



Eindafrekening Exploitatieplan Wezep Noord 2009

Toelichting op de eindafrekening van het EP Wezep Noord 2009

Opdrachtgever: Gemeente Oldebroek

Datum: 05-05-2022

Status: Definitief

Opstellers: Martijn Langbroek en Kristian van de Laar (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling)

TOELICHTING EINDAFREKENING EXPLOITATIEPLAN WEZEP NOORD 2009

1. Inleiding

Aanleiding exploitatieplan en huidige status

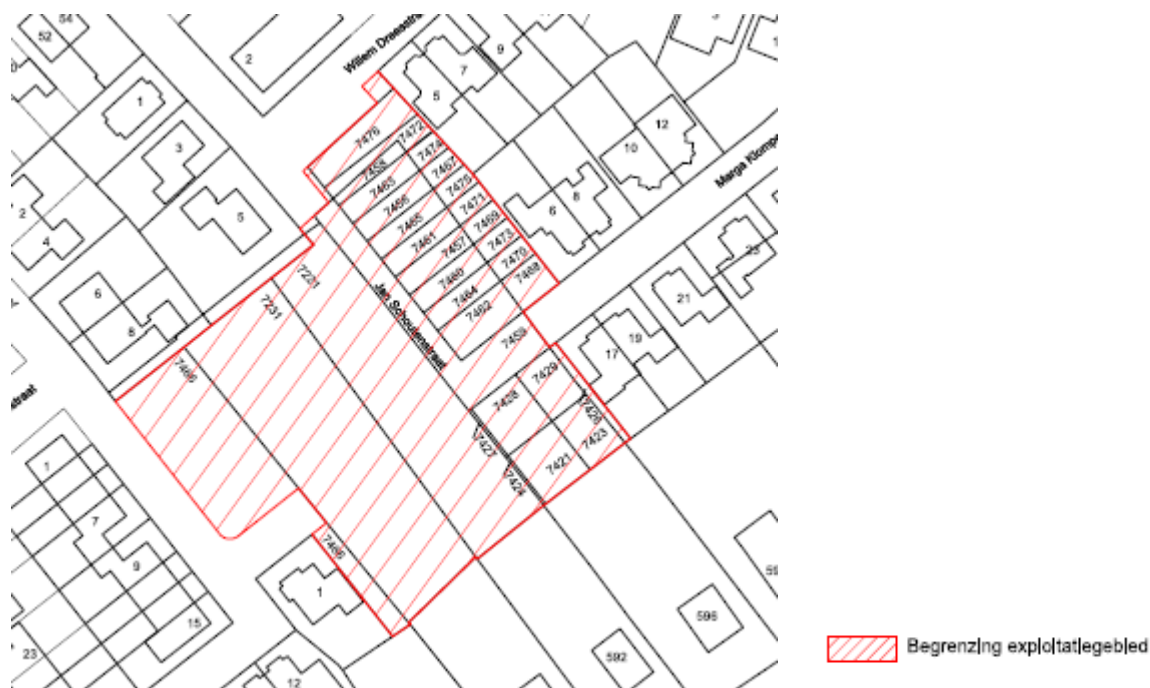
Het exploitatieplan Wezep Noord 2009 maakt deel uit van het bestemmingsplan "Wezep Noord 2009" dat vastgesteld is op 16 november 2010 en onherroepelijk is geworden op 9 november 2011.

Met een aantal partijen is de gemeente niet tot overeenstemming gekomen over de verwerving van de grond. Omdat het kostenverhaal over de gronden in het gebied Jan Schoutenstraat/Marga Klompéstraat niet anderszins verzekerd was en het stellen van locatie-eisen noodzakelijk werd geacht, heeft de gemeenteraad het exploitatieplan "Wezep Noord 2009" vastgesteld.

Omdat per 1-1-2022 alle werken, werkzaamheden en maatregelen in het exploitatiegebied zijn uitgevoerd is er een eindafrekening voor het exploitatieplan opgesteld. Wat volgt is een toelichting op de eindafrekening van het exploitatieplan Wezep Noord 2009.

