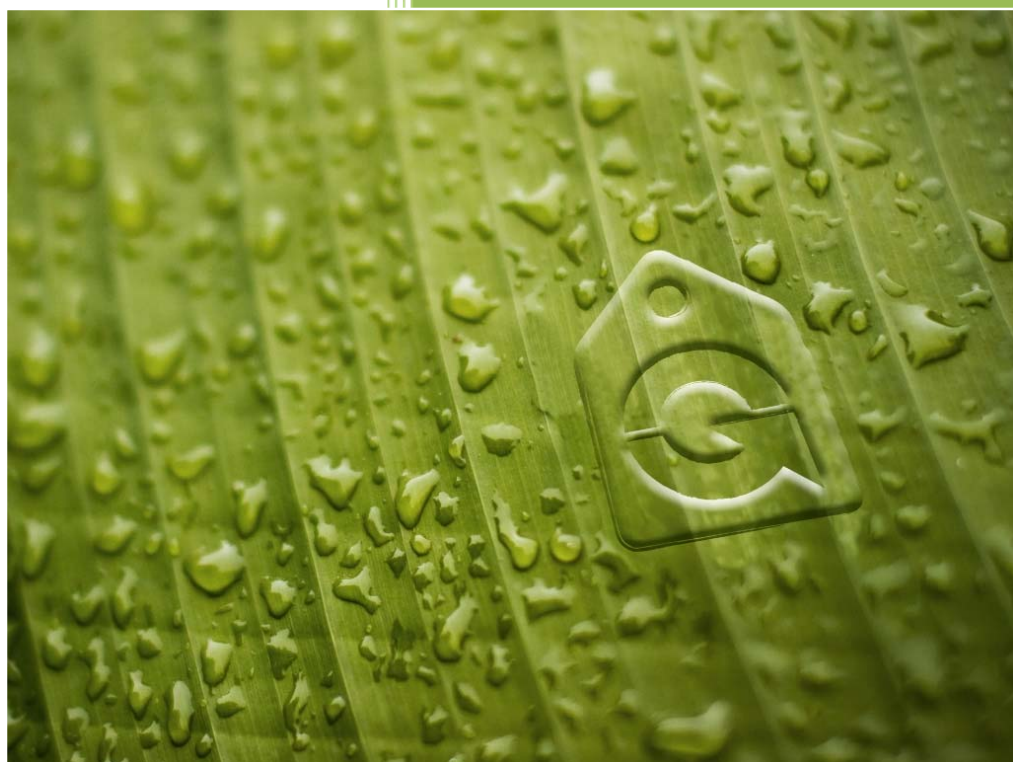




Exploitatieplan Geerpark 8e herziening



www.heusden.nl

Status: concept

Verantwoording

Titel	Exploitatieplan Geerpark 7 ^e herziening
Kenmerk	OEPDGB20210928001Geerpark
Projectleider	Carlijn Crooijmans-Oldemans
Intern adviseur	projectgroep Geerpark
Auteur	Debbie Gronnak-Beset
Aantal pagina's	14
Datum	28 september 2021

Inhoudsopgave

1	Aanleiding.....	4
2	Status en inhoud van het besluit tot 8 ^e herziening van het exploitatieplan	4
3	Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 8 ^e herziening.....	4
4.	Herziening hoofdstuk 0	5
5.	Herziening hoofdstuk 3	5
5.1.	Herziening paragraaf 3.2: Huidige eigenaren.....	5
6.	Herziening hoofdstuk 4	5
6.1.	Herziening paragraaf 4.2.1.2: Overzicht aantallen per bouwfase.....	5
7.	Herziening hoofdstuk 5	6
7.1.	Herziening paragraaf 5.2: Fasering en koppelingen.....	6
7.2.	Herziening paragraaf 5.2.2.3: Fase 1c	6
8.	Herziening hoofdstuk 6	7
8.1.	Herziening paragraaf 6.1.1: Peildatum en rente	7
8.2.	Herziening paragraaf 6.1D.6: Onderzoekskosten.....	7
8.3.	Herziening paragraaf 6.1.8: Kosten bouw- en woonrijp maken binnen het exploitatiegebied	7
8.4.	Herziening paragraaf 6.1.9: Buitenplanse kosten	8
8.5.	Herziening paragraaf 6.1.12: Overzicht van de kosten	9
8.6.	Herziening paragraaf 6.3: Exploitatiebijdrage per eigenaar	9
8.7.	Herziening paragraaf 6.4.1: Opbrengsten gronduitgifte	9
8.8.	Herziening paragraaf 6.4.2: Overige opbrengsten	11
9.	Herziening hoofdstuk 7	11
9.1.	Herziening paragraaf 7.2.2: Resultaat	11
9.2.	Herziening paragraaf 7.2.3: Parameters.....	11
9.3.	Herziening paragraaf 7.2.4: Fasering.....	12
9.4.	Herziening paragraaf 7.2.5: Resultaat in netto contante waarde	12
9.5.	Herziening paragraaf 7.2.6: Berekening exploitatiebijdrage.....	12
9.6.	Herziening paragraaf 7.2.7: Gerealiseerde kosten	14
10.	Inwerkingtreding en citeertitel	14

