

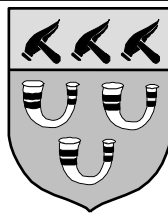
gemeente Loon op Zand

Actualisatie 2012 exploitatieplan woningbouwlocatie Hooivork II – De Moer



Auteur : gemeente Loon op Zand

Datum : augustus 2012



Exploitatieplan woningbouwlocatie

Hooivork II De Moer

Gemeente Loon op Zand

Auteur : Afdeling RO Gemeente Loon op Zand
Opdrachtnummer : 1176
Versie : Jaarlijkse actualisatie exploitatieplan
Datum : Vastgesteld op 20 september 2012

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Deel A: verplichte onderdelen Exploitatieplan.....	5
1. Aanleiding voor het opstellen van het exploitatieplan	5
Gebruikte documenten	5
2. Plangebied en ruimtegebruik.....	6
Begrenzing van het plan.....	6
Omschrijving werken en werkzaamheden.....	7
3. Exploitatieopzet	8
Uitgangspunten	8
4. Investerings.....	8
Inbrengwaarde.....	8
Kosten bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten	10
Plankosten	11
Ramingen van planschade	11
5. Opbrengsten.....	13
6. Fasering en koppeling	14
7. Resultaat.....	15
Macro aftopping: kosten minus opbrengsten	16
8. Exploitatiebijdrage.....	17
9. Vaststelling en actualisatie	18

Deel B: Facultatieve onderdelen	
Inleiding.....	
Grondgebruikkaart	
Eisen werken en werkzaamheden, bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en openbare ruimte	
Regels over het uitvoeren van werken en werkzaamheden.....	
Verbodsbepaling werken en werkzaamheden	
Bijlagen.....	

Inleiding

Voor u ligt een toelichting op een exploitatieplan, conform art. 6.2.11 BRO opgesteld door afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van Gemeente Loon op Zand. Dit exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan Hooivork II, De Moer. Met behulp van deze toelichting worden de kosten en kwaliteitseisen op een goede manier onderbouwd. Hierdoor wordt voldaan aan alle eisen van een exploitatieplan, zoals de Wro beschrijft (artikelen 6.13 t/m 6.25) en Bro (artikelen 6.2.1. t/m 6.2.12). Het exploitatieplan is gebaseerd op gegevens van de uitbreiding van de woningbouwlocatie, "Hooivork II" in De Moer. De toelichting legt uit hoe de exploitatieopzet is opgebouwd en motiveert de gemaakte keuzes, eisen en regels en verbindt deze met andere documenten als onderbouwing.

Er is voor gekozen om de toelichting onder te verdelen in verplichte onderdelen van een exploitatieplan en de facultatieve onderdelen. De verplichte onderdelen moeten in elk exploitatieplan worden opgenomen, en de facultatieve onderdelen mogen worden toegevoegd.

Het exploitatieplan woningbouwlocatie Hooivork II - de Moer is geactualiseerd naar de stand van zaken in juni 2012. Bij deze actualisatie is geen sprake van structurele wijzigingen. Dit boekje geeft een beeld van de aanpassingen die in het kader van de actualisatie van het exploitatieplan zijn doorgevoerd.

Deel A: verplichte onderdelen exploitatieplan

De verplichte onderdelen gelden voor elk exploitatieplan. Dit bestaat uit:

- Kaart van het exploitatiegebied (art. 6.13.1 lid a);
- Omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (art. 6.13.1 lid b);
- Exploitatieopzet (art. 6.13.1 lid c).

Deel B: facultatieve onderdelen

Deel B betreft de facultatieve onderdelen van het exploitatieplan. Deze zijn niet verplicht, maar zijn aanvullend op het exploitatieplan.

De onderdelen zijn:

- Grondgebruikkaart (art. 6.13.2 lid a)
- Eisen voor werken en werkzaamheden bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte (art. 6.13.2 lid b);
- Regels betreffende uitvoeren werken en werkzaamheden (art. 6.13.2 lid c);
- Uitwerking regels uitvoering grond (art. 6.13.2 lid d);

Deel A: verplichte onderdelen Exploitatieplan

1. Aanleiding voor het opstellen van het exploitatieplan

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Een belangrijk onderdeel daarvan vormt de Grondexploitatiewet. Deze geldt voor alle plannen die vallen onder een bouwplan (zie Bro art. 6.2.1) en onder het nieuwe regiem, Wro.

De uitbreiding van "Hooivork II" valt onder het regiem Wro, afdeling 6.4, grondexploitatiewet.

Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de uitbreiding van "Hooivork II", gelegen in De Moer in Gemeente Loon op Zand. De uitbreiding valt onder de definitie van een bouwplan.

Indien het kostenverhaal niet van alle grondeigenaren is verzekerd en geen overeenkomst is gesloten op het gebied van locatie-eisen, moet de gemeente de kosten via het exploitatieplan verhalen. Het kostenverhaal is nog niet van alle grondeigenaren in "Hooivork II" verzekerd. Om deze redenen heeft de Gemeente Loon op Zand een exploitatieplan opgesteld.

Dit exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan, opgesteld voor de realisering van de woningbouwlocatie "Hooivork II" in De Moer. De oppervlakte van het totale exploitatiegebied is gelijk aan het gebied van het exploitatieplan en bedraagt circa 2 hectare. Bij het ter inzage gaan van het ontwerpbestemmingsplan was circa 78% van de grondoppervlakte in eigendom van gemeente Loon op Zand. Circa 22% wordt gebruikt door initiatiefnemers voor zelfrealisatie.

Met een aantal initiatiefnemers voor zelfrealisatie is voor het kostenverhaal een anterieure overeenkomst afgesloten.

Met de andere initiatiefnemers voor zelfrealisatie zal het kostenverhaal worden toegepast door middel van het exploitatieplan.

Gebruikte documenten

De volgende documenten zijn gebruikt als onderbouwing van het exploitatieplan voor woningbouwlocaties Hooivork II in de Moer .

- Structuurvisie plus 2004 Gemeente Loon op Zand
- IDOP (Integraal Dorps Ontwikkelings Plan)
- Beeldkwaliteitsplan
- Inrichtingseisen: HIWOR
- Bestemmingsplan "Hooivork II"

2. Plangebied en grondgebruik

Begrenzing van het plan

De gemeente Loon op Zand ligt in het groene hart van de provincie Noord-Brabant tussen de steden Waalwijk en Tilburg. Het kerkdorp De Moer ligt aan de westzijde van de gemeente. Het plangebied zelf is gelegen aan de noordoostzijde van De Moer, nabij de kruising Middelstraat/Zijstraat en gelegen aan "De Hooivork".

De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door de "Hooivork I" en aan de west- en zuidzijde door de percelen van de woningen aan de Zijstraat en de Middelstraat.

De oostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het perceel van het bedrijf Hazenberg. Het zuidelijkste punt van het plangebied komt uit op de Middelstraat en het westelijkste punt op de Zijstraat. Centraal gepositioneerd in het plangebied bevindt zich tevens reeds aanwezige bebouwing. Deze blijft bij het voorliggend initiatief gehandhaafd en ligt om deze reden buiten de begrenzing van het plangebied.

De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op de tekening 1.

Plangebied en ruimtegebruik .

In bijlage 1 is een kaart opgenomen van het plangebied waarop het exploitatieplan woningbouwlocatie Hooivork II, betrekking heeft. Het exploitatiegebied komt overeen met het bestemmingsplangebied. De oppervlakte van het plangebied is ca 20.300 m². De plankaart geeft het bestemmingsgebied en het exploitatiegebied weer van "Hooivork II".

Grondgebruik

Het ruimtegebruik is af te lezen in Tabel 1.

Tabel 1

Verdeling	Oppervlakte wonen	%
Uitgeefbaar	12.078 m ²	59,5 %
Verharding	6.055 m ²	29,8 %
Groen	1.471 m ²	7,3 %
Water	696 m ²	3,4 %
Totaal	20.300 m²	100,0 %

Omschrijving werken en werkzaamheden

1. Bouw- en woonrijp maken

De raming van het bouw- en woonrijp maken is bijgesteld op basis van de aanbesteding van een aanzienlijk deel van de benodigde werkzaamheden. Het bouwrijp maken bestaat uit het terrein vrij maken, het waar nodig ophogen van het terrein, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van riolering, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden.

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals de wegaanleg c.q. de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting en groenvoorzieningen.

In dit exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan wordt ingegaan op de locatie-eisen ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken en de inrichting van het gebied. De leidraad voor de locatie-eisen voor de werkzaamheden worden weergegeven in HIWOR van de gemeente Loon op Zand en het beeldkwaliteitplan van deze locatie.