Begrenzing van het exploitatieplangebied Wezep Noord 2009

De begrenzing van het exploitatieplangebied wordt weergegeven op kaart 1. Twee particuliere eigenaren en een derde eigenaar (een ontwikkelaar) zijn tot zelfrealisatie overgegaan. Met de ontwikkelaar is in juni 2015 een posterieure overeenkomst voor zijn gronden en voor de gronden van de particulieren gesloten.



Kaart 1: Begrenzing exploitatiegebied

Programma exploitatieplangebied

Het gerealiseerde grondgebruik is aangegeven op kaart 2.



Kaart 2: Gerealiseerde grondgebruik

kad. nr.		opp. in m ²
7466	groen	809
7466	vrijstaand	130
7466	verkeer	68
		1.007
7231	groen	972
7231	vrijstaand	602
7231	verkeer	226
		1.800
7221	groen	442
7221	vrijstaand	504
7221	verkeer	444
		1.390
7459	verkeer	489
7424	vrijstaand	8
7427	vrijstaand	8
7428	halfvrijstaand	169
7429	halfvrijstaand	129
7421	halfvrijstaand	185
7423	halfvrijstaand	145
7426	halfvrijstaand	47
		675
	subtotaal	5.377
	totaal	

kad. nr.		opp. in m ²
7476	hoekwoning	183
7462	hoekwoning	152
7468	hoekwoning	87
		422
7458	rijenbouw	52
7463	rijenbouw	98
7456	rijenbouw	97
7465	rijenbouw	96
7461	rijenbouw	95
7457	rijenbouw	94
7460	rijenbouw	93
7464	rijenbouw	92
7472	rijenbouw	85
7474	rijenbouw	40
7467	rijenbouw	43
7475	rijenbouw	46
7471	rijenbouw	47
7469	rijenbouw	48
7473	rijenbouw	49
7470	rijenbouw	50
		1.125
	subtotaal	1.547
	totaal	6.924

Het exploitatieplangebied omvat de functies wonen, groen en verharding.

In het exploitatiegebied zijn 8 sociale koopwoningen (in de vorm van tussenwoningen), 2 middeldure projectkoopwoningen (in de vorm van hoekwoningen) en 2 geschakelde vrije sector woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn er 3 PO-kavels voor vrijstaande woningen uitgegeven door de gemeente (betreft geel gearceerde delen). Alle woningen zijn grondgebonden woningen.

Een aangrenzende eigenaar van perceel M 7231 bleek grond in gebruik te hebben genomen in het exploitatieplangebied. Dankzij een grondruil (aankoop 2 m², verkoop 11 m² tegen een bedrag van € 1.000,-) zijn de opbrengsten en het uitgeefbare oppervlakte van dit perceel afgenomen.

Het groen is centraal gelegen en bevat een buitenspeelruimte en een wadi. Daarnaast zijn rijwegen en voetpaden gerealiseerd. Het plangebied bevat voldoende parkeergelegenheid voor de in het plangebied gelegen woningen.

Het programma is in de diverse herzieningen niet gewijzigd.

Citeertitel

De eindafrekening van het exploitatieplan wordt aangehaald als: "Eindafrekening Exploitatieplan Wezep Noord 2009". Voorafgaand aan de eindafrekening is het exploitatieplan zes keer herzien.

Citeertitel	Datum vaststelling	Totale exploitatie bijdrage
Exploitatieplan Wezep Noord 2009	9-11-2011	€ 300.387,35
Eerste herziening Exploitatieplan Wezep Noord 2009	27-09-2012	€ 301.580,33
Tweede herziening Exploitatieplan Wezep Noord 2009	03-10-2013	€ 387.310,21
Derde herziening Exploitatieplan Wezep Noord 2009	18-12-2014	€ 386.149,13
Vierde herziening Exploitatieplan Wezep Noord 2009	12-11-2015	€ 430.006,39
Vijfde herziening Exploitatieplan Wezep Noord 2009 ^{*3)}	15-12-2016	€ 413.742,29
Zesde herziening Exploitatieplan Wezep Noord 2009	29-10-2019	€ 400.592,40
Eindafrekening Exploitatieplan Wezep Noord 2009	N.t.b.	€ 390.720,00

Tabel 1: Berekende exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdragen zijn door de ontwikkelaar in 2015 betaald op basis van de derde herziening van het Exploitatieplan Wezep Noord 2009. De ontwikkelaar heeft ook de exploitatiebijdragen van de particulieren A en B namens deze voldaan aan de gemeente.