1 Aanleiding

Op 26 maart 2013 is het exploitatieplan Geerpark door de gemeenteraad vastgesteld en op 26 september 2013 onherroepelijk geworden. Ingevolge artikel 6.15, eerste lid, Wro moet een exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar worden herzien. Met de 8^e herziening voldoen wij aan die verplichting.

2 Status en inhoud van het besluit tot 8^e herziening van het exploitatieplan

De 8^e herziening van het exploitatieplan Geerpark bevat uitsluitend niet-structurele wijzigingen. De niet-structurele wijzigingen, zoals bedoeld in artikel 6.15, derde lid, Wet ruimtelijke ordening, hebben betrekking op:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten;
- andere niet-structurele onderdelen.

Op een herziening, die uitsluitend niet-structurele wijzigingen bevat, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing. Dat houdt in dat de herziening niet ter inzage hoeft te worden gelegd en dat het niet mogelijk is voor belanghebbenden om zienswijzen en beroep in te stellen.

3 Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 8^e herziening

In het onderstaande overzicht zijn per hoofdstuk en per paragraaf de wijzigingen opgenomen. In dit overzicht zijn opgenomen zowel de onderdelen van de toelichting als van het bindende gedeelte van het exploitatieplan. Hoewel slechts het bindende gedeelte van het exploitatieplan in direct juridische zin van belang is, is ervoor gekozen om ook de wijzigingen in de toelichting op te nemen in dit besluit. De reden daarvan is dat deze onderdelen van de toelichting van groot

belang zijn voor het exploitatieplan als geheel en bepaalde onderdelen in het bijzonder. Ook heeft de toelichting voor sommige onderdelen een bindend karakter.

4. Herziening hoofdstuk 0

De laatste zin is gewijzigd.

Zin oud: 'In onderhavige versie zijn in het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan alle wijzigingen van de 1^e tot en met 7^e herziening verwerkt.'

Zin nieuw: 'In onderhavige versie zijn in het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan alle wijzigingen van de 1^e tot en met 8^e herziening verwerkt.'

5. Herziening hoofdstuk 3

5.1. Herziening paragraaf 3.2: Huidige eigenaren

De laatste zin op pagina 14 wordt geschrapt.

Geschrapte zin: 'Eind 2016 heeft de gemeente grond aangekocht voor de realisatie van het deel van de waterslinger ter hoogte van fase 3.'

6. Herziening hoofdstuk 4

6.1. Herziening paragraaf 4.2.1.2: Overzicht aantallen per bouwphase

De tabel wordt als volgt geactualiseerd:

Jaar/fase	1a	1b	1c	2a	2b	2c	3a	3b	Totaal per jaar
2014	88								88
2015	4								4
2016	10	44							54
2017		19	105	1					125
2018	5		61	16					82

2019	6	5	15	8	16				50
2020	2	4	24	5	51		50		136
2021	1			2	24			25	52
2022					64				64
2023						75			75
2024						39			39
2025						31			31
2026									0
Totaal per fase	116	72	205	32	155	145	50	25	800

7. Herziening hoofdstuk 5

7.1. Herziening paragraaf 5.2: Fasering en koppelingen

De tabel wordt als volgt geactualiseerd:

Fase	Bouwrijp maken	Omgevingsvergunning	Woonrijp maken
1a	2013	2014	2015
1b	2014	2014	2016
1c	2015	2016	2017
2a	2016	2017	2018
2b	2020	2020	2022
2c	2021	2021	2023
3a	2019	2020	2020
3b	2021	2021	2022

7.2. Herziening paragraaf 5.2.2.3: Fase 1c

De op een na laatste zin van de derde alinea wordt aangepast.

Zin oud: 'Ook wordt in deze fase een gedeelte van het centrale park ingericht.'

Zin nieuw: 'Ook wordt in deze fase het centrale park ingericht.'

De laatste zin van de derde alinea wordt geschrapt.