In de regels bij dit plan zijn de aanbestedingsregels van de Gemeente Loon Op Zand van toepassing verklaard. Dat wil zeggen dat ook eigenaren die tot zelfrealisatie over wensen te gaan, de werken conform deze aanbestedingsregels dienen aan te besteden.

2. Aanleg van Nutsvoorzieningen

Voor de werken en werkzaamheden wordt verwezen naar de HIWOR van gemeente Loon op Zand (Handboek Inrichting van Werk in de Openbare Ruimte, versie 31 april 2010).

3. Inrichten van de openbare ruimte

De werken en werkzaamheden worden uitgevoerd onder de volgende richtlijnen :

Voor de werken en werkzaamheden wordt verwezen naar de HIWOR van gemeente Loon op Zand (Handboek Inrichting van Werk in de Openbare Ruimte) en het beeldkwaliteitplan voor dat project.. De aanbesteding van de werken voor de inrichting van het openbaar gebied geschiedt volgens de ARW 2005, (Aanbesteding Reglement Werken).

De totale bestekvorming en controle geschiedt volgens de RAW, (Rationalisatie en Automatisering in Grond- Water- en Wegenbouw).

De controle en verslaglegging van de uitvoering van deze werken geschiedt volgens UAV (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor uitvoering van werken).

Omschrijving werken en werkzaamheden

3. Exploitatieopzet

De hoogte van een eventuele exploitatiebijdrage is berekend volgens het rekenmodel exploitatieplan VROM dat wordt gehanteerd voor de grondexploitatiewet. In dit hoofdstuk zullen de belangrijkste uitgangspunten, de investeringen en de te realiseren opbrengsten worden toegelicht.

Uitgangspunten

In de exploitatieberekeningen is rekening gehouden met de volgende rekentechnische uitgangspunten (zie blad Tabel B rekenmodel VROM):

Tabel 2

Uitgangspunten Parameters	
Prijspeildatum bij negatief saldo op jaarbasis	4,00%
Prijspeildatum bij positief saldo op jaarbasis	4,00%
Rentepercentage contante waarde op jaarbasis	4,00%
Kostenstijging op jaarbasis	2,50 %
Opbrengstenstijging op jaarbasis	0,0%
BTW-percentage	19,00%
Plankosten-percentage	n.v.t. (plankostenscan)
VTU-percentage	17,00%

Tabel 3

Uitgangspunten in tijd	
Fasering obv jaar/halfjaar/kwartaal	1
Prijspeildatum Civ. Techn.Inr, per 1 januari	2012
Indexering prijspeildatum	2,50
Startdatum jaar/halfjaar/kwartaal	1 januari 2012
Boekwaarde datum	31 december 2011

De looptijd van het plan is gepland op 10 jaar, van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2020. In de berekeningen is rekening gehouden met een contante waardeberekening per 1 januari 2012.

4. Investerings

De investeringen waaronder de inbrengwaarde zijn terug te lezen in Tabel G van het rekenmodel.

A Opgenomen in de exploitatie berekening

- Onderbouwing verdeling exploitatiebijdrage op basis van opbrengstpotentieel

Artikel 6.18 van de Wro luidt:

1. Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld. Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld.

4. De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld.
5. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

Met betrekking tot de toepassing van dit artikel vermeldt de memorie van toelichting op de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (Kamerstukken 11 2004/2005, 30 218, nr. 3, p. 27) onder meer het volgende:

Vervolgens worden de kosten omgeslagen over het gebied. Daarbij wordt een onderscheid aangebracht in uitgiftecategorieën, waarbij wordt aangesloten bij het profijtbeginsel en het draagkrachtbeginsel. De categorieën met de hoogste opbrengst moeten het meest bijdragen aan de grondexploitatie. Differentiatie is overigens onvermijdelijk. De gemeente zal moeten bepalen in welke verhouding de verschillende uitgiftecategorieën de kosten moeten dragen. Deze verhouding hangt af van de uitgifteprijs.

artikel 6.18 schrijft wel voor een gewogen basiseenheid per uitgiftecategorie te bepalen maar bepaalt hiervoor geen wettelijke methoden. Bij deze ontwikkelinglocatie is er sprake van één uitgiftecategorie: woningen. De uitgifte prijzen van de kavels zijn door externe taxateur bepaald.

Bij de taxatie van de uitgifteprijzen is gebruik gemaakt van de tekeningen bijhorende bij het exploitatieplan : Hooivork II

- tekening 1: Plangebied en grondgebruik
- tekening 2: Uitgifte grond
- tekening 4: Ruimtegebruik per eigenaar.

In het onderhavige exploitatieplan is ervoor gekozen de weging plaats te laten vinden aan de hand van de uitgifteprijs per kavel/vierkante meter. Dit impliceert dat naarmate het opbrengstpotentieel van een bepaald perceel hoger is, de eigenaar ervan ook een hogere exploitatiebijdrage betaalt. De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de te verwachten opbrengsten, gebaseerd op getaxeerde uitgifteprijzen, zoals weergegeven in tab F en I van het bij gevoegde rekenmodel.

Inbrengwaarde

De inbrengwaarde is beraamd conform de Grondexploitatiewet en het Bro. De hoogte van de inbrengwaarde is gebaseerd op de wijze zoals weergegeven in de grondexploitatiewet. De inbrengwaarde van de afzonderlijke percelen in het exploitatiegebied is bepaald door een externe onafhankelijke taxateur.

De inbrengwaarde is in tabel G (rekenmodel) opgenomen.

De inbrengwaarde per grondeigenaar is:

Tabel 4

Inbrengwaarde per eigenaar		
Inbrengwaarde gemeente Openbaar gebied en kavels 1-22 , 32-34	15.850 m ² *	€ 792.601
Kavel 23	623 m ²	€ 37.380,-
Kavel 24	367 m ²	€ 22.020,-
Kavel 25	542 m ²	€ 32.520,-
Kavel 26	706 m ²	€ 42.360,-
Kavel 27	512 m ²	€ 30.720,-
Kavel 28	350 m ²	€ 21.000,-
Kavel 29	350 m ²	€ 21.000,-
Kavel 30	500 m ²	€ 30.000,-
Kavel 31	500 m ²	€ 30.000,-
Totale inbrengwaarde	20.300 m ²	€1.059.601

Van de hoeveelheid grond die de gemeente inbrengt in het project is ca. 2.640 m² in gebruik als ondergrond van de bestaande weg. Deze ondergrond is bij de inbrengwaarde gewaardeerd voor € 1,-

Onderzoeken

Er is ca. € 39.000,- geraamd voor onderzoek en grondwerk.

Grondwerken

Raming aandeel grondwerk voor circa € 96.000

Verharding en kunstwerken

Er is € 550.000,- geraamd voor de aanleg van verharding, (inclusief riolering, kabels, leidingen) en kunstwerken.

Groenvoorzieningen en water

Er is € 30.000,- geraamd voor groen - en watervoorzieningen.

B Methode van kosten toerekening van de inbrengwaarde, onderzoeken/grondwerken en voorzieningen binnen het exploitatiegebied.

Voor het totaal van de kosten van de inbrengwaarde, de onderzoeken/grondwerken en voorzieningen € 1.775.000, - opgenomen.

Tabel 5

Toetsingscriterium	
Profijt	Ja
Toerekenbaarheid	Ja
Proportionaliteit	Ja, in verhouding van het opbrengspotentieel

C Fasering van de kosten

Voor de fasering van de kosten, zie tabel G van rekenmodel
Uitgangspunt is dat het gehele plangebied in één fase bouwrijp wordt gemaakt.

Kosten bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten

A Opgenomen in de exploitatie berekening

Bij dit project is in de berekening voor deze exploitatie een post opgenomen van € 2.000,- voor bovenwijkse kosten.

B Methode van toerekening van de kosten bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten

Tabel 6

Toetsingscriterium	
Profijt	Ja
Toerekenbaarheid	Ja
Proportionaliteit	Ja, in verhouding van het opbrengstpotentieel

C Fasering van de Kosten

Voor de fasering van de kosten, zie tabel G van rekenmodel
 Uitgangspunt is dat het gehele plangebied in één fase bouwrijp wordt gemaakt.

Plankosten

A Opgenomen in de exploitatieberekening

De plankosten zijn onderverdeeld in; planontwikkelingskosten (het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten) en de VTU kosten (voorbereiding uitvoering en toezicht van de infrastructurele werken). De plankosten zijn begrensd in een ministeriële regeling. De plankosten zijn geraamd door middel van deze plankostenscan.

De ramingen zijn:

- planontwikkelingskosten (gemeentelijke apparaatskosten) zijn beraamd op € 591.016,- gebaseerd op de plankostenscan.
- de kosten van de VTU worden geraamd op € 125.000,- gebaseerd op 17 % van de civiele kosten.

Voor de kosten van planontwikkeling en VTU is € 716.016,- opgenomen.