Naam	Particulier A	Particulier B	Ontwikkelaar
	Betaald	Betaald	Betaald
Derde herziening Exploitatieplan Wezep Noord 2009	€ 69.432,24	€ 77.546,01	€ 230.332,05

Tabel 2: Reeds betaalde exploitatiebijdragen

2. Toelichting exploitatieopzet

Algemeen

Het exploitatieplangebied is conform de eerdere versies van het exploitatieplan bouw- en woonrijp gemaakt. Er zijn geen structurele wijzigingen van het exploitatieplan geweest, onder meer in de zin dat er geen programmawijzigingen zijn geweest.

Het exploitatieplan, alsmede alle daarop gebaseerde herzieningen, hebben als uitgangspunt een sluitende grondexploitatie. Voor dit exploitatieplan betekent dit dat de hoogte van de inbrengwaarde als sluitpost er zorg voor draagt dat de grondexploitatie sluitend is. Hogere kosten leiden tot een lagere inbrengwaarde en visa versa.

De in het exploitatieplan gekozen methode van toerekening van kosten en daarmee de berekening van de bruto exploitatiebijdrage is gebaseerd op het aandeel van een eigenaar in de opbrengstpotentie van de gronden van die eigenaar. Deze methodiek leidt materieel tot een gelijke bruto exploitatiebijdrage conform de methode zoals opgenomen in 6.18 Wro. De eindafrekening is opgesteld conform de methodiek zoals die ook in het exploitatieplan is gehanteerd.

Plankosten

In dit exploitatieplan zijn de gemeentelijke planontwikkelingskosten berekend op basis van de werkelijk gemaakte kosten. Enkel kosten die voorkomen op de kostensoortenlijst in het Bro (art. 6.2.4, specifiek de posten sub g t/m j) zijn opgenomen in de plankosten. Verantwoording van de investeringen die samenhangen met deze kostensoort vindt plaats via de reguliere gemeentelijke urenverantwoording. De extern gemaakte kosten worden via factuurverantwoording geboekt op dit project. De opdrachten en offertes worden bewaard in het gemeentelijk archief.

De kosten die maximaal in rekening kunnen worden gebracht worden bepaald door de plankostenscan behorende bij de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan. Omdat het maximaal te verhalen bedrag uit de plankostenscan hoger is dan de werkelijk gemaakte kosten worden de werkelijke kosten verrekend in de exploitatieopzet.

Gerealiseerde werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

De gemeentelijke PO-kavels zijn in 2019 verkocht en in 2021 zijn de laatste uren gemaakt en is het openbare gebied opgeleverd. Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle gemaakte investeringen, oftewel de boekwaarde. De totale boekwaarde van de investeringen per 1-1-2022 bedraagt € 940.550.

Omschrijving	Gerealiseerd
	1-jan 2022
Inbrengwaarde	€ 598.105
Andere investeringen	
Onderzoek	€ 6.129
Bouw- en woonrijpmaken	€ 265.718
Groen en speelplek	€ 6.532
Planontwikkelingskosten	€ 64.066
Totaal	€ 940.550

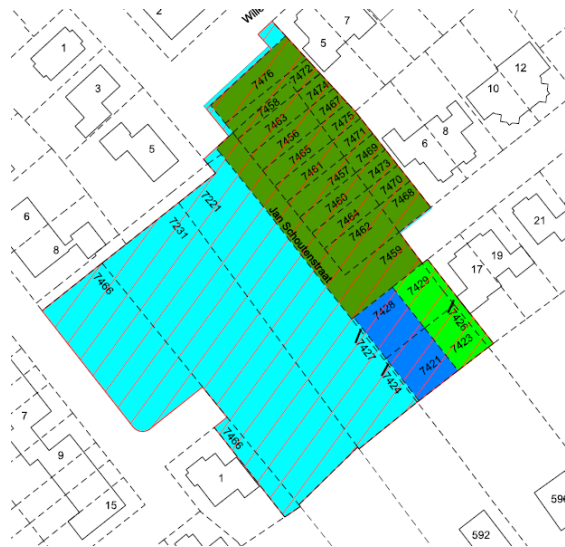
Tabel 3: Gerealiseerde investeringen

Inbrengwaarden van de gronden

Om het woningbouwprogramma binnen het exploitatiegebied te kunnen realiseren hebben grondruilingen met de exploitanten plaatsgevonden.