Geschrapte zin: 'De inrichting zal in deze fase nog relatief sober zijn en voornamelijk bestaan uit het aanleggen van een bomenrij en het inzaaien van gras.'

8. Herziening hoofdstuk 6

8.1. Herziening paragraaf 6.1.1: Peildatum en rente

De volgende punten worden geactualiseerd:

- Prijspeildatum 1 januari 2021
- Contante waarde datum 1 januari 2021
- Opbrengstenstijging per jaar 2% van 1 januari 2021
- Rente per jaar 1,4%

8.2. Herziening paragraaf 6.1D.6: Onderzoekskosten

In de laatste zin wordt het woord 'nominale' geschrapt.

Zin oud: 'De totale nominale onderzoekskosten bedragen € 483.874.'

Zin nieuw: 'De totale onderzoekskosten bedragen € 483.874.'

8.3. Herziening paragraaf 6.1.8: Kosten bouw- en woonrijp maken binnen het exploitatiegebied

In de tweede alinea worden de eerste twee zinnen geactualiseerd.

Zinnen oud: 'De totale nominale kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 20.686.488. Van de totale kosten voor bouw- en woonrijp maken is ongeveer 38% gerealiseerd.'

Zinnen nieuw: 'De totale nominale kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 21.379.374. Van de totale kosten voor bouw- en woonrijp maken is ongeveer 41% gerealiseerd.'

De cijfers in de tabel worden geactualiseerd.

Kosten bouw- en woonrijp maken binnen het exploitatiegebied	
Bouwwrijp maken	
Reeds gerealiseerd	6.369.202

Bouwrijp maken	3.195.254
Kabels en leidingen	1.131.629
Totaal bouwrijp maken	10.696.085
Woonrijp maken	
Reeds gerealiseerd	2.346.477
Woonrijp maken	6.876.299
Groen	1.460.512
Totaal woonrijp maken	10.683.288
Totaal bouw- en woonrijp maken in expl. geb.	21.379.373

8.4. Herziening paragraaf 6.1.9: Buitenplanse kosten

In de eerste alinea wordt de tweede zin als volgt aangepast:

Zin oud: 'In het geval van het plangebied Geerpark betreft dit een deel van de waterstructuur, waarvan een deel van het ruimtegebruik is meegenomen in het exploitatieplan van Geerpark, de aanleg van de rotondes en andere verkeerskundige voorzieningen.'

Zin nieuw: 'In het geval van het plangebied Geerpark betreft dit een deel van de waterstructuur, waarvan een deel van het ruimtegebruik is meegenomen in het exploitatieplan van Geerpark, de aanleg van een rotonde en andere verkeerskundige voorzieningen.'

In de tweede zin van de tweede alinea wordt het bedrag aangepast.

Zin oud: 'De geraamde kosten bedragen € 400.000.'

Zin nieuw: 'De geraamde kosten bedragen € 1.233.000.'

8.5. Herziening paragraaf 6.1.12: Overzicht van de kosten

De tabel wordt vervangen door onderstaande tabel.

Kosten (contante waarde)	€
Verwerving	19.122.788
Sloop en sanering	412.551
Bouwrijp maken	10.710.995
Woonrijp maken	10.755.871
Plankosten	8.299.671
Beheerskosten	3.909
Overige kosten	282.172
Rente	1.102.680
Totaal	50.690.637

8.6. Herziening paragraaf 6.3: Exploitatiebijdrage per eigenaar

In de tweede zin van de eerste alinea wordt het jaargetal, het percentage en het bedrag aan gepast.

Zin oud: 'De totale inbrengwaarde van de gronden per 1 januari 2020 is verhoogd met 1,4% en bedraagt € 18.951.121.'

Zin nieuw: 'De totale inbrengwaarde van de gronden per 1 januari 2021 is verhoogd met 1,0% en bedraagt € 19.140.632.'

De tabel 'Inbrengwaarde per eigenaar' wordt geactualiseerd.

Inbrengwaarde per eigenaar	Aantal m2	Waarde in €
Gemeente	177.106	5.579.577
Woonveste	278.668	12.542.096
DKM/Meijer Jongen BV	18.860	614.372
DKM Projecten BV/Stichting Joost	12.420	404.587
Totaal	487.054	19.140.632

8.7. Herziening paragraaf 6.4.1: Opbrengsten gronduitgifte

In de tweede zin van de tweede alinea wordt het jaargetal aangepast.

Zin oud: 'De geraamde opbrengsten zijn bepaald conform het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de door de raad vastgestelde verkoopprijzen voor 2020.'