B Methode van toerekening van plankosten

Tabel 7

Toetsingscriterium	
Profijt	Ja
Toerekenbaarheid	Ja
Proportionaliteit	Ja, in verhouding van het opbrengstpotentieel

C Fasering van de Kosten

Voor de fasering van de kosten, zie tabel G van rekenmodel
Uitgangspunt is dat het gehele plangebied in één fase bouwrijp wordt gemaakt.

Raming onvoorzien en eventuele planschadekosten

A Opgenomen in de exploitatieberekening

De raming van onvoorzien en de mogelijke planschadeclaims zijn opgenomen in de exploitatie voor een bedrag van € 370.000,-.
De kosten van een eventuele planschade zijn gebaseerd op de uitgevoerde planschaderisicoanalyse.

De kosten van de planschade zijn in het rekenmodel Grex opgenomen in tabel G.

B Methode van toerekening van plankosten

Tabel 8

Toetsingscriterium	
Profijt	Ja
Toerekenbaarheid	Ja
Proportionaliteit	Ja, in verhouding van het op opbrengstpotentieel

C Fasering van de Kosten

Voor de fasering van de kosten, zie tabel G van rekenmodel
Uitgangspunt is dat het gehele plangebied in één fase bouwrijp wordt gemaakt.

5. Opbrengsten

A Opgenomen in de exploitatieberekening

Uitgifte gronden

Bij deze ontwikkeling kunnen er 34 woningen gebouwd worden:

De kavels die door de gemeente uitgeven kunnen worden in het plan zijn verdeeld op basis van type woningbouwcategorieën.

9 Rijwoningen:

in het segment sociale koopwoning aangegeven op de tekening, uitgifte grond kavels 1-9

Deze sociale koopwoningen worden uitgegeven door woningbouwvereniging Casade door middel van de Koopgarantieregeling. De maximale koopprijs van deze woningen is € 185.000,-.VON. Bij de bouw van deze woningen wordt gebruik gemaakt van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

Casade heeft de verplichting op zich genomen dat deze woningen vooralsnog 15 jaar (is voorgesteld) beschikbaar blijven voor deze doelgroep.

8 Koopwoningen:

in het segment doorstroom in de prijsklasse “duur- middelduur” aangegeven op de tekening, kavels 10-11-13-14, 16-17, 19-20.

Deze woningen kunnen gebouwd worden door middel van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Deze type woningen variëren van 2 onder een kap, vrijstaand geschakeld.

8 vrijstaande koopwoningen;

in het segment duur aangegeven op de tekening, tekening 3 als kavel 12-15-18-21-22-32-33-34.

De overige 9 kavels zijn in eigendom van particuliere initiatiefnemers.

Opbrengsten uitgifte gronden

De prijsvorming van de uitgifte van de kavels.

De hoogte van de prijzen van de uitgifte van de bouwgrond wordt weergegeven in de notitie grondprijzen gemeente Loon op Zand 2011. Deze notitie wordt in principe jaarlijks aangepast.

De prijs van de kavels voor sociale koop- en huurwoningen is een vastgestelde prijs. De prijs van de overige kavels wordt in principe bepaald op basis van de residuele grondwaarde methode. Voor alle categorieën is een minimum prijs vastgesteld per m². Gezien de huidige prijsvorming van de woningen is in sommige gevallen de vastgestelde minimumprijs gehanteerd.

De residuele grondprijs is lager dan de minimumprijs. In afwijking tot de minimumprijzen in de Notitie Grondprijzen 2011, is voor de Hooivork II een lagere minimumgrondprijs vastgesteld. De minimumgrondprijzen zijn met 10% verlaagd ten opzichte van de prijzen in de vorige versie van het exploitatieplan. Bij de vrijstaande kavels met de duurdere woningen is een grondprijs van € 315- per m² (excl. belastingen) gehanteerd. Voor de twee-onder-één kapwoningen is een grondprijs van € 284 per m² gehanteerd, Het uitgifte patroon van de kavels is tijdens de gehele planvorming steeds geconfronteerd met de huidige vraag vanuit de markt.

De hoogte van de uitgifteprijs is eveneens geconfronteerd met de huidige woningmarkt en vorig jaar beoordeeld door een onafhankelijke makelaar. Bij dit exploitatieplan zijn de opbrengsten gebaseerd op basis van een extern actuele uitgevoerde taxatie en zijn de eerder vastgestelde prijzen vanwege de blijvend dalende tendens met 10% verlaagd.

De inhoud van de te bouwen woningen wordt bepaald door middel van de bestemmingsplanvoorschriften.

(zie tabel E en F)

Totale opbrengsten uitgeefbare grond € 3.191.558,-

Subsidies en bijdragen derden

Er zijn geen subsidies of bijdragen van derden ten behoeve van dit plan.

B Methode van toerekening van opbrengsten

Op basis van het opbrengstpotentieel van de kavel, afhankelijk van het type, de oppervlakte en ligging van de kavel. De prijs / m² / kavel is door een externe taxateur bepaald en vanwege de daling van de verkoopprijzen bij de actualisatie van het exploitatieplan met 10% verlaagd.

Tabel 9

Toetsingscriterium	
Profijt	Ja
Toerekenbaarheid	Ja
Proportionaliteit	Ja, in verhouding van het opbrengstpotentieel

C Fasering van de opbrengsten

Voor de fasering van de opbrengsten, zie tabel E van rekenmodel

6. Fasering en koppeling

Tijdvak exploitatiegronden

De uitgifte van de gronden start op 1-1-2012 en zal volgens de huidige vraag naar woningen binnen de looptijd van het project volledig uitgegeven zijn op 31-12-2020.

Fasering uit te voeren werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen.
Gemeente Loon op Zand is voornemens met de start van de werkzaamheden te beginnen op 01-01-2012.

Tabel 10

Uitgangspunten Tijd	
Fasering obv jaar/half jaar/ kwartaal	1
Prijspeildatum Civ. Techn.Inr. per 1 januari	2012
Startdatum jaar/half jaar/kwartaal	1 januari 2012
Boekwaarde datum	31 december 2011

Uitgangspunt is dat het gehele plangebied in één fase bouwrijp wordt gemaakt.

In het rekenmodel is de fasering van de uitgifte van de kavels aangehouden die naar verwachting de vraag vanuit de markt zal volgen. Rekening houdend met de omvang van het project en de vraag vanuit de markt kan van de fasering afgeweken worden.

Koppeling

In de bijbehorende regels van dit plan is bepaald dat er gebruik kan worden gemaakt van de omgevingsvergunning, nadat de geplande bouwwegen zijn aangelegd. Het is verboden anders dan via de voorgeschreven bouwwegen het werkterrein te benaderen en te verlaten.

7. Resultaat

In Tabel H van het gehanteerde rekenmodel wordt het financieel resultaat weergegeven.

Tabel 11

	Nette contante waarde
Totale kosten	€ 2.933.573,-
Totale opbrengsten	€ 3.191.558,-
Resultaat	€ 257.985,-

De contante waarde per 01-01-2012 is € 257.985,- voordelig.

Macro aftopping: kosten minus opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen van derden (provincie) hoger zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de opbrengsten uit de gronduitgifte. Dit wordt macro-aftopping genoemd. In het Tabel H van rekenmodel Grex is de Macro-aftopping af te lezen.

Tabel 12

	Contante waarde per 1-1-2012
Verhaalbare kosten minus bijdragen	€ 2.933.573,-
Opbrengsten uitgeefbare grond	€ 3.191.558,-
Maximaal te verhalen kosten	€ 2.933.573,-

De conclusie luidt dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten.

Art. 6.16 Wro geeft aan dat in geval de opbrengsten hoger zijn dan de kosten, de gemeente alle kosten kan verhalen.

8. Exploitatiebijdrage

In art. 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Per grondeigenaar/kavel wordt het opbrengstpotentieel bepaald. Op basis van de totale opbrengsten wordt het aandeel (het percentage) berekend per grondeigenaar. Dit percentage wordt vermenigvuldigd met de totale te verhalen kosten. Op basis daarvan wordt de exploitatiebijdrage per eigenaar bepaald. De exploitatiebijdrage is gecorrigeerd met de inbrengwaarde.

Wanneer er grond van een particuliere initiatiefnemer gebruikt zal worden als openbaar gebied, zal bij levering van de grond ten behoeve van het openbaar gebied, verrekening plaats vinden op basis van de inbrengwaarde conform het exploitatieplan.

De voorschriften voor betalen van de exploitatiebijdrage worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Zie Tabel J rekenmodel .

