

gemeente

**HORST
A/D
MAAS**

ONTWERP

Exploitatieplan De Afhang

**Herziening 2018
Op structurele onderdelen**

Toelichting en Regels



Datum:	11 oktober 2018
Eerste vaststelling exploitatieplan:	14 december 2010
Datum onherroepelijk:	19 oktober 2011
Datum laatste herziening:	21 juni 2017
Status:	Ontwerp - Herziening 2018
Auteur:	mw. M. Mooren

Inleiding

Deze 7^e herziening van het exploitatieplan De Afhang is wettelijk verplicht vanuit de Wro. Het exploitatieplan dient jaarlijks herzien te worden en door de Raad vastgesteld te worden. Daar is met de vaststelling van de 6^e herziening op 14 juni 2016 aan voldaan en uiteindelijk bij de Raad van State bekrachtigd.

Deze herziening betreft een structurele herziening en is verplicht vanwege een gedeeltelijke (tweede) herziening van het bestemmingsplan. Het deel van het plangebied waarvoor geen herziening is opgesteld, blijft bestemd overeenkomstig het onderliggende moederplan 'De Afhang', zoals vastgesteld op 14 december 2010 en de eerste herziening bestemmingsplan, onherroepelijk per 21 juni 2017.

Beide onderdelen (bestemmingsplan en exploitatieplan) moeten gelijktijdig door de Raad worden vastgesteld. Een herberekening van de exploitatiebijdrage is noodzakelijk. De nieuw vast te stellen gegevens zijn hier opgenomen. De opbouw en onderbouwing van de toelichting en regels van het exploitatieplan blijven de basis voor de (financiële) exploitatieopzet van het exploitatieplan, en daarmee voor de toepassing van het kostenverhaal.

Voor de leesbaarheid is een geconsolideerde versie toegevoegd.

De aard van deze herziening maakt dat het besluit tot 7^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een besluit waarbij zogenaamde structurele onderdelen zoals bedoeld in artikel 6.15 Wro, worden gewijzigd. Een en ander brengt met zich mee dat op de voorbereiding van het besluit tot 7^e herziening afdeling 3.4 Awb van toepassing is. Voorts geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub f Wro).

2. Grondgebruik en woningbouwprogramma

Voor het exploitatiegebied is de oppervlakte bepaald binnen de begrenzing, en daaruit wordt herleid hoe groot het te ontwikkelen gebied is en over welke eigenaren dit verdeeld is. Een kaart met de eigendomssituatie is opgenomen in bijlage III.

	Oppervlakte
BRUTO EXPLOITATIEGEBIED	311.521
BUITEN BESCHOUWING	54.465
Percelen derden binnen ontwikkelgebied	53.479
N 1668	986
...	-
NETTO EXPLOITATIEGEBIED	257.056
Eigenaar A	215.656
Eigenaar B	24.253
Eigenaar C	-
Eigenaar D	-
Eigenaar E	1.396
Eigenaar F	3.958
Eigenaar G	4.709
Eigenaar H	-

Tabel 1: Begrenzing exploitatiegebied

Met betrekking tot het toekomstige grondgebruik wordt op basis van de huidige gegevens onderstaande oppervlakte-analyse weergegeven. Dit is gebaseerd op de kaart in bijlage II.

Functie	Oppervlakte (m²)	Oppervlakte (%)
Uitgeefbaar t.b.v. woningbouw	114.626	45,9%
Verharding	58.599	23,4%
Groen en water	76.747	30,7%
Totaal	249.972	100%

Tabel 2: Ruimtegebruik netto exploitatiegebied

3. Exploitatie-opzet

3.1 Werkwijze en uitgangspunten

In deze 7^e herziening is gerekend met onderstaande indexpercentages.