Zin nieuw: 'De geraamde opbrengsten zijn bepaald conform het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de door de raad vastgestelde verkoopprijzen voor 2021.'

In de negende zin van de tweede alinea wordt het jaargetal aangepast.

Zin oud: 'Deze grondprijzen zijn wederom getoetst in 2019.'

Zin nieuw: 'Deze grondprijzen zijn wederom getoetst in 2020.'

In de tiende zin van de tweede alinea wordt de zinsnede 'door dit bureau' geschrapt.

Zin oud: 'De grondprijzen zijn door dit bureau als realistisch en marktconform beschouwd, gegeven de huidige economische situatie en kwaliteiten van het gebied.'

Zin nieuw: 'De grondprijzen zijn als realistisch en marktconform beschouwd, gegeven de huidige economische situatie en kwaliteiten van het gebied.'

De laatste zin van de tweede alinea wordt als volgt gewijzigd.

Zin oud: Conform de door de raad vastgestelde grondprijzen 2020 wordt voor de verkoop van groen stroken aan nutsbedrijven een prijs van € 197 per m2 in rekening gebracht.'

Zin nieuw: 'Conform de door de raad vastgestelde grondprijzen 2021 wordt voor de verkoop van groen stroken aan nutsbedrijven een prijs van € 200 per m2 in rekening gebracht.'

In de derde alinea wordt het jaargetal gewijzigd.

Zin oud: 'Voor de nog te realiseren of nog te contracteren grondopbrengsten gelden de volgende grondprijzen in 2020.'

Zin nieuw: 'Voor de nog te realiseren of nog te contracteren grondopbrengsten gelden de volgende grondprijzen in 2021.'

De tabel 'Grondprijs 2020' wordt geactualiseerd.

Grondprijs 2021	Vrijstaand per m2	2^1 kap per stuk	Tussenwon. per stuk	Hoekwon. per stuk	Gestapeld per stuk	Nutsbedr. per m2
Koop of huur (commercieel)	328 tot 385	83.445	52.354	51.755		200

Sociale huur			28.229	28.229	22.585	
--------------	--	--	--------	--------	--------	--

8.8. Herziening paragraaf 6.4.2: Overige opbrengsten

Aan de tekst wordt een tweetal nieuwe zinnen toegevoegd.

Toegevoegde zin: ‘Voor de rotonde als aansluiting op de Abt. van Engelenlaan wordt eveneens een subsidie geraamd. Deze bedraagt € 217.250.’

9. Herziening hoofdstuk 7

9.1. Herziening paragraaf 7.2.2: Resultaat

In de laatste zin wordt het jaargetal gewijzigd.

Zin oud: ‘Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2020.’

Zin nieuw: ‘Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2021.’

9.2. Herziening paragraaf 7.2.3: Parameters

In de eerste zin wordt het jaargetal aangepast.

Zin oud: ‘Zowel de kosten als de opbrengsten hebben als peildatum 1 januari 2020.’

Zin nieuw: ‘Zowel de kosten als de opbrengsten hebben als peildatum 1 januari 2021.’

In de vijfde tot en met zevende zin wordt het jaargetal geactualiseerd.

Zinnen oud: ‘Zowel de kosten als de opbrengsten hebben als peildatum 1 januari 2020. Verwacht wordt dat de kosten vanaf 2020 jaarlijks met 2% stijgen. De opbrengsten zullen naar verwachting vanaf 2020 met 2% stijgen.’

Zinnen nieuw: ‘Zowel de kosten als de opbrengsten hebben als peildatum 1 januari 2021. Verwacht wordt dat de kosten vanaf 2021 jaarlijks met 2% stijgen. De opbrengsten zullen naar verwachting vanaf 2021 met 2% stijgen.’

9.3. Herziening paragraaf 7.2.4: Fasering

In de vierde tot en met zesde zin worden de getallen gewijzigd.

Zinnen oud: 'De totale kostenstijging over de gehele planperiode is € 580.323. De opbrengstenstijging is geraamd op € 1.042.966. De nog te maken rentekosten bedragen € 104.650.'

Zinnen nieuw: 'De totale kostenstijging over de gehele planperiode is € 538.139. De opbrengstenstijging is geraamd op € 429.704. De nog te maken rentekosten bedragen € 156.698.'

9.4. Herziening paragraaf 7.2.5: Resultaat in netto contante waarde

In de eerste alinea wordt in de tweede zin het bedrag aangepast en het jaargetal gewijzigd.

Zin oud: 'Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een voorzien positief saldo laat zien van € 6.777.683 op contante waarde per 1 januari 2020.'