Voor de woningbouwlocatie "Hooivork II" is de exploitatiebijdrage :

Tabel 13

Hoogte exploitatie bijdrage	
Bruto exploitatiebijdrage	€ 2.933.573,-
inbrengwaarde	€ 1.059.601,-
Netto exploitatiebijdrage	€ 1.873.972,-
Exploitatiebijdrage per grond eigenaar	
Gemeente	€ 999.759,-
Kavel 23	€ 139.499,- *
Kavel 24	€ 78.169,- *
Kavel 25	€ 115.443,- *
Kavel 26	€ 150.374,- *
Kavel 27	€ 109.053,- *
Kavel 28	€ 58.646,-
Kavel 29	€ 58.646,-
Kavel 30	€ 82.191,-
Kavel 31	€ 82.191,-
Totale exploitatiebijdrage	€ 1.873.972,-

* met deze grondeigenaren zijn anterieure overeenkomsten ten aanzien van de exploitatiebijdrage.

9. Vaststelling en actualisatie

In dit exploitatieplan wordt ervan uitgegaan dat de grondeigenaren beroep kunnen doen op zelfrealisatie. Er zijn ten aanzien van het kostenverhaal verschillende mogelijkheden:

- De eigenaar sluit met de gemeente voorafgaand aan vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst, een zogenaamde anterieure overeenkomst.
- De eigenaar sluit met de gemeente na vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst, oftewel een zogenaamde posterieure overeenkomst.
- De eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en betaalt bij de verlening aan de omgevingsvergunning(en) een exploitatiebijdrage.

In afwijking van de wettelijke herzieningstermijn van 10 jaar voor het bestemmingsplan, geldt voor het exploitatieplan de verplichting het plan jaarlijks te actualiseren (ingaaande 1 jaar na het onherroepelijk worden van het besluit). Als er sprake is van structurele wijzigingen, dan is daarop de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing en staat de mogelijkheid open daartegen in beroep te gaan bij de Rechtbank of de Raad van State. Bij niet-structurele wijzigingen, zoals het aanpassen van de ramingen, is de uniforme voorbereidingsprocedure niet van toepassing, bestaat er geen beroepsmogelijkheid en eindigt de procedure met een raadsbesluit tot herziening van het exploitatieplan. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan reeds een bouwvergunning is verstrekt.

Deel B: Facultatieve onderdelen

Deel B: facultatieve onderdelen

Deel B betreft de facultatieve onderdelen van het exploitatieplan. Deze zijn niet verplicht, maar zijn aanvullend op het exploitatieplan. De onderdelen zijn:

- Grondgebruikkaart (art. 6.13.2 lid a)
- Eisen voor werken en werkzaamheden bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte (art. 6.13.2 lid b);
- Regels betreffende uitvoeren werken en werkzaamheden (art. 6.13.2 lid c);
- Uitwerking regels uitvoering grond (art. 6.13.2 lid d);
-

Inleiding

Dit deel betreft de facultatieve onderdelen van het exploitatieplan. Voor de uitvoering van woningbouwlocatie "Hooivork II" zijn de eisen en kwaliteit weergegeven in de HIWOR van de Gemeente Loon op Zand en het beeldkwaliteitplan waar de grondeigenaren bij de ontwikkeling van de locatie aan moeten voldoen.

Ruimtegebruik per eigenaar

Bij de bijlagen is de tekening ruimtegebruik per eigenaar opgenomen. Deze geeft aan met welke toekomstige bestemming, de grondeigenaren in het plan te maken krijgen. Hiervan kan onder meer worden afgeleid wat het te verwachte opbrengstpotentieel is. De resultaten van de grond gebruiksanalyse zijn in tabel C van rekenmodel vermeldt.

Eisen werken en werkzaamheden, bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en openbare ruimte

- Eisen voor werken en werkzaamheden van bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte;
- Regels omtrent uitvoeren werken en werkzaamheden;
- Uitwerking regels uitvoering grond;
- Verbod uitwerking werken en werkzaamheden.

Regels over het uitvoeren van werken en werkzaamheden

Aanbesteding

Op de aanbesteding van werken en werkzaamheden zijn de aanbestedingsregels van toepassing.

Verbodsbepaling werken en werkzaamheden

Het is verboden de werken en werkzaamheden waarop de HIWOR en het Beeldkwaliteitplan betrekking hebben uit te voeren in strijd met die eisen.

Toezicht op de uitvoering

De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, vindt plaats onder toezicht van een door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen toezichthouder.

Bijlagen

Rekenmodel exploitatieplan VROM
Plankaart bestemmingsplan "Hooivork II"
Tekening 1 Plangebied en grondgebruik
Tekening 2 Uitgifte grond
Tekening 3 Eigendommen
Tekening 4 Ruimtegebruik per eigenaar

rekenmodel bij de handreiking

Achtereenvolgens komen aan bod:

stap	tabel	
1	A	het inventariseren van algemene gegevens
2	B	de rekentechnische uitgangspunten (de parameters)
3	C	het ruimtegebruik op de locatie
4	D	het productieprogramma uitgezet in de tijd
5	E	het inventariseren van de grondopbrengsten
6	F	het inventariseren van alle opbrengsten
7	G	het inventariseren van de kosten
8	H	de macro aftopping van de te verhalen kosten
9	I	de berekening van de exploitatiebijdrage
10	J	de eindafrekening
11	K	de berekening van het percentage van de kosten dat is gerealiseerd

Tabel A: het inventariseren van de algemene gegevens		V 2807
omschrijving	gegevens	toelichting
naam bestemmingsplan	Hooivork II	
naam exploitatieplan	Exploitatieplan Hooivork II	
datum berekening	01-jul-12	in kader van de actualisatie van het Exploitatieplan Hooivork II
auteur	T. van den Heuvel	
gemeente	Loon opZand	
complexnummer		
complexnaam	Hooivork II	
complexonderdeel		
projectnaam	Hooivork II	
projectnummer	1176	
projectmanager	Rick Dusee	
bestandsnaam van de berekening	Ep Hooivork II	
kaart van het exploitatiegebied	tek 1. plangebied en grondgebruik	dit is de kaart die is bedoeld in artikel 6.13.1. van de WRO
kaart eigendomgegevens	tek 3. eigendommen	
kaart met voorgenomen grondgebruik	tek12 uitgifte gronden	hier staan ook de uitgeefbare percelen op
kaart met werken,voorzieningen werkzaamheden		
belemmeringenkaart		
status		Exploitatieplan

Tabel B: de rekentechnische uitgangspunten (de parameters)		V 2807
prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2012	1,040 1,025 1,000 over de grondverkoopopbrengsten 1,000 niet als %, maar opgenomen onder de kosten de inbrengwaarden is gefaseerd op 1 januari 2011
rentevoet per jaar	4,0%	
kostenstijging per jaar in %	2,5%	
opbrengststijging per jaar in %	0,0%	
onvoorzien als % van de nog te maken kosten	0,0%	
faserings: in enig jaar	1 juli	

Startdatum	1-1-2012	1-1-2012	
Einddatum	1-1-2021	1-1-2021	
Looptijd	10	10	jaar
	Opbrengst	kosten	factor
	index	index	rente
jaar	1,000	1,025	1,040

rente
1,040

0,5	1	1,012422837	1,019804	1	1,04
1,5	1	1,037733407	1,060596	2	1,0816
2,5	1	1,063676743	1,10302	3	1,124864
3,5	1	1,090268661	1,147141	4	1,16985856
4,5	1	1,117525378	1,193026	5	1,216652902
5,5	1	1,145463512	1,240747	6	1,265319018
6,5	1	1,1741001	1,290377	7	1,315931779
7,5	1	1,203452603	1,341992	8	1,36856905
8,5	1	1,233538918	1,395672	9	1,423311812
9,5	1	1,264377391	1,451499	10	1,480244285
10,5	1	1,295986825	1,509559	11	1,539454056
11,5	1	1,328386496	1,569941	12	1,601032219
12	1	1,344888824	1,601032	12	1,601032219

tabel C: het ruimtegebruik op de locatie					V2807
de gemeente heeft in eigendom:			openbare ruimte		
Programma	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
sociale koop	1.295	1.295		0	100%
doorstroom en vrijstaand	2.555	2.555		0	100%
vrijstaand	3.778	3.778		0	100%
openbare ruimte	8.222			8.222	0%
xx	0	0		0	0%
Totaal	15.850	7.628		8.222	48%
kavel 23			openbare ruimte		
Programma	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
vrijstaand	623	623		0	100%
Totaal	623	623		0	100%
kavel 24			openbare ruimte		
Programma	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
vrijstaand	367	367		0	100%
Totaal	367	367		0	100%
kavel 25			openbare ruimte		
Programma	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
In eigendom	542	542		0	100%
Totaal	542	542		0	100%
kavel 26			openbare ruimte		
Programma	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
In eigendom	706	706		0	100%
Totaal	706	706		0	100%
kavel 27			openbare ruimte		
Programma	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
In eigendom	512	512		0	100%
Totaal	512	512		0	100%
kavel 28			openbare ruimte		
Programma	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
In eigendom	350	350		0	100%
Totaal	350	350		0	100%
kavel 29			openbare ruimte		
Programma	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
In eigendom	350	350		0	100%
Totaal	350	350		0	100%
kavel 30			openbare ruimte		
Programma	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
In eigendom	500	500		0	100%
Totaal	500	500		0	100%
kavel 31			openbare ruimte		
Programma	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
In eigendom	500	500		0	100%
Totaal	500	500		0	100%
Totaal	20.300	12.078		8.222	59%

tabel C

Tabel D: het productieprogramma uitgezet in de tijd													V2807
	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	
gemeente													
sociale koop	1.295	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.295
doorstroom	1.834	0	721	0	0	0							2.555
vrijstaand		1.103		405	375	871	1.024	0					3.778
		0											
kavel 23	0	623	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	623
kavel 24	0	367	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	367
kavel 25	0	542	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	542
kavel 26	0	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	706
kavel 27	0	512	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	512
kavel 28	0	0	0	350	0	0	0	0	0	0	0	0	350
kavel 29	0	0	0	350	0	0	0	0	0	0	0	0	350
kavel 30	0	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500
kavel 31	0	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500
Totaal	3.129	3.853	721	1.105	375	871	2.024	0	0	0	0	0	12.078

Tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten					V2807
Prijzen in Euro's					
omschrijving	uitgifteprijs ex OVB/BTW per m2		volume	totaal in €	%
gemeente					
sociale koop	€ 193		1.295	€ 250.425	7,06
doorstroom	€ 284		2.555	€ 724.704	20,44
vrijstaand	€ 315		3.778	€ 1.190.070	33,57
kavel 23	€ 315		623	€ 196.245	5,54
kavel 24	€ 315		367	€ 115.605	3,26
kavel 25	€ 315		542	€ 170.730	4,82
kavel 26	€ 315		706	€ 222.390	6,27
kavel 27	€ 315		512	€ 161.280	4,55
kavel 28	€ 284		350	€ 99.400	2,80
kavel 29	€ 284		350	€ 99.400	2,80
kavel 30	€ 315		500	€ 157.500	4,44
kavel 31	€ 315	500	€ 157.500	4,44	
Totaal			12.078	€ 3.545.249	100,00

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten																					V 2807
verwijzing		Partij	Omschrijving	Nominaal	Contant	Inbreng waarde 1-1-2012	Toelichting	boekwaarde 1-1-2012	prognose 30-6-2012	prognose 30-6-2013	prognose 1-7-2014	prognose 1-7-2015	prognose 30-6-2016	prognose 30-6-2017	prognose 1-7-2018	prognose 1-7-2019	prognose 30-6-2020	prognose 30-6-2021	prognose 1-7-2022	prognose 1-7-2023	Eindwaarde 30-6-2024
Wro	Bro																				
								a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	
6.13.1.c.3	6.2.7.a	gronduitgifte door de gemeente	algemeen																		
6.13.1.c.3	6.2.7.a	sociale koop		€ 250.425	€ 245.562	€ 0		€ 0	€ 250.425	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 393.153
		doorstroom en vrijstaand		€ 724.704	€ 695.502	€ 0		€ 0	€ 520.199	€ 0	€ 204.506	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.113.521
		vrijstaand		€ 1.190.070	€ 1.008.921	€ 0		€ 0	€ 0	€ 347.445	€ 0	€ 127.575	€ 118.125	€ 274.365	€ 322.560	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.615.314
				€ 0	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
				€ 0	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
				€ 0	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
		Subtotaal		€ 2.165.199	€ 1.949.984	€ 0		€ 0	€ 770.624	€ 347.445	€ 204.506	€ 127.575	€ 118.125	€ 274.365	€ 322.560	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.121.987
6.13.1.c.3	6.2.7.a	kavel 23																			
6.13.1.c.3	6.2.7.a	geen gronduitgifte		€ 196.245	€ 192.434	€ 0		€ 0	€ 196.245	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 308.093
		Subtotaal		€ 196.245	€ 192.434	€ 0		€ 0	€ 196.245	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 308.093
6.13.1.c.3	6.2.7.a	kavel 24																			
6.13.1.c.3	6.2.7.a	gronduitgifte door Particulier		€ 115.605	€ 109.000	€ 0		€ 0	€ 0	€ 115.605	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 174.513
		Subtotaal		€ 115.605	€ 109.000	€ 0		€ 0	€ 0	€ 115.605	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 174.513
6.13.1.c.3	6.2.7.a	kavel 25																			
6.13.1.c.3	6.2.7.a	gronduitgifte door Particulier		€ 170.730	€ 160.976	€ 0		€ 0	€ 0	€ 170.730	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 257.727
		Subtotaal		€ 170.730	€ 160.976	€ 0		€ 0	€ 0	€ 170.730	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 257.727
6.13.1.c.3	6.2.7.a	kavel 26																			
6.13.1.c.3	6.2.7.a	gronduitgifte door Particulier		€ 222.390	€ 209.684	€ 0		€ 0	€ 0	€ 222.390	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 335.711
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Subtotaal		€ 222.390	€ 209.684	€ 0		€ 0	€ 0	€ 222.390	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 335.711
6.13.1.c.3	6.2.7.a	kavel 27																			
6.13.1.c.3	6.2.7.a	gronduitgifte door Particulier		€ 161.280	€ 152.065	€ 0		€ 0	€ 0	€ 161.280	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 243.462
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Subtotaal		€ 161.280	€ 152.065	€ 0		€ 0	€ 0	€ 161.280	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 243.462
6.13.1.c.3	6.2.7.a	kavel 28																			
6.13.1.c.3	6.2.7.a	gronduitgifte door Particulier		€ 99.400	€ 86.650	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 99.400	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 138.730
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Subtotaal		€ 99.400	€ 86.650	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 99.400	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 138.730
6.13.1.c.3	6.2.7.a	kavel 29																			
6.13.1.c.3	6.2.7.a	gronduitgifte door Particulier		€ 99.400	€ 86.650	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 99.400	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 138.730
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Subtotaal		€ 99.400	€ 86.650	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 99.400	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 138.730
6.13.1.c.3	6.2.7.a	kavel 30																			
6.13.1.c.3	6.2.7.a	gronduitgifte door Particulier		€ 157.500	€ 122.057	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 157.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 195.418
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Subtotaal		€ 157.500	€ 122.057	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 157.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 195.418
6.13.1.c.3	6.2.7.a	kavel 31																			
6.13.1.c.3	6.2.7.a	gronduitgifte door Particulier		€ 157.500	€ 122.057	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 157.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 195.418
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Subtotaal		€ 157.500	€ 122.057	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 157.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 195.418
		Opbrengsten alle partijen totaal:		€ 3.545.249	€ 3.191.558	€ 0		€ 0	€ 966.869	€ 1.017.450	€ 204.506	€ 326.375	€ 118.125	€ 274.365	€ 637.560	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.109.788
6.13.1.c.3	6.2.7.b			€ 0	€ 0	€ 0		€ 0													€ 0
6.13.1.c.3	6.2.7.c			€ 0	€ 0	€ 0		€ 0													€ 0
6.13.1.c.3	6.2.7.d			€ 0	€ 0	€ 0		€ 0													€ 0
				€ 3.545.249	€ 3.191.558	€ 0		€ 0	€ 966.869	€ 1.017.450	€ 204.506	€ 326.375	€ 118.125	€ 274.365	€ 637.560	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.109.788

