

DEEL B: Exploitatieplan

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Omschrijving werken en werkzaamheden	4
2.1	Bouwrijp maken (inclusief nutsvoorzieningen).....	4
2.2	Woonrijp maken van het exploitatieplangebied	4
3	Regels	5
4	Exploitatieopzet.....	8
4.1	Raming van de kosten	8
4.1.1	Inbrengwaarden	8
4.1.2	Kosten aanleg van exploitatieplangebied	8
4.1.3	Plan- en VTU-kosten.....	8
4.1.4	Kosten planschade	8
4.1.5	Overzicht nominale kosten.....	8
4.2	Raming van de opbrengsten.....	9
4.3	Aftopping kosten	9
5	Exploitatiebijdrage.....	10
5.1	Betaling exploitatiebijdrage	12

1 Inleiding

In dit deel B is het exploitatieplan opgenomen. Voor een toelichting op het exploitatieplan wordt verwezen naar deel A.

Een exploitatieplan dient ingevolge artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de volgende onderdelen te bevatten:

- kaart van exploitatieplangebied (zie deel C);
- omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied (woonrijp maken);
- exploitatieopzet, bestaande uit:
 - voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
 - raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder de raming van planschade die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt;
 - raming van opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de hiervoor genoemde ramingen;
 - tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
 - voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
 - wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden;
- voor zover nodig een kaart waarop het voorgenomen grondgebruik (woningbouwcategorieën) is aangegeven en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven (zie deel C);
- voor zover nodig eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied (woonrijp maken);
- voor zover nodig regels betreffende het uitvoeren van de hiervoor bedoelde werken en werkzaamheden;
- voor zover nodig een uitwerking van de regels ten aanzien van woningbouwcategorieën, indien hieromtrent regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan of projectbesluit.

In dit deel B zullen de hiervoor genoemde onderdelen worden beschreven.

2 Omschrijving werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken (inclusief nutsvoorzieningen)

In het kader van bouwrijp maken van het exploitatieplangebied (zowel uitgeefbare gronden als openbare gronden) worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- opruimen van percelen, zoals onder andere het weghalen van hekwerken, verwijderen van bomen en beplanting, funderingen, opstallen, obstakels;
- ophogen terreinen ten behoeve van onder andere een goede waterhuishouding;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van de riolering met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van (hoofd)kabels en (hoofd)leidingen in het kader van de nutsvoorzieningen inclusief aanleg- en aansluitwerkzaamheden, voor zover deze kosten niet voor rekening zijn van de nutsbedrijven;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van andere (hoofd)kabels en (hoofd)leidingen met bijbehorende voorzieningen inclusief de aanleg- en aansluitwerkzaamheden, voor zover deze kosten niet voor rekening zijn van de kabelsmaatschappij;
- aanleggen en verwijderen van bouwweg en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van (tijdelijke) openbare verlichting en straatmeubilair;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van waterhuishoudkundige voorzieningen (onder andere wadi's, watergangen, bergingsvijver) met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen c.q. aanbrengen en verwijderen van tijdelijke voorzieningen, zoals onder andere tijdelijke omleidingroutes, tijdelijke verkeersmaatregelen, een en ander met alle bijkomende werkzaamheden en voorzieningen.

Een kaart omtrent het bouwrijp maken is opgenomen in deel C onder 5 met nummer 11-00-2979-C3.

2.2 Woonrijp maken van het exploitatieplangebied

In het kader van woonrijp maken van het exploitatieplangebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- aanleggen straten, parkeerplaatsen, pleinen, trottoirs en andere verhardingen met de bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere verkeersborden, verwijsborden, markeringen, aansluiting op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- aansluiten straten en andere verhardingen op de riolering en bestaande wegen c.q. verhardingen;
- aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair;
- aanleggen c.q. plaatsen van speelvoorzieningen en speelvelden;
- aanleggen van groenvoorzieningen (o.a. beplanting, bomen en inzaaien bermen) met de bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen c.q. aanbrengen van een geluidswerende voorziening;
- instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen, een en ander met alle bijkomende werkzaamheden en voorzieningen.

Een kaart omtrent het woonrijp maken is opgenomen in deel C onder 6 met nummer 11-00-2979-1-C3.