Uitgangspunten:

Begindatum exploitatie	1 januari 2010
Einddatum exploitatie	31 december 2021
Prijspeildatum	1 januari 2018
Rentevoet	1,75% per jaar
Indexpercentages	zie tabel 3

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kostenindexatie	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Opbrengstenindexatie	0,00%	1,50%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%

Tabel 3: Indexpercentages exploitatie De Afhang

3.2.1 Inbrengwaarde en verwerving van grond en/of opstallen

De inbrengwaarden per eigenaar zijn vastgesteld door een beëdigd taxateur van Arcadis en vastgelegd in de rapportage "Waardering inbrengwaarde projectgebied woningbouw "de Afhang" te Horst d.d. 25-8-2010 met kenmerk B1012/290826/V2010-01". De validiteit van de opgenomen taxatiebedragen zijn voldoende gewaarborgd omdat het exploitatieplan uiterlijk binnen 3 maanden na die taxatiedatum in procedure is gebracht. In het kader van de herziening zijn de inbrengwaarden geactualiseerd. Dit is vastgelegd in de rapportage 'Deskundigenadvies betreffende de inbrengwaarde De Afhang d.d. 22-3-2018 met referentienummer 079806165 A'. Een actuele kaart met de eigendomsposities is in bijlage III terug te vinden.

Eigenaar	Oppervlakte (m ²)	Taxatie inbrengwaarde
Eigenaar A	215.656	€ 8.515.260
Eigenaar B	24.253	€ 848.855
Eigenaar C	-	€ 0
Eigenaar D	-	€ 0
Eigenaar E	1.396	€ 49.860
Eigenaar F	3.958	€ 141.330
Eigenaar G	4.709	€ 168.115
Eigenaar H	-	€ 0
Totaal	249.972	€ € 9.723.420

Tabel 4: Inbrengwaarde per eigenaar

Totaal geraamd bedrag inbrengwaarde, inclusief schadeloosstelling en sloopkosten	€ 9,7 miljoen
--	---------------

3.2.2 Overige kosten

Door aanpassing van de indexcijfers, peildatum en vervanging ramingen door werkelijke bedragen (na aanbesteding van werk) in deze 7^e herziening, is het totaal geraamd bedrag voor overige kosten met € 0,3 miljoen gestegen.

Totaal geraamd bedrag overige kosten	€ 13,4 miljoen
--------------------------------------	----------------

3.3 Beschrijving van opbrengsten

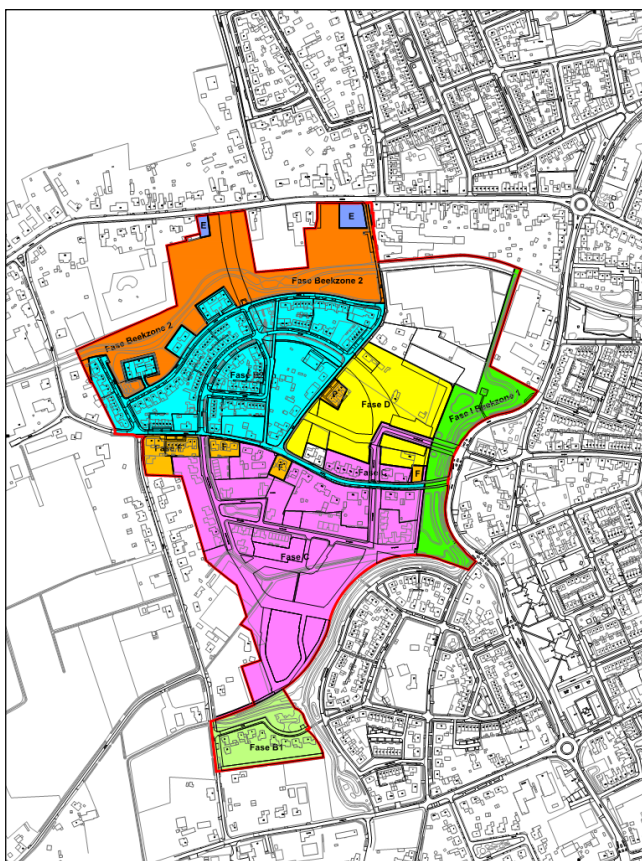
Als gevolg van aanpassing van oppervlaktes en verschuiving van vrije sector woningen naar meer markthuurloningen, is het opbrengstpotentieel gewijzigd. In onderstaande tabel zijn de verschillende onderdelen benoemd en doorgerekend.

Bestemming	Oppervlakte	Bedrag		Totaal
Woningbouw				
sociaal	14.607 m ²	€ 160	€	2.623.325
markthuur	6.715 m ²	€ 185	€	1.242.349
vrije sector	93.304 m ²	€ 215	€	20.060.369
Totaal	114.626 m²	€ 23.926.042		

Tabel 5: Opbrengst uit grondverkoop (nominale bedragen)

3.4 Fasering

De fasering in deelgebieden is op onderstaande kaart weergegeven.