Tabel G

Tabel G: het inventariseren van de kosten																									V2807										V2207									
Wro	Bro	Bro	omschrijving	toelichting																					Eindwaarde 30-6-2024																			
							Nominaal	Contant	Inbreng waarde 1-1-2012	Boekwaarden per 1-1-2012	boekwaarde 1-1-2012	prognose 30-6-2012	prognose 30-6-2013	prognose 1-7-2014	prognose 1-7-2015	prognose 30-6-2016	prognose 30-6-2017	prognose 1-7-2018	prognose 1-7-2019	prognose 30-6-2020	prognose 30-6-2021	prognose 1-7-2022	prognose 1-7-2023																					
Raming van andere kosten																																												
6.13.1.c.2	6.2.4.a		onderzoek		1	€ 68.227	€ 39.661	€ 39.661	€ 0	€ 39.661	€ 39.661	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 63.499																				
6.13.1.c.2	6.2.4.b		grondwerk	deels nav aanbesteding		1	€ 95.586	€ 94.894	€ 0	€ 0	€ 0	€ 95.586	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 151.929																				
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.a	nutsvoorzieningen				€ 10.000	€ 9.645	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 15.443																				
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.b	riolering				€ 193.895	€ 190.849	€ 0	€ 0	€ 0	€ 160.000	€ 7.162	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 6.733	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 305.556																				
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.c	verharding / wegen	deels nav aanbesteding		v	€ 210.480	€ 206.930	€ 0	€ 0	€ 0	€ 111.585	€ 63.000	€ 35.787	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 331.301																				
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.d	geluidsscherm				€ 79.000	€ 75.783	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.000	€ 57.637	€ 5.000	€ 5.000	€ 6.363	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 121.332																				
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.e	aanleg groen en water	deels nav aanbesteding			€ 30.211	€ 29.070	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 12.000	€ 12.211	€ 1.000	€ 1.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 46.542																				
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.f	verlichting en brandkranen				€ 35.000	€ 34.603	€ 0	€ 0	€ 0	€ 25.000	€ 10.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 55.401																				
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.g	speeltoestellen				€ 10.000	€ 9.714	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 15.552																				
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.h					€ 10.915	€ 10.836	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10.915	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 17.349																				
6.13.1.c.2	6.2.4.d						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																				
6.13.1.c.2	6.2.4.e		voorzieningen buiten exploitatiegebied			€ 2.000	€ 2.000	€ 1.929	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.088																				
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.a	nutsvoorzieningen				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																				
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.b	riolering				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																				
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.c	wegen				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																				
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.d					€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																				
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.e	groenvoorzieningen				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																				
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.f	verlichting en brandkranen				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																				
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.g	speeltoestellen				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																				
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.h					€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																				
6.13.1.c.2	6.2.4.f						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																				
6.13.1.c.2	6.2.4.g		plankosten en VTU	plankostenscan		€ 716.016	€ 716.016	€ 705.709	€ 0	€ 321.477	€ 321.477	€ 176.613	€ 67.737	€ 61.337	€ 57.052	€ 11.625	€ 6.725	€ 6.725	€ 6.725	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.129.863																				
6.13.1.c.2	6.2.4.h						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																				
6.13.1.c.2	6.2.4.i						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																				
6.13.1.c.2	6.2.4.j		planontwikkelingskosten				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																				
6.13.1.c.2	6.2.4.k						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																				
6.13.1.c.2	6.2.4.l		planschade		1	€ 370.000	€ 370.000	€ 357.617	€ 0	€ 0	€ 0	€ 60.000	€ 60.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 572.556																				
6.13.1.c.2	6.2.4.m						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																				
6.13.1.c.2	6.2.4.n		onvoorzien		1	€ 60.000	€ 60.000	€ 58.108	€ 0	€ 0	€ 0	€ 20.000	€ 15.000	€ 10.000	€ 6.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 3.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 93.032																				
							€ 0	n.v.t.	n.v.t.															€ 0																				
			rente over boekwaarde bij actualisatie				€ 48.624	€ 48.624	€ 0	€ 48.624	€ 48.624	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 77.849																				
			PM				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																				
			Totaal van de overige kosten:				€ 1.911.388	€ 1.873.972	€ 0	€ 409.762	€ 409.762	€ 661.699	€ 246.899	€ 315.972	€ 201.052	€ 26.625	€ 22.088	€ 17.458	€ 9.725	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.000.290																				
			Totaal alle kosten				€ 2.970.989	€ 2.933.573	€ 1.059.601	€ 409.762	€ 1.469.363	€ 661.699	€ 246.899	€ 315.972	€ 201.052	€ 26.625	€ 22.088	€ 17.458	€ 9.725	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.696.745																				

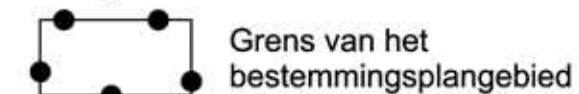
Tabel H de aftopping van de kosten		V2807
Volgens de systematiek van de GEW kan via een exploitatiebijdrage verhaald worden: Het totaal van de kosten minus externe subsidies en minus de kosten die met het oog op toekomstige bebouwing zijn gemaakt met als maximum het totaal van de grondopbrengsten conform gemeentelijk beleid.		
	NCW 1.1.2012	
de kosten zijn	€ 2.933.573	zie tabel G
bijdrage gemeente	€ 0	
	€ 0	zie tabel F
		zie tabel F
maximaal te verhalen	€ 2.933.573	
de grondopbrengsten zijn	€ 3.191.558	zie tabel F
conclusie: Als de grondopbrengsten hoger zijn dan het maximaal te verhalen bedrag kan verhaald worden		

tabel I de berekening van de exploitatiebijdrage			V2807
ten hoogste is te verhalen			€ 2.933.573
NCW per 1.1.2012			
aandeel van de kosten berekend op basis van het opbrengstpotentieel			
opbrengst contant % van de opbrengsten			
Gemeente	1.949.984	61,1	1.792.360
			-
			-
Kavel 23	192.434	6,0	176.879
Kavel 24	109.000	3,4	100.189
Kavel 25	160.976	5,0	147.963
Kavel 26	209.684	6,6	192.734
Kavel 27	152.065	4,8	139.773
Kavel 28	86.650	2,7	79.646
Kavel 29	86.650	2,7	79.646
Kavel 30	122.057	3,8	112.191
Kavel 31	122.057	3,8	112.191
totaal opbrengst contant	3.191.558	100,0	2.933.573

Tabel J: de eindafrekening				V 2807	
				te betalen exploitatie bijdrage	
Gemeente	berekende exploitatiebijdrage per eigenaar	inbrengwaarde			
	€ 1.792.360	€ 792.601		€ 999.759	
Kavel 23	€ 176.879	€ 37.380		€ 139.499	*
Kavel 24	€ 100.189	€ 22.020		€ 78.169	*
Kavel 25	€ 147.963	€ 32.520		€ 115.443	*
Kavel 26	€ 192.734	€ 42.360		€ 150.374	*
Kavel 27	€ 139.773	€ 30.720		€ 109.053	*
Kavel 28	€ 79.646	€ 21.000		€ 58.646	
Kavel 29	€ 79.646	€ 21.000		€ 58.646	
Kavel 30	€ 112.191	€ 30.000		€ 82.191	
Kavel 31	€ 112.191	€ 30.000		€ 82.191	
totalen	€ 2.933.573	€ 1.059.601		€ 1.873.972	

* met deze grondeigenaren zijn anterieur overeenkomsten gesloten over de verschuldigde bijdragen.

