.4	0,00	€	74.409	€ -
Eigenaren AO kavels en gemeente	1670,84	€	74.409	€ 124.325.531
Totaal	2438,70	€	74.409	€ 181.460.701

Tabel 22: Bruto-exploitatiebijdrage per eigenaar

3 REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in dit exploitatieplan voorkomen. Overige van belang zijnde begrippen zijn in het onderstaande weergegeven. Er geldt dat in dit exploitatieplan wordt verstaan onder:

Begrotingsblad: Samenvatting van de in de exploitatieopzet geraamde kosten en opbrengsten dat als bijlage 13 tot dit exploitatieplan behoort.

Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan 'Entree Midden'

Bouwrijp maken: Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden. Voor zover betrekking hebbend op de openbare ruimte: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om het Openbaar gebied aan te kunnen leggen.

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders.

Eigenaar: Degene die het zakelijk recht heeft krachtens eigendom. Een zakelijk gerechtigde is ter wille van de leesbaarheid in dit exploitatieplan samengenomen onder het begrip eigenaar.

Exploitatieggebied: De afbakening van het gebied van het exploitatieplan, zoals weergegeven op de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1 in deel B.

Handboek openbare ruimte: Handboek met eisen ten aanzien van de vormgeving en kwaliteit van het openbaar gebied. Dit handboek behoort als bijlage 4 tot het exploitatieplan.

Inrichting openbaar gebied: Het dusdanig inrichten van het openbaar gebied met openbare voorzieningen dat dit kan worden gebruikt volgens haar bestemming met inachtnaam van de eisen en regels die in dit exploitatieplan aan de inrichting van het openbaar gebied worden gesteld.

Openbaar gebied: Gronden welke worden ingericht om te functioneren als voorziening van openbaar nut. Dit begrip wordt in het exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.

Masterplan: Document waarin ambities voor Entree Midden zijn geformuleerd, waarin is vastgelegd welke principes en kaders worden gehanteerd bij de ontwikkeling van Entree en waarin wordt gezorgd voor samenhang binnen het gebied van Entree Midden, zodat de verschillende ontwikkelingen samen een geheel vormen als nieuwe aantrekkelijke stadswijk.

Planuitwerkingskader: Een uitwerking van het Masterplan dat een ontwikkelingskader biedt voor de grondeigenaren in het gebied van Entree Midden.

Ruimtegebruikskaat: Kaart waarop de situering van zowel de kavels als de onderdelen van het openbaar gebied is opgenomen en waar binnen het openbaar gebied bovendien de situering van de dwarsstraten (doorsteken) is aangegeven. Deze kaart behoort als bijlage 2 tot het exploitatieplan.

SSK-raming: Raming van de werken, werkzaamheden en maatregelen. Deze raming behoort als bijlage 9 tot het exploitatieplan.

Structuurontwerp openbare ruimte: Document dat het ontwerp van de inrichting van het openbaar gebied bevat, zoals de gemeente dat gerealiseerd wenst te zien. Dit ontwerp behoort als bijlage 3 tot het exploitatieplan.

Uitgeefbare gronden/uitgeefbaar gebied: De gronden waarop het programma gerealiseerd kan worden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als uitgeefbaar gebied.

Verwervingskaart: Kaart van gronden die de gemeente wenst te verwerven. Deze kaart behoort als bijlage 7 tot het exploitatieplan

Woonrijp maken: Het naar de definitieve vorm inrichten van het openbaar gebied voor de werkzaamheden als omschreven in hoofdstuk 2.

ARTIKEL 2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangeduid op de Ruimtegebruikskaat. Vergunningen voor het bouwen worden alleen verleend voor de daarop aangeduide kavels als uitgeefbaar gebied. De als openbaar gebied aangeduide gronden mogen alleen worden gebruikt voor de inrichting van openbaar gebied.

ARTIKEL 3 EISEN INRICHTING OPENBAAR GEBIED

De gronden welke op de Ruimtegebruikskaat zijn aangeduid als openbaar gebied dienen te worden aangelegd conform het Planuitwerkingskader, het Structuurontwerp openbare ruimte en het Handboek openbare ruimte.

ARTIKEL 4 PROCEDURES VOOR INRICHTING OPENBAAR GEBIED

4.1 Goedkeuring inrichtingsplan

1. De inrichting van het openbaar gebied tot en met de overdracht van het openbaar gebied aan de gemeente en het proces voor de aanpak van die inrichting dient te worden beschreven in een

inrichtingsplan. Dit plan dient te voldoen aan het Planuitwerkingskader, het Structuurontwerp openbare ruimte en het Handboek openbare ruimte.

2. Het is verboden te starten met de inrichting van het openbaar gebied, voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het plan als bedoeld in lid 1
3. Het is verboden de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied uit te voeren in strijd met het door burgemeester en wethouders goedgekeurde plan van aanpak als bedoeld in lid 1
4. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte

4.2 Goedkeuring bestek

1. Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied dient een bestek te worden opgesteld dat voldoet aan het in artikel 4.1 bedoelde inrichtingsplan.
2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied, voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het bestek.
3. Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek
4. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte

4.3 Aanbesteding

1. Op de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied zijn de Aanbestedingswet 2021 en het Aanbestedingsbesluit van toepassing.
2. Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied dient een aanbestedingsprotocol te worden opgesteld dat voldoet aan de in lid 1 bedoelde regelgeving rond aanbesteding.
3. De start van de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied mag eerst plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het aanbestedingsprotocol.
4. De start van de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden mag eerst plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met een aanbestedingsverslag en met een voorgenomen besluit tot gunning.
5. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied.

4.4 Eindinspecties en tussentijdse inspecties

1. Met het oog op de naleving van de regels van dit exploitatieplan vinden inspecties plaats.
2. In het bijzonder met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vinden zowel tussentijds als direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats conform het Handboek openbare ruimte Zoetermeer.
3. Inspecteurs van de gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied inclusief de uitgeefbare gronden.

ARTIKEL 5 VERBODSREGEL

Het is verboden te handelen in strijd met artikel 2 tot en met 4.

4 BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEGEBIED, DE EXPLOITATIEOPZET EN DE REGELS

- 1 Kaart exploitatiegebied, bijlage 1
- 2 Ruimtegebruikskaat, bijlage 2
- 3 Structuurontwerp openbare ruimte, bijlage 3a
- 4 Planuitwerkingskader, bijlage 3b
- 5 Handboek openbare ruimte, bijlage 4