Figuur 1: Fasering de Afhang

3.5 Resultaat

In deze 7^e herziening is met aangepaste index- en rentepercentages en met peildatum 1-1-2018 gerekend. Dat heeft tot gevolg dat bedragen veranderen. In de toelichting wordt de volgende tekst opgenomen.

De Wro (artikel 6.18) duidt aan dat kostenverhaal kan plaatsvinden naar het opbrengend vermogen van het grondeigendom. Met andere woorden: de marktconform te bepalen grondopbrengsten van de uitgeefbare m² grond per eigenaar bepalen het aandeel in de bijdrage in de te verhalen kosten. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de factor tijd in de zin dat kosten worden teruggerekend naar netto contante waarde per 1-1-2018 en dat het aandeel in opbrengsten per eigenaar eveneens naar netto contante waarde per 1-1-2018 wordt teruggerekend.

Conform deze systematiek zijn onderstaand de bedragen op netto contante waarde (NCW) 1-1-2018 gepresenteerd. Deze bedragen kunnen afwijken van eerder gepresenteerde bedragen, welke op een eerdere datum voor Netto Contante Waarde (NCW) zijn aangeduid.

<u>Kosten</u>			
Omschrijving	Bedrag nominaal		Bedrag netto contant
Verwerving	€	9.723.420	€ 9.723.420
Bouw- en woonrijp maken	€	7.444.818	€ 7.522.051
Plankosten/VTU	€	3.724.154	€ 3.724.154
Overige investeringen	€	2.176.997	€ 2.212.255
Rente			
Totaal	€	23.069.389	€ 23.181.880
<u>Opbrengsten</u>			
Omschrijving	Bedrag nominaal		Bedrag netto contant
Opbrengsten gronduitgifte	€	23.926.042	€ 23.715.622
Totaal	€	23.926.042	€ 23.715.622

Tabel 7: Samenvatting kosten en opbrengsten

Het hier geconstateerde surplus als gevolg van de wettelijk te hanteren systematiek voor het opstellen van een exploitatieplan is niet gelijk te stellen aan het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie. In de praktijk geeft de gemeentelijke exploitatie-opzet een klein positief resultaat, dit wordt jaarlijks geactualiseerd.

4. Kostenverhaal

4.1 Macro-aftopping

Alle bedragen zijn op basis van NCW per 1-1-2018. De gemeente kan het totaal aan verhaalbare kosten verhalen op de particuliere eigenaren in het gebied.

Grondkosten	
Totaal verhaalbare kosten	23.181.880
af: bijdrage gemeente/provincie/andere gebiedsexploitatie	35.000
Totaal	23.146.880
Grondopbrengsten	
Totaal opbrengsten	23.715.622
Totaal	23.715.622
Maximum te verhalen kosten:	
23.146.880	

Tabel 8: Macro-aftopping exploitatieplan de Afhang

De conclusie voor het exploitatieplan de Afhang luidt dat de opbrengsten iets hoger zijn dan de kosten. De kosten zijn dus voor 100 % gedekt door de opbrengsten.

4.2 Ruimtegebruik per eigenaar

Vanwege de aanpassing van oppervlakte in deze 7^e herziening, wijzigt voor de eigenaren het aandeel in het netto exploitatiegebied, zij het slechts minimaal.

Eigenaar	Oppervlakte (m²)	Aandeel in netto exploitatiegebied
Eigenaar A	215.656	86,27%
Eigenaar B	24.253	9,70%
Eigenaar C	0	0,00%
Eigenaar D	0	0,00%
Eigenaar E	1.396	0,56%
Eigenaar F	3.958	1,58%
Eigenaar G	4.709	1,88%
Eigenaar H	0	0,00%
Totaal	249.972	100%

Tabel 9: Ruimtegebruik per eigenaar in netto exploitatiegebied

4.3 Exploitatiebijdragen

In deze 7^e herziening zijn oppervlaktes gewijzigd waardoor andere percentages ontstaan. Die beïnvloeden de onderlinge verhoudingen in de berekening die ten grondslag ligt aan dit kostenverhaal. Daarom worden hier de gewijzigde tabellen gepresenteerd.

De totale bruto exploitatiebijdrage stijgt met € 83.204.