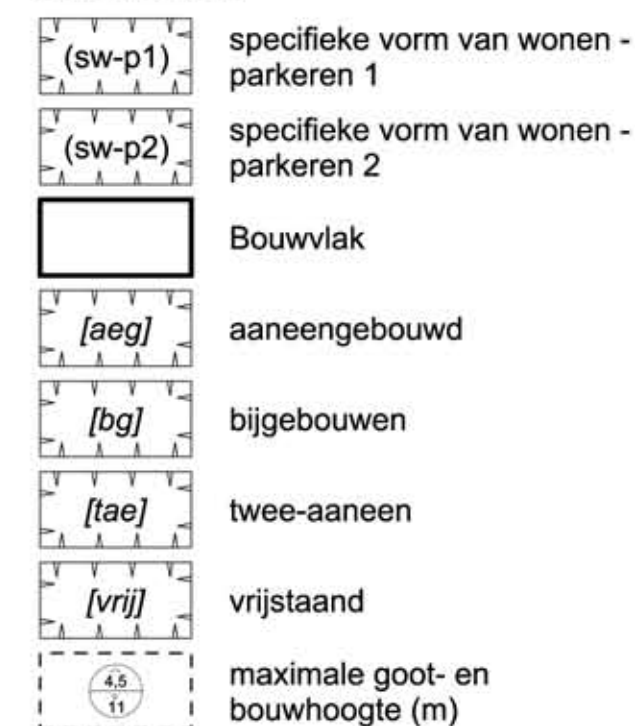
Plangebied



Bestemmingen



Aanduidingen



Verklaringen

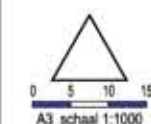


Gemeente Loon op Zand
Bestemmingsplan 'Hooivork II'
Verbeelding

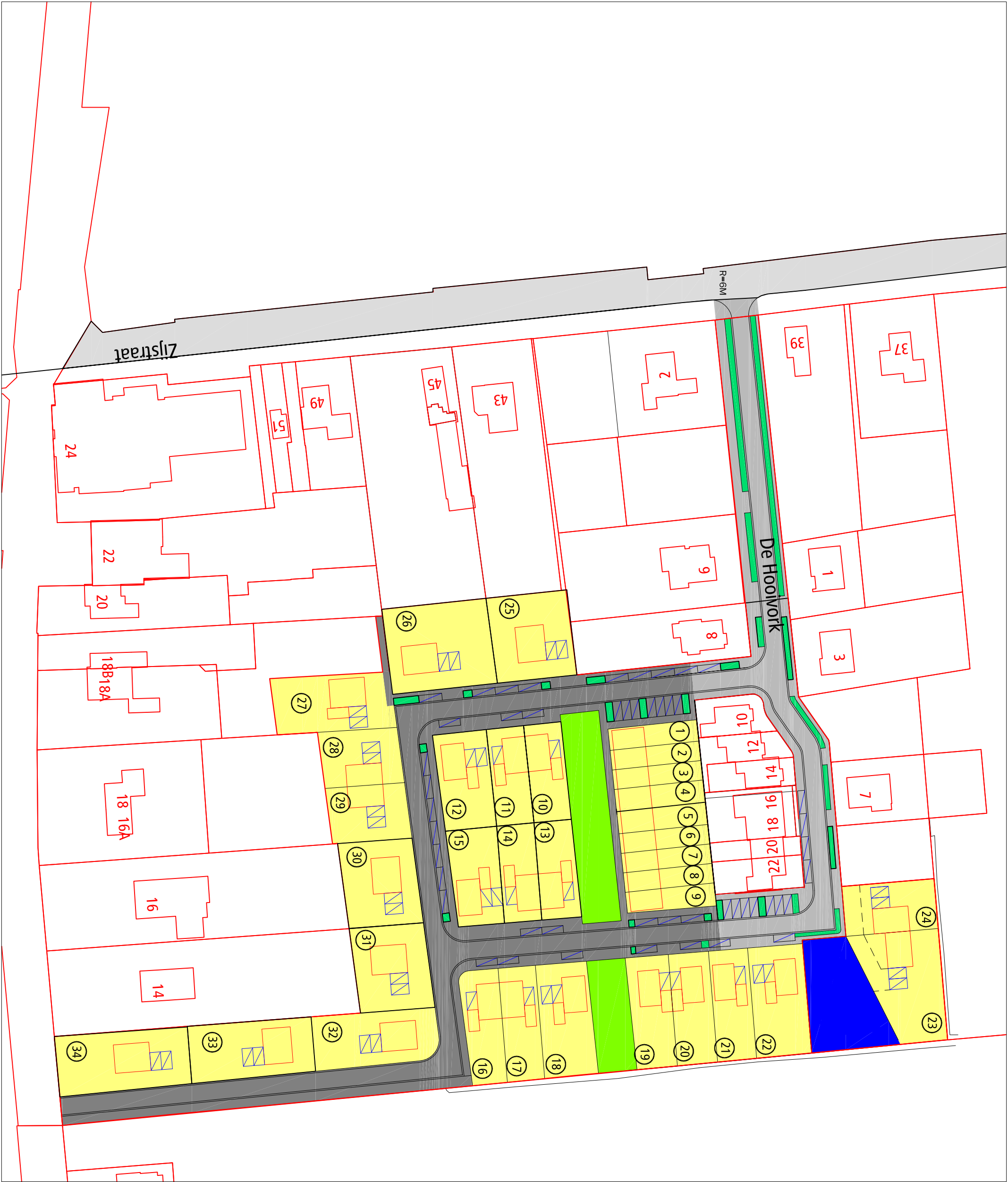
IDN: NL.IMRO.0809.DeHooivorkII-oh01
Gefeld door: Crotec Datum: 15 december 2011
Vaststelling: 22 september 2011 Tekeningnummer: TEK034.0200028-01a

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hooivork II 1243 BR Raalte 1240 RA Raalte
T (073) 523 89 00 F (073) 523 89 99 E info@croonen.nl www.croonenadviseurs.nl
Kvk 17109532



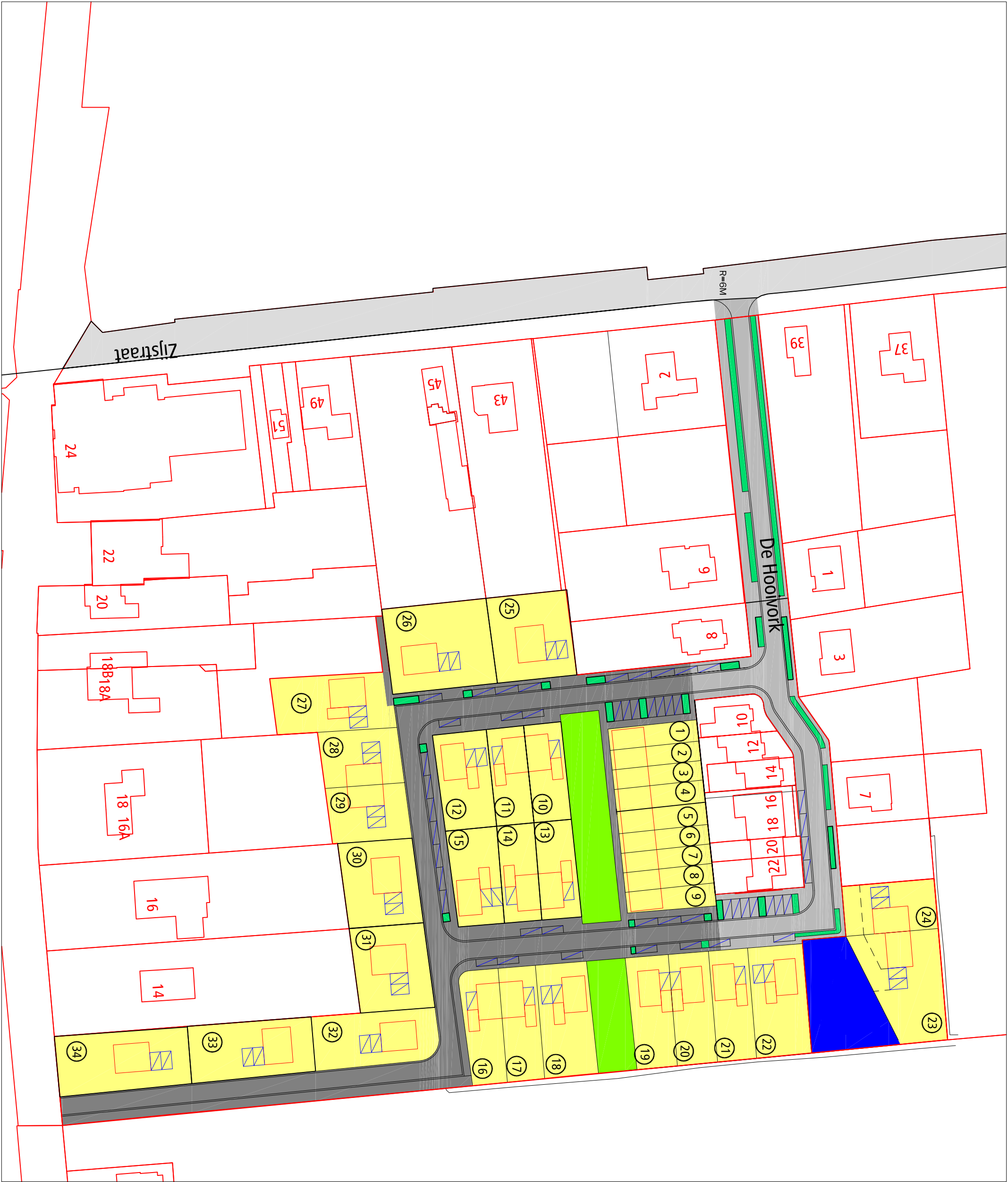
Tekening 1:
Plangebied en grondgebruik



Grondgebruik	
Uitgeefbaar	12.078m2
Groen	1.471 m2
Waterberging	696 m2
Nieuwe verharding	6.055 m2