De gemeente heeft de volgende percelen in eigendom:

 Eigenaar gemeente



Kaart 3: Eigendomspositie gemeente

In de exploitatieplanberekening wordt de fictie gehanteerd dat de gemeente alle gronden uitkeert. In werkelijkheid hebben de twee particulieren zelf hun woningen gerealiseerd en is met de ontwikkelaar een posterieure overeenkomst gesloten. De ontwikkelaar heeft de gronden bouw- en woonrijp gemaakt en 10 rijwoningen gerealiseerd. De gemeente zal drie kavels voor vrijstaande woningen in particulier opdrachtgeverschap uitgeven.

De inbrengwaarden (huidige gebruikswaarde) zijn getaxeerd door Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeester BV. Voor alle gronden geldt dat de ontwikkelwaarde (complexwaarde) hoger is dan de huidige gebruikswaarde. Voor de inbrengwaarden wordt dus uitgegaan van de complexwaarde. De complexwaarde is bepaald volgens de residuele methode. De complexwaarde van de percelen in het exploitatiegebied (gemeente Oldebroek, sectie M nummers 7231, 7221, 7421, 7423, 7426 t/m 7429 en 7459 t/m 7476) is berekend op **€ 85,99** per vierkante meter.

Opbrengsten van de exploitatie

Voor de gerealiseerde opbrengsten was het grondprijsbeleid 2013-2014 van toepassing (op basis van de derde herziening exploitatieplan Wezep Noord 2009). Voor de opbrengstberekening van de 3 vrijstaande vrije sector woningen (PO) was de nota Grondprijsbeleid 2017-2018 de basis.

De VON-prijzen van de woningen zijn op het Kwalitatief Woningbouw Programma 2016 gebaseerd. Het gehanteerde programma wordt in de volgende tabel weergegeven:

Van bijdragen en subsidies van derden/andere overheden en van opbrengsten uit andere toekomstige exploitatiebegrotingen is geen sprake.

Omschrijving/categorieën woningbouw	Aantal Woningen	Grondprijs excl. BTW
Half vrijstaande, vrije sector woningbouwkavels	2	€ 310,-/m2
Vrijstaande vrije sector woningen	3	€ 300,-/m2
Starterskoopwoningen, tussenwoningen, max. € 170.000,- VON	8	€ 220,-/m2
Hoekwoningen, projectkoopwoning max. € 250.000,- VON	2	€ 270,-/m2

Tabel 4: Categorieën woningbouw, de uitgiftepreizen zijn exclusief BTW.

Gerealiseerd	
Omschrijving	1-jan 2022
Gronduitgifte door particulier A	€ 82.200
Gronduitgifte door particulier B	€ 109.740
Gronduitgifte door ontwikkelaar	€ 198.780
Gronduitgifte door de gemeente	€ 549.830
Totaal	€ 940.550

Tabel 5: Gerealiseerde opbrengsten

De boekwaarde van de opbrengsten bedraagt per 1 januari 2022 € 940.550,-. De opbrengsten per exploitant zijn weergegeven in de bovenstaande tabel.

Toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Maximaal verhaalbaar

De contante waarde van de investeringen is gelijk aan de contante waarde van de opbrengsten per 1 januari 2022. Het gevolg hiervan is dat alle investeringen verhaalbaar zijn. Artikel 6.16 Wro geeft aan dat indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, kan de gemeente die kosten slechts verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

PTP-criteria

Van de kosten voor de aanleg van het groen en de voorzieningen kunnen niet alle onderdelen voor 100% proportioneel aan het exploitatieplangebied worden toegerekend. Het groen dat betrekking heeft op de wadi is 100% toerekenbaar aan het exploitatiegebied. Het overige deel van het groen en de speelvoorzieningen zijn voor 22% toerekenbaar aan het exploitatiegebied en zijn dus ook voor 22% meegenomen in deze exploitatieberekening.