Eigenaar	Oppervlakte (m ²)	Opbrengstpotentie NCW per 1-1-2013	Aandeel in totale opbrengst	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar A	215.656	21.974.156	92,66%	€
Eigenaar B	24.253	212.989	0,90%	€
Eigenaar C	0	0	0,00%	€
Eigenaar D	0	0	0,00%	€
Eigenaar E	1.396	260.818	1,10%	€
Eigenaar F	3.958	498.096	2,10%	€
Eigenaar G	4.709	769.563	3,24%	€
Eigenaar H	0	0	0,00%	€
Totaal	249.972	23.715.622	100%	€ 1.699.703

Tabel 10: Aandeel in opbrengstpotentie per eigenaar

De totale netto exploitatiebijdrage stijgt met € 89.294.

Eigenaar	Oppervlakte (m ²)	Bruto exploitatiebijdrage	Deel van het perceel dat uitgifbaar is	Inbrengwaarde uitgifbaar deel	Netto exploitatiebijdrage
Eigenaar A	215.656				
Eigenaar B	24.253	€ 207.881	4,70%	€ 39.900	€ 167.981
Eigenaar C	0	€ 0	0%	€ 0	€ 0
Eigenaar D	0	€ 0	0%	€ 0	€ 0
Eigenaar E	1.396	€ 254.563	100%	€ 49.860	€ 204.703
Eigenaar F	3.958	€ 486.150	67,36%	€ 96.110	€ 390.040
Eigenaar G	4.709	€ 751.108	87,47%	€ 147.465	€ 603.643
Eigenaar H	0	€ 0	0,00%	€ 0	€ 0
Totaal	249.972	€ 1.699.703		€ 333.335	€ 1.366.368

Tabel 11: Te betalen bedrag per omgevingsvergunning voor bouwen

Voor een aantal eigenaren is conform de functiekaart op hun perceel sprake van een uitgifbaar deel en een openbaar deel (zie bijlage IV). Indien deze eigenaar zelf realiseert, zal de eigenaar het openbaar gebied na realisatie terugleveren aan de gemeente, onder verrekening van de inbrengwaarde van dit openbaar deel. Voor de particuliere eigenaren in zijn totaliteit zou dit openbaar gebied een waarde van € 874.825 vertegenwoordigen. Hierbij wordt opgemerkt dat één eigenaar, zijnde een andere overheid, hierin een bedrag van € 808.955 vertegenwoordigt.

4.4 Verdere procedure kostenverhaal

Eindafrekening

Bij het opstellen van de eindafrekening wordt, met inachtneming van de daarvoor geldende regels, een vergelijking gemaakt tussen de werkelijke gerealiseerde eindsituatie en de aanvankelijk opgenomen aanname van kosten en opbrengsten en toegepaste exploitatiebijdragen in het exploitatieplan. Ingeval achteraf blijkt dat de gemeente op basis van een financieel voorschrift verbonden aan een verleende bouw-omgevingsvergunning een te hoge bijdrage heeft geïnd, dan dient te worden nagegaan of tot teruggave dient te worden overgegaan. Daartoe moet een eindafrekening van het exploitatieplan worden vastgesteld. De eindafrekening dient binnen 3 maanden te geschieden nadat alle werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd. Het college stelt dan een eindafrekening vast van het exploitatieplan en doet de eindafrekening plaats vinden zoals is bedoeld in art 6.20 Wro. Dit besluit is voor beroep vatbaar.

Indien uit de herberekening volgt dat een te lage exploitatiebijdrage als financieel voorschrift bij de bouw-omgevingsvergunning in rekening is gebracht, kan de vergunninghouder niet worden verplicht tot bijbetaling. Indien uit de herberekening volgt dat de herberekende exploitatiebijdrage lager uitkomt dan de exploitatiebijdrage die als financieel voorschrift bij de bouw-omgevingsvergunning in rekening is gebracht, volgt terugbetaling van het verschil voor zover dat groter is dan 5%.

5. Voorschriften

De volgende paragrafen zijn in de 7^e herziening als volgt aangepast.

5.1 Begrippen uit de grondexploitatiewet

Bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1507.HOHERZ2AFHANG-BPO1.

Verbeelding: de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, voor wat betreft de analoge verbeelding met nummer 211x08452, 18BROBO078 (bestaande uit 1 kaartblad).