20.300 m2

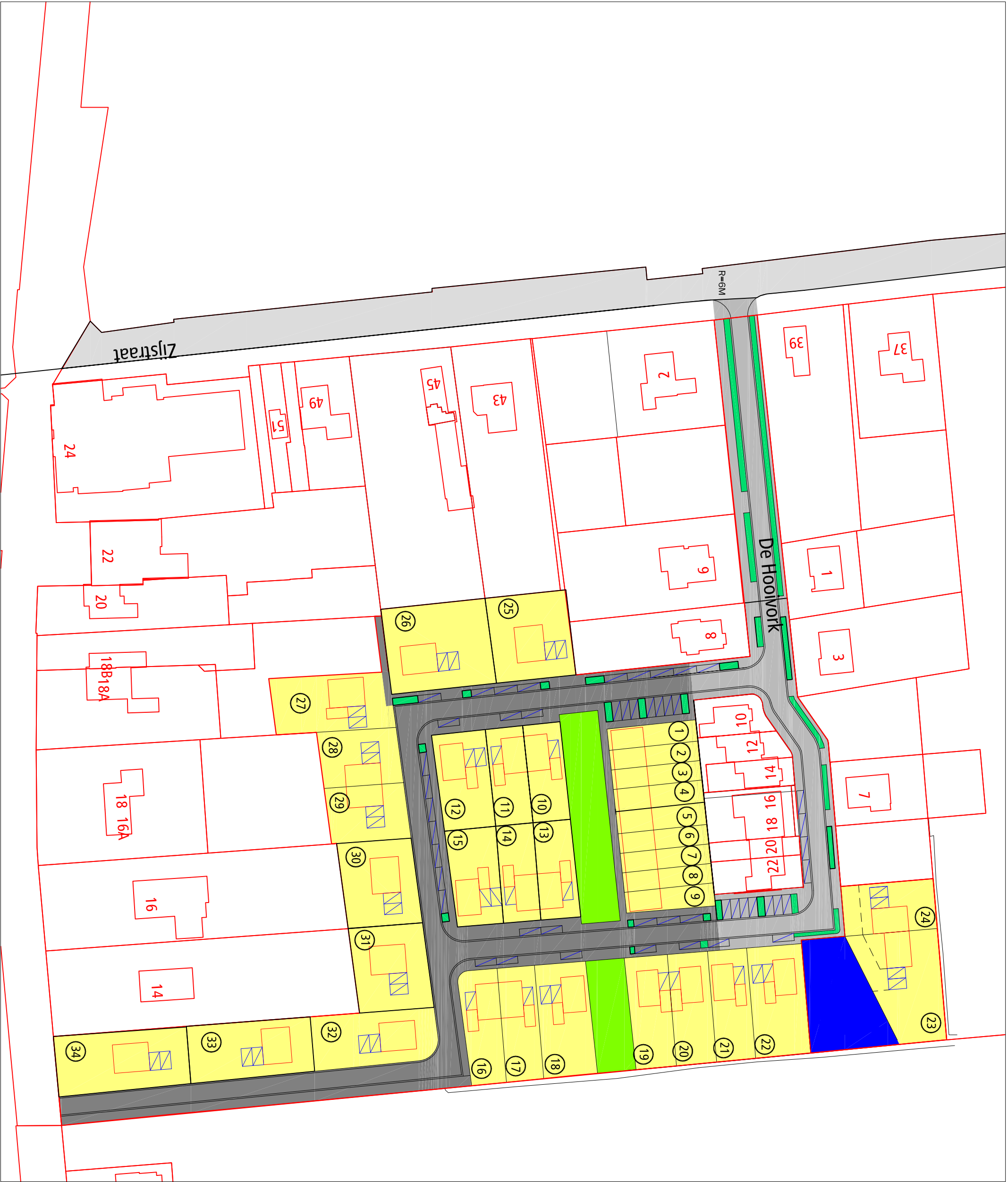
Tekening 2:
Uitgifte grond



Kavelnummering en oppervlakte:

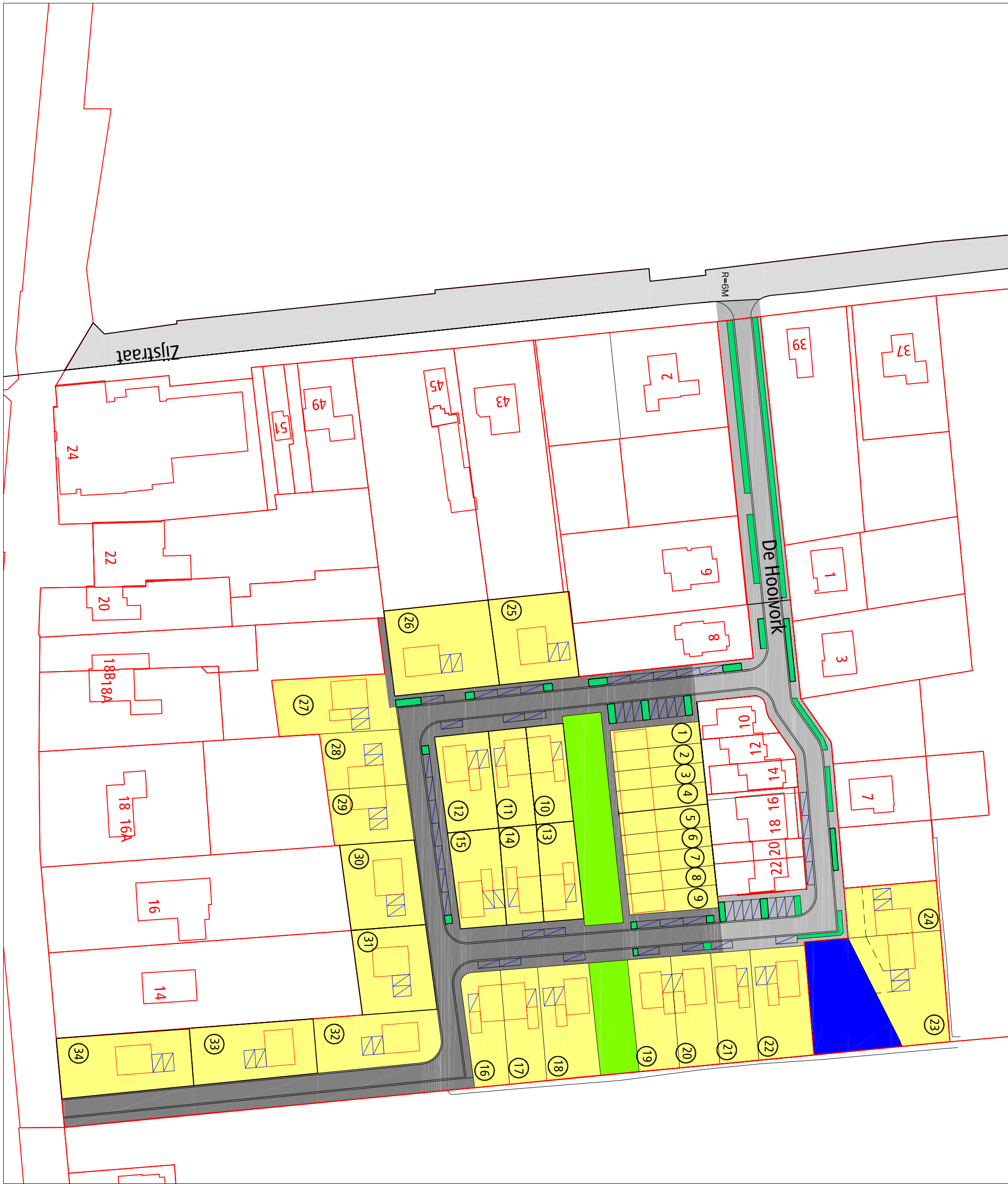
1: rijwoning	150 m2
2: rijwoning	137 m2
3: rijwoning	137 m2
4: rijwoning	155 m2
5: rijwoning	154 m2
6: rijwoning	138 m2
7: rijwoning	137 m2
8: rijwoning	137 m2
9: rijwoning	150 m2
10: twee onder een kap	288 m2
11: twee onder een kap	287 m2
12: vrijstaand	405 m2
13: twee onder een kap	298 m2
14: twee onder een kap	287 m2
15: vrijstaand	375 m2
16: twee onder een kap	338 m2
17: twee onder een kap	336 m2
18: vrijstaand	468 m2
19: vrijstaand	368 m2
20: vrijstaand	353 m2
21: vrijstaand	342 m2
22: vrijstaand	477 m2
23: twee onder een kap	623 m2
24: twee onder een kap	367 m2
25: vrijstaand	542 m2
26: vrijstaand	706 m2
27: vrijstaand	512 m2
28: twee onder een kap	350 m2
29: twee onder een kap	350 m2
30: vrijstaand	500 m2
31: vrijstaand	500 m2
32: vrijstaand	529 m2
33: vrijstaand	556 m2
34: vrijstaand	626 m2

Tekening 3:
Eigendommen



Eigendomsituatie	
Renvoel	
Gemeente	15.850 m2
Particuliere initiatiefnemers	4.450 m2
	20.300 m2

Tekening 4:
Grondgebruik per eigenaar



Eigendomsituatie	
Renvooi	
Gemeente	15.850 m2
uitgeefbaar	7.628 m2
verharding(incl. bermgroen)	6.055 m2
groen	1.471 m2
waterberging	696 m2
Particuliere initiatiefnemers	4.450 m2
uitgeefbaar	4.450 m2
	20.300 m2



Gemeentewinkel

Bezoekadres Postadres

Nieuwe Markt 5, Kaatsheuvel
Postbus 7, 5170 AA Kaatsheuvel
Telefoon 0416 - 289111
Fax 0416 - 289289
Website: www.loonopzand.nl
E-mail: info@loonopzand.nl
Open: Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag
van 8.30 - 12.30 uur
en woensdag van 13.30 - 19.30 uur.

Gemeentekantoor

Bezoekadres Postadres

Modelleur 13, ingang B, Kaatsheuvel
Postbus 7, 5170 AA Kaatsheuvel
Telefoon 0416 - 289111
Fax 0416 - 289289