3 Regels

Artikel 1 Begrippen

1. Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan “Kerkdriel Noord” van de gemeente Maasdriel vervat in de plank kaart (verbeelding) en regels.
2. Exploitatieplangebied: Het op de kaart (zie deel C onder 1 met nummer 11-00-2976-C3 aangegeven exploitatieplangebied waarop onderhavige exploitatieplan van toepassing is.
3. Woningbouwcategorieën: Het op de kaart zoals opgenomen in deel C onder 3 met nummer 11-00-2981-C3 aangegeven ruimtegebruik/woningbouwcategorieën zoals dat met dit exploitatieplan wordt verankerd.
4. Sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangsprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.
5. Sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.
6. Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein voor bouwverkeer.
7. Particulier opdrachtgeverschap: situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning;

Artikel 2 Fasering

In de bestemmingsplanperiode van 10 jaren zullen circa 235 woningen worden gerealiseerd. Het realiseren van de woningen zal plaatsvinden in een drietal fasen. Het bouw- en woonrijp maken voor fase 1 zal plaatsvinden medio 2010, nadat het bestemmingsplan en het exploitatieplan zijn vastgesteld. De uitgifte van de gronden zal geschieden medio 1^e/2^e kwartaal van 2011.

1. Het verlenen van een bouwvergunning in fase 1 zal niet eerder kunnen plaatsvinden dan nadat het bouw- en woonrijp maken van de gronden is afgerond.
2. Een volgende fase kan niet eerder worden gestart dan nadat de bouw is gestart van circa 90% van de woningen in de betreffende fase en tevens meer dan 90% van de vrije kavels voor het particulier opdrachtgeverschap zijn uitgegeven.
3. Het verlenen van een bouwvergunning is gekoppeld aan de fasering van het plangebied. Bij het verlenen van de betreffende bouwvergunning zal de in dit exploitatieplan opgenomen fasering worden aangehouden.
4. Het is verboden om de gronden te ontwikkelen respectievelijk bouwvergunning te verlenen in strijd met de bedoelde fasering welke fasering eveneens is opgenomen in de faseringskaart zoals opgenomen in deel C onder 2 met nummer 11-00-2980-C3.

Artikel 3 Eisen voor de werken en werkzaamheden

1. Op de voorbereiding en uitvoering van te uit te voeren werken en werkzaamheden zijn van toepassing het “Kwaliteitsplan IBOR Maasdriel” en de “IVOR Maasdriel”, zoals deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdriel op 12 november 2009. Beide documenten zijn als bijlage 2 bij dit exploitatieplan gevoegd, alsmede de op het moment van de realisatie geldende gemeentelijke “Basis Leidraad Openbare ruimte” (BLOR).

2. Het is verboden om werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in lid 1 genoemde "Kwaliteitsplan IBOR Maasdriel" en de "IVOR Maasdriel", alsmede met de op het moment van de realisatie geldende gemeentelijke "Basis Leidraad Openbare ruimte" (BLOR).
3. Het College van burgemeester en wethouders kan een ontheffing verlenen van het verbod zoals opgenomen onder lid 1 van dit artikel, indien een gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen.
4. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 3 van dit artikel, is de volgende procedure van toepassing:
 - a. het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing ligt gedurende tenminste 2 weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
 - b. het College van burgemeester en wethouders maakt de ter inzage legging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
 - c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij het College van burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
 - d. het college van burgemeester en wethouders deelt aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 4 Regels betreffende het uitvoeren van werken en werkzaamheden

1. Bouwrijpmaken (uitgeefbare gronden). Het bouwrijpmaken van de uitgeefbare gronden in het exploitatieplangebied vindt plaats conform het "Kwaliteitsplan IBOR Maasdriel" en de "IVOR Maasdriel", zoals deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdriel op 12 november 2009. Beide documenten zijn als bijlage 2 bij dit exploitatieplan gevoegd, alsmede de op het moment van de realisatie geldende gemeentelijke "Basis Leidraad Openbare ruimte" (BLOR).
2. Aanleg nutsvoorzieningen. De aanleg van kabels en leidingen in het exploitatieplangebied vindt plaats door de nutsbedrijven in de door de gemeente aangewezen leidingstroken onder de hiervoor van toepassing zijnde voorwaarden en eisen gesteld door de nutsbedrijven.
3. Inrichten openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan het "Kwaliteitsplan IBOR Maasdriel" en de "IVOR Maasdriel", alsmede de op het ogenblik van de realisatie geldende "Basis leidraad Openbare Ruimte" (BLOR) van de Gemeente Maasdriel.
4. Het proces van bouwrijpmaken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte tot en met de oplevering van de openbare ruimte aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan voor het bouwproces indien de gemeente deze aspecten niet voor haar rekening neemt. Alvorens dit plan is goedgekeurd door het College van Burgemeester en Wethouders, is het verboden om met de uitvoering van werken en werkzaamheden te beginnen.
5. Het is verboden te starten met werken werkzaamheden voor het bouwrijpmaken en de inrichting van de openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders en is goedgekeurd. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek. Aan de goedkeuring van het bestek kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van voornoemde werken en werkzaamheden.
6. Aanbesteding. De gehanteerde bedragen voor de inkoop/aanbesteding van de in hoofdstuk 2 genoemde werken en werkzaamheden zijn volgens het gemeentelijk inkoopbeleid.
7. Inspectie. Met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vinden direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats. Tussentijds vinden inspecties plaats met name op momenten dat sprake is van een belangrijke fase voor het toekomstig onderhoud. De gemeente Maasdriel zal eveneens regie voeren over deze inspecties. Daarnaast zal er regulier toezicht worden gehouden.