5.4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

Aanbesteding

2. Werken en werkzaamheden, voortvloeiend uit de uitvoering van deze voorschriften, die door de gemeente worden uitgevoerd worden door de gemeente Europees openbaar aanbesteed volgens de richtlijn 2014/24/EU van het Europees Parlement en de Raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, zoals gepubliceerd in PbEU , L 94/65, d.d. 28 maart 2014, voor zover de geraamde prijzen van deze werken en werkzaamheden boven de drempel uitkomen, zoals deze drempel geldt op het moment van de uitvoering.
3. Indien de richtlijn 2014/24/EU niet van toepassing is, zijn de op dat tijdstip geldende aanbestedingsregels van de gemeente Horst aan de Maas van toepassing.

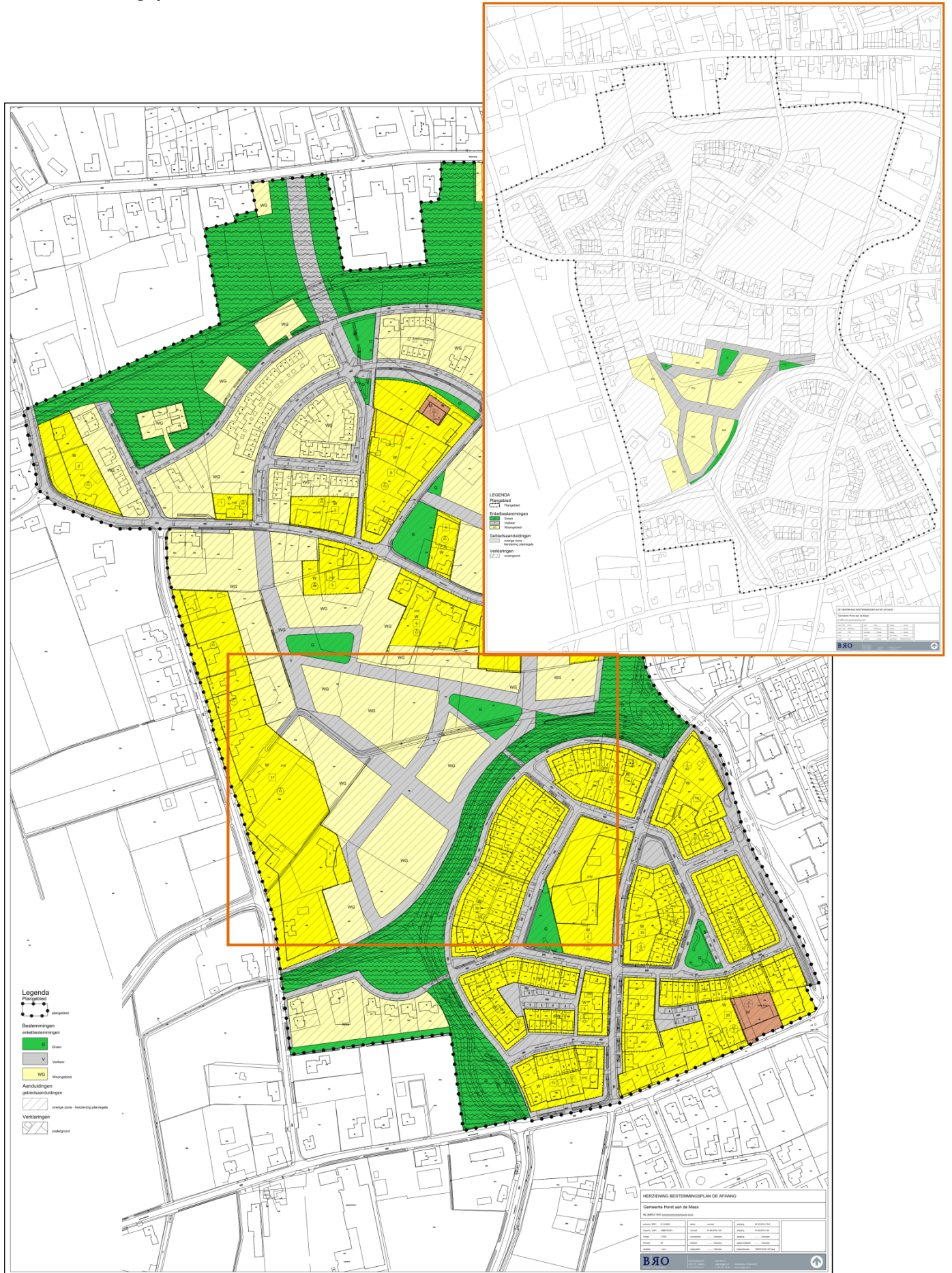
5.8 Slotbepaling

Deze voorschriften en regels kunnen worden aangehaald als “Toelichting en regels exploitatieplan de Afhang 2018”.