Opbrengstpotentie en proportionele verdeling

Gezien de opbrengstpotentie in het plangebied is 41,54% proportioneel te verhalen bij de partijen in het plangebied. De opbrengstcapaciteit van de grond is per grondeigenaar (gemeente Oldebroek en zelfrealisator) bepaald (contante waarde op prijspeil 1-1-2022) door de opbrengsten uit grondverkoop van de eigenaar te delen door de totale grondopbrengsten.

In dit exploitatieplan is het aandeel van de opbrengstpotentie van:

- particulier A als zelfrealisator 8,74% = € 82.200,-
- particulier B als zelfrealisator 11,67% = € 109.740,-
- ontwikkelaar als zelfrealisator 21,13% = € 198.780,-

Rekentechnische uitgangspunten

Alle kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd en behoren tot de boekwaarde per 1-1-2022. De eindafrekening wordt vastgesteld op prijspeildatum 1-1-2022. Alle bedragen zijn bepaald op eindwaarde per 1-1-2022. Over de reeds betaalde exploitatiebijdragen van de exploitanten is een rentevergoeding van 2% gerekend vanaf de datum van betaling tot aan de datum van 1-1-2022. Daarmee zijn alle bedragen in de exploitatieopzet op hetzelfde prijspeil gebracht en derhalve met elkaar vergelijkbaar.

3. Eindafrekening

Het overzicht op de volgende pagina (tabel 6) geeft de te betalen exploitatiebijdragen weer op basis van de eindafrekening van het exploitatieplan. Omdat de exploitanten uitgeefbare gronden inbrengen, is de waarde van deze gronden in mindering gebracht op de berekende exploitatiebijdrage. De definitieve bijdrage is inclusief verrekeningen voor grondruilingen tussen de gemeente en de exploitanten en inclusief reeds betaalde bijdragen.

Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid Wro, herrekend op grond van de totale kosten in het exploitatiegebied. Indien de herrekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage betaalt de gemeente het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger.

Uit de eindafrekening volgt dat de gemeente **€ 15.579,51** terugbetaalt aan particulier A en **€ 5.044,74** aan particulier B. Deze bedragen zijn het meerdere van 5% van het bedrag dat deze exploitanten te veel betaald hebben aan de gemeente. De bedragen zijn inclusief rente omdat er in de methodiek van de exploitatieopzet rente is gerekend over de reeds ontvangen exploitatiebijdragen. Voor de ontwikkelaar geldt dat het te betalen bedrag hoger is dan het bedrag dat reeds betaald is aan de gemeente. Dit verschil komt voor rekening van de gemeente en de ontwikkelaar hoeft niet bij te betalen. Op deze manier ontstaat er een tekort, dat voor rekening is van de gemeente.

4. Vervolg

Nu de definitieve exploitatiebijdrage berekend is dient het college de eindafrekening vast te stellen. Hoewel uit de wetgeving niet duidelijk wordt of er een plicht tot publicatie bestaat, ligt het voor de hand om het besluit tot vaststelling te publiceren omdat tegen het besluit beroep openstaat. Het ligt voor de hand om de procedure zoals opgenomen in artikel 6.14 lid 2 Wro te volgen en dus ook aan alle omgevingsvergunninghouders of de rechtsopvolgers een kennisgeving te sturen. Het teveel betaalde dient de gemeente binnen 1 maand na de vaststelling van de eindafrekening terug te betalen aan de omgevingsvergunninghouders of diens rechtsopvolgers.