Artikel 5 Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid

1. In het bestemmingsplan "Kerkdriel Noord" zijn percentages genoemd ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze percentages hebben betrekking sociale huur- en/of koopwoningen en het particulier opdrachtgeverschap.

2. In dit exploitatieplan zijn deze percentages nader uitgewerkt in richtinggevende aantallen woningen per categorie.
3. De situering van deze aantallen woningen en typen is nader vastgelegd in de kaart Woningbouwcategorieën zoals deze is opgenomen in deel C onder 3 met nummer 11-00-2981-C3.
4. Het is verboden om te bouwen in afwijking van het voorgenomen ruimtegebruik/woningbouwcategorieën zoals dat is opgenomen op de in lid 3 genoemde kaart.

Artikel 6 Verbodsbepalingen

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 2 opgenomen fasering en de in artikel 3 opgenomen eisen.
2. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de artikelen 4 en 6 opgenomen regels.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 3 genoemde eisen, indien een gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen.
4. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige voorschriften en verboden in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.
5. Werken en werkzaamheden welke in strijd zijn met bepalingen gebaseerd op artikel 6.12 lid 6 Wro en artikel 6.13 lid 2, onder b en c Wro worden aangemerkt als economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten
6. Burgemeester en Wethouders kunnen handhavend optreden middels bestuursdwang, een last onder dwangsom, een preventieve dwangsom, het intrekken van een begunstigende beschikking of een bestuurlijke boete bij bovengenoemde verbodsbepalingen.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel: "Regels exploitatieplan Kerkdriel Noord".

4 Exploitatieopzet

4.1 Raming van de kosten

De in de exploitatieopzet opgenomen geraamde kosten bestaan in hoofdlijnen uit de volgende kostensoorten:

- inbrengwaarde van de grond;
- kosten van aanleg van exploitatieplangebied (i.c. kosten bouw- en woonrijp maken);
- kosten voor verrichten van onderzoek;
- kosten voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht (VTU-kosten);
- plankosten;
- kosten van andere door gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze kosten verband houden met in dit exploitatieplan genoemde voorzieningen, werken en werkzaamheden;
- kosten planschade;
- kosten rente.

4.1.1 Inbrengwaarden

Gronden en opstallen

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied is gebaseerd op een taxatie van een extern bureau, zijnde door de heer J.A.A.M. van Erp, RMT, gecertificeerd makelaar-taxateur, verbonden aan Gloudemans, gevestigd Hintham 117 c, 5246 AE te Rosmalen.

Sloopkosten

Er is rekening gehouden met de kosten van de sloop van in het gebied aanwezige opstallen. Er is geen rekening gehouden met eventuele saneringen in verband met verontreinigingen en/of asbest. De sloopkosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde en deze inbrengwaarden worden van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken.

De totale inbrengwaarde is opgebouwd uit de vrije verkeerswaarde en de sloopkosten. Het totaal is getaxeerd op € 10.323.000,-.

4.1.2 Kosten aanleg van exploitatieplangebied

Kosten bouw- en woonrijp maken (nominaal): € 6.083.246,-. Deze kosten zijn volledig toe te rekenen aan het exploitatieplangebied en komen derhalve in zijn geheel voor verhaal in aanmerking.

4.1.3 Plan- en VTU-kosten

De totale plan- en VTU kosten zijn bepaald op € 1.522.884,-. Hierin is een bedrag van € 691.808,- berekend aan onderzoekskosten.

Nadat de ministeriele regeling ten aanzien van maximering van plankosten in werking is getreden, zal het geraamde bedrag aan plankosten in de exploitatieopzet worden aangepast bij de eerstvolgende actualisering van dit exploitatieplan.