Zin nieuw: 'Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een voorzien positief saldo laat zien van € 6.308.988 op contante waarde per 1 januari 2021.'

De tabel 'Macro-aftopping' wordt vervangen door onderstaande tabel.

Macro-aftopping (art. 6.16 Wro)	8 ^e herziening
Contante waarde kosten	50.690.637
Contante waarde opbrengsten	50.999.625
Het ten hoogste verhaalbare bedrag per € 1 grondwaarde	88,93%
Gerealiseerde kosten	74%

In de eerste zin onder de tabel wordt het bedrag aangepast en het jaargetal geactualiseerd.

Zin oud: 'In totaal wordt € 50.321.274 verhaald op contante waarde peildatum 1 januari 2020.'

Zin nieuw: 'In totaal wordt € 50.690.637 verhaald op contante waarde peildatum 1 januari 2021.'

9.5. Herziening paragraaf 7.2.6: Berekening exploitatiebijdrage

In de eerste zin van de eerste alinea wordt het bedrag aangepast.

Zin oud: 'In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten, zoals in de voorgaande paragraaf vastgesteld op € 50.321.274 wordt berekend.'

Zin nieuw: 'In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten, zoals in de voorgaande paragraaf vastgesteld op € 50.690.637 wordt berekend.'

De tabellen worden geactualiseerd.

8^e herziening basiseenheid is € 1,-	Contante waarde
Gerealiseerde verkopen (1a/1b/1c/2a/2b/3a)	35.985.266
Nog te realiseren verkopen (1a/1b/1c)	180.562
Nog te realiseren verkopen (2a/2b/2c)	19.456.512
Nog te realiseren verkopen (3a)	0
Nog te realiseren verkopen (3b)	1.377.285
Totaal gerealiseerde en nog te real. inkomsten	56.999.625

Gronden Stichting Joost		8^e herziening
Gewogen eenheden door derden te realiseren	(a)	1.377.285
Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid	(b)	88,93%
Bruto exploitatiebijdrage	(c) (a*b)	1.244.841
Af: inbrengwaarde en eigen kosten	(d)	404.587
Resteert netto te verhalen kosten	(e) (c-d)	820.254

In de eerste alinea wordt in de tweede zin het jaargetal gewijzigd.

Zin oud: 'De exploitatiebijdrage is hier uitgedrukt in contante waarde per 1-1-2020.'

Zin nieuw: 'De exploitatiebijdrage is hier uitgedrukt in contante waarde per 1-1-2021.'

In de eerste zin van de derde alinea worden het bedrag en het jaargetal aangepast.

Zin oud: 'Per 1 gewogen eenheid (€ 1 grondwaarde), dient € 0,8813 exploitatiebijdrage te worden betaald per 1-1-2020.'

Zin nieuw: 'Per 1 gewogen eenheid (€ 1 grondwaarde), dient € 0,8893 exploitatiebijdrage te worden betaald per 1-1-2021.'

De tabel 'Maximaal te verhalen kosten' wordt vervangen door onderstaande tabel.

Maximaal te verhalen kosten	NCW	50.690.637
Som der gewogen eenheden	NCW	56.999.625
Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid		0,8893

9.6. Herziening paragraaf 7.2.7: Gerealiseerde kosten

In de tekst worden het jaargetal, het bedrag en het percentage aangepast.

Tekst oud: 'Per 1 januari 2020 is een deel van de kosten reeds gemaakt. Het betreft een bedrag van € 36.269.168 dat besteed is aan verwerving (inbreng), bouw- en woonrijp maken, onderzoekskosten, sloopkosten, beheerkosten, plankosten, kosten buiten het plangebied en rentelasten over de voorgaande posten. In totaal gaat het hier om ruim 72% van de totale kosten op contante waarde.'

Tekst nieuw: 'Per 1 januari 2021 is een deel van de kosten reeds gemaakt. Het betreft een bedrag van € 37.622.599 dat besteed is aan verwerving (inbreng), bouw- en woonrijp maken, onderzoekskosten, sloopkosten, beheerkosten, plankosten, kosten buiten het plangebied en rentelasten over de voorgaande posten. In totaal gaat het hier om ruim 74% van de totale kosten op contante waarde.'

10. Inwerkingtreding en citeertitel

Het besluit tot 8^e herziening van het exploitatieplan treedt in werking met ingang van de dag na de bekendmaking. Het exploitatieplan zoals dit luidt vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit, blijft van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatieplangebied waarop vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit nog niet is beslist.

Het herzieningsbesluit kan worden aangeduid als '8^e herziening exploitatieplan Geerpark'.