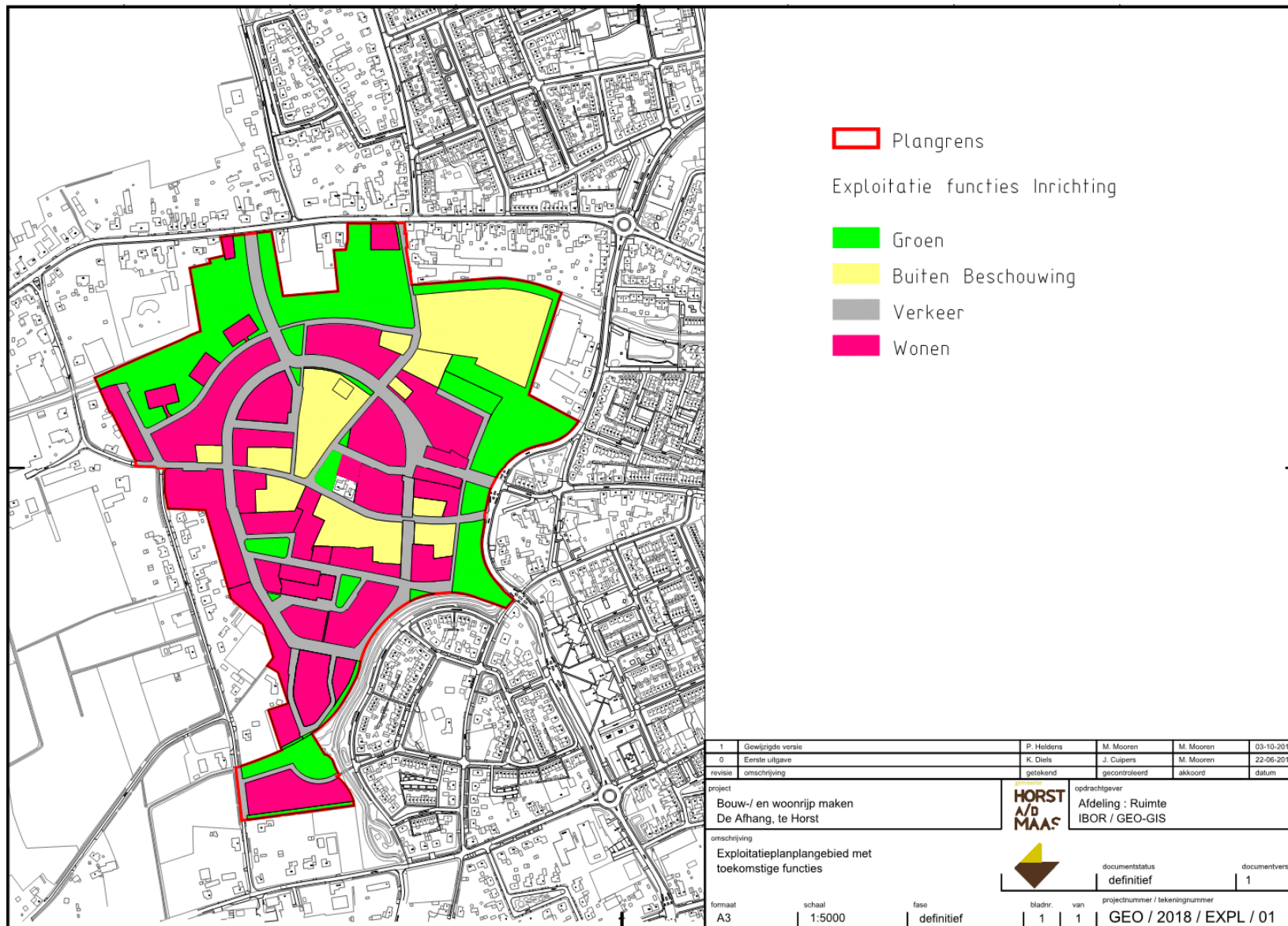
Bijlagen

In deze 7^e herziening is het kaartmateriaal aangepast. De gewijzigde kaarten zijn bijgevoegd.