Particulier A		
De exploitant betaalt per valuta 1-1-2022:	€ 82.200,00	BRUTO EXPLOITATIEBIJDRAGE
Correctie i.v.m. de inbrengwaarde	-€ 24.936,60	INBRENGWAARDE
NCW per 1-1-2022: te betalen door particulier A als exploitatiebijdrage	€ 57.263,40	EXPLOITATIEBIJDRAGE
Bijdrage betaald per 2 maart 2015	€ 67.079,34	BETAALDE EXPLOITATIEBIJDRAGE
Contante waarde per 1-1-2022 (2% over de periode 2 maart 2015 - 1 jan 2022)	€ 76.800,58	CW BETAALDE EXPLOITATIEBIJDR.
De gemeente heeft bouwrijpe grond van particulier A gekocht	€ 4.960,00	GRONDRUILING
Particulier A heeft bouwrijpe grond van de gemeente gekocht	€ 14.570,00	GRONDRUILING
Grondruiling plaatsgevonden per aktedatum 5-6-2015	€ 9.610,00	GRONDRUILING
Correctie i.v.m. dubbele betaling kosten (o.b.v. 3e herziening exploitatieplan)	-€ 7.257,10	CORRECTIE
Definitieve exploitatiebijdrage incl. grondruiling en correctie (NCW 1-1-2022)	€ 59.616,30	TE BETALEN
Contante waarde reeds betaald door particulier A	€ 79.153,48	BETAALD
	€ 3.957,67	Correctie 5% (5% van 79.153,48 euro)
De gemeente betaalt het meerdere van 5% terug.	€ 15.579,51	TERUG TE BETALEN DOOR GEMEENTE
Particulier B		
De exploitant betaalt per valuta 1-1-2022:	€ 109.740,00	BRUTO EXPLOITATIEBIJDRAGE
Correctie i.v.m. de inbrengwaarde	-€ 30.439,85	INBRENGWAARDE
Definitieve exploitatiebijdrage (NCW 1-1-2022)	€ 79.300,15	TE BETALEN
Bijdrage betaald per 2 maart 2015	€ 77.546,01	BETAALD
Contante waarde per 1-1-2022 (2% over de periode 2 maart 2015 - 1 jan 2022)	€ 88.784,09	CW BETAALDE EXPLOITATIEBIJDR.
	€ 4.439,20	Correctie 5% (5% van 88.784,09 euro)
De gemeente betaalt het meerdere van 5% terug.	€ 5.044,74	TERUG TE BETALEN DOOR GEMEENTE
Ontwikkelaar		
De exploitanten betalen gezamenlijk per valuta 1-1-2022:	€ 198.780,00	BRUTO EXPLOITATIEBIJDRAGE
Correctie i.v.m. de inbrengwaarde	-€ 74.723,82	INBRENGWAARDE
Op basis van de eindafrekening te betalen exploitatiebijdrage (NCW 1-1-2022)	€ 124.056,18	EXPLOITATIEBIJDRAGE
Bijdrage betaald per 2 maart 2015	€ 105.110,69	BETAALDE EXPLOITATIEBIJDRAGE
Contante waarde per 1-1-2022 (2% over de periode 2 maart 2015 - 1 jan 2022)	€ 120.343,49	CW BETAALDE EXPLOITATIEBIJDR.
De gemeente heeft de openbare ruimte gekocht	€ 37.438,64	GRONDRUILING
De exploitant heeft bouwrijpe grond van de gemeente gekocht	€ 162.660,00	GRONDRUILING
Grondruiling plaatsgevonden per aktedatum 12-12-2014	€ 125.221,36	GRONDRUILING
Definitieve exploitatiebijdrage incl. grondruiling (NCW 1-1-2022)	€ 249.277,54	TE BETALEN
Contante waarde bijdrage betaald per 2 maart 2015 (NCW 1-1-2022)	€ 245.564,85	BETAALD
	€ 0,00	
Conclusie ontwikkelaar: De werkelijk gemaakte kosten zijn hoger dan de vooraf geraamde kosten in het exploitatieplan. Het verschil is voor rekening van de gemeente. De ontwikkelaar betaalt niets bij.		

Tabel 6: Eindafrekening

Bijlagen:

Bijlage 1: Bestand '20220505 Eindafrekening exploitatieplan Wezep Noord DEF'
(Excel-bestand met volledige exploitatieplanberekening)