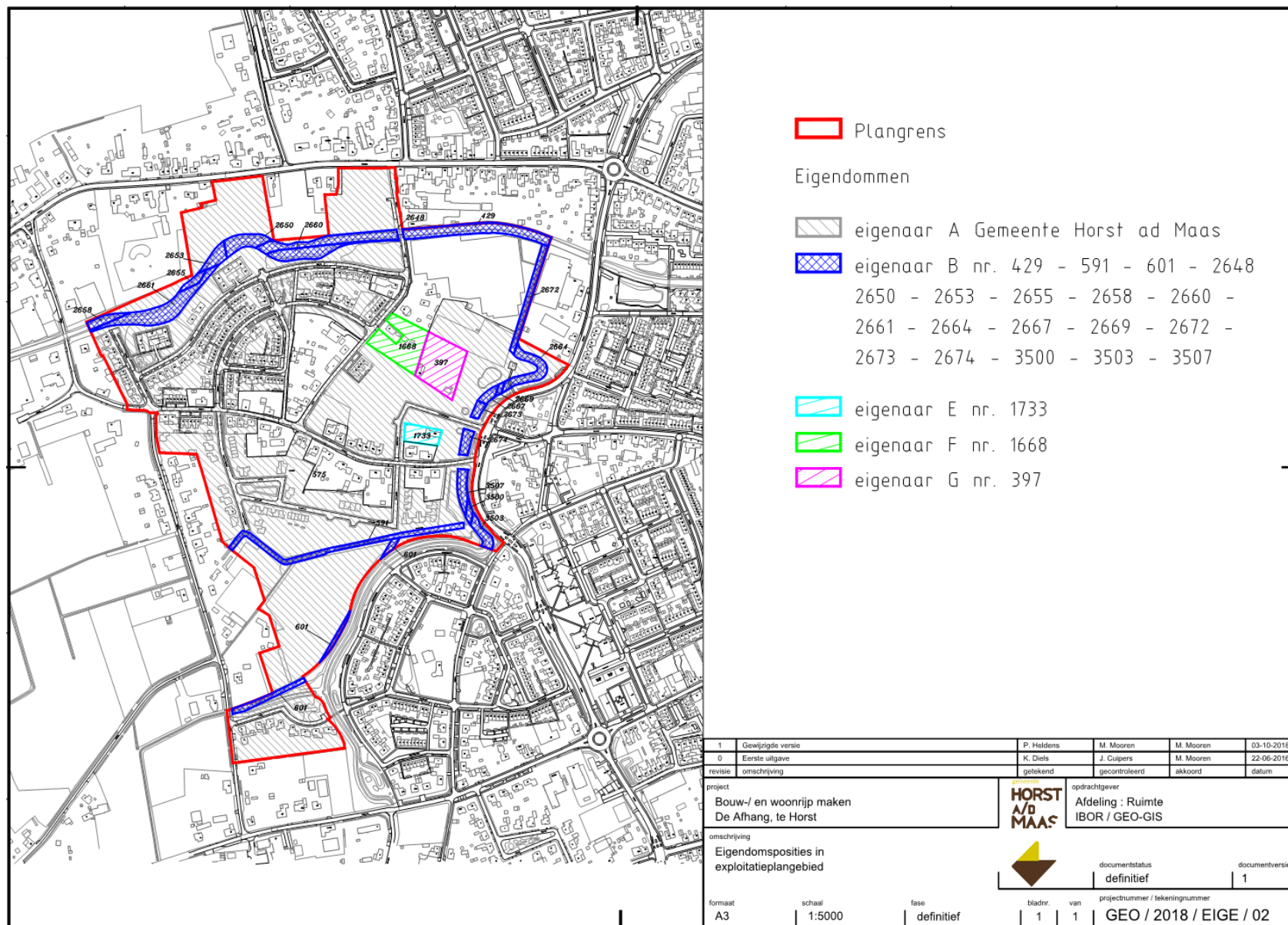
I Bestemmingsplankaart



II Kaart van het exploitatieplangebied met toekomstige functies



III Kaart met eigendomsposities in het exploitatieplangebied



IV Gecombineerde kaart met toekomstig ruimtegebruik per eigenaar