4.1.4 Kosten planschade

De kosten planschade zijn geraamd op: € 820.000,-.

4.1.5 Overzicht nominale kosten

Inbrengwaarden:	€ 10.323.000,-
Bouw- en woonrijp maken:	€ 6.083.246,-

Kosten plan en VTU-kosten:	€ 1.522.884,-
Planschade:	€ 820.000,-

4.2 Raming van de opbrengsten

De opbrengsten zijn bepaald op basis van het (woning)bouwprogramma en de uitgifteprijs. De gronduitgifteprijs zijn gebaseerd op het gronduitgiftebeleid van de gemeente Maasdriel. Bij prijsvorming van de kavels voor particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector is uitgegaan van de door de heer J.A.A.M. van Erp RMT, gecertificeerd makelaar-taxateur, verbonden aan Gloudemans, gevestigd Hintham 117c, 5246 AE te Rosmalen, vastgestelde prijs.

De totale opbrengsten zijn (nominaal): € 22.651.090,-.

De opbrengsten zijn bepaald op basis van onderstaand bouwprogramma, waarbij de woningbouw in de volgende aantallen zal worden gerealiseerd”

Woningbouw

De woningbouwcategorieën kennen voor onderhavige ontwikkeling, op basis waarvan de berekeningen hebben plaatsgevonden, de volgende aantallen:

Programma	Totaal
Sociale huur- en/of koopwoningen	42
Collectief particulier opdrachtgeverschap (sociale woningbouw)	11
Collectief particulier opdrachtgeverschap (niet sociale woningbouw)	11
Uitgeefbare gronden, waarvan:	
- ca 75% Particulier opdrachtgeverschap (vrijstaande woning en twee onder een kap woningen)	129
- ca 25% Projectmatige bouw (middenduur segment en duur segmenten) en overige woningen	42
Totalen	235

Tabel programma

4.3 Aftopping kosten

In de exploitatieopzet zijn de totale kosten geraamd op een bedrag van € 17.106.753,-- (contant 01-12-2009) en de opbrengsten op een bedrag van € 18.730.577,-- (contant 01-12-2009).

De kosten zijn lager dan de opbrengsten waardoor het geheel van de kosten te verhalen zijn, zijnde € 17.106.753,-- (contant 01-12-2009).

5 Exploitatiebijdrage

De gronden gelegen in het exploitatieplangebied zijn in eigendom van verschillende partijen en de gemeente. Geen der partijen heeft nog een exploitatieovereenkomst gesloten met de gemeente. Het kostenverhaal is derhalve niet verzekerd. Aan de bouwvergunning die betrekking hebben op de nog niet verworven gronden zal derhalve een voorschrift tot betaling van een exploitatiebijdrage worden verbonden.

Alle verhaalbare kosten worden verdeeld over alle uitgeefbare gronden volgens het bestemmingsplan, uitgaande van de fictie dat de gemeente alle gronden uitgeeft. Bij de verdeling wordt rekening gehouden met de draagkracht van de uitgeefbare grond. De draagkracht wordt bepaald door de opbrengstpotentie van de uitgeefbare grond (waarop uiteindelijk de bouwplannen worden gerealiseerd). Uitgangspunt is dat de grond met de beste opbrengstpotentie op een gewogen wijze de meeste kosten draagt. De opbrengstpotentie is vertaald in getaxeerde uitgifteprijsen. Het totaal van uitgeefbare m² vermenigvuldigt met de verschillende uitgifteprijsen geeft de totale wegingsfactor. Naar rato van elk privaat aandeel in deze opbrengst worden de kosten toegedeeld. De hoogte van de exploitatiebijdrage is op deze manier gekoppeld aan het aantal m² perceelsoppervlakte uitgeefbare grond.

Vervolgens worden hierop (per eigendom) een correctie aangebracht voor de inbrengwaarde van het uitgeefbare terrein en voor de verkoop van het openbaar gebied aan de gemeente. Het restant is dan de contante waarde van de exploitatiebijdrage die afgerekend moet worden bij het afgeven van de betreffende bouwvergunning(en).

<u>Ten hoogste is te verhalen</u>			
Totale kosten op NCW per	1-12-2009	€ 17.106.753,-	
Totale opbrengsten op basis van taxatie:		€ 18.730.577,-	
Kosten in % van opbrengsten		91%	
<u>Verdeling opbrengsten over eigenaren:</u>			
			<u>in %</u>
aandeel van Gemeente		€ 15.434.318,-	82,40%
aandeel van particulier B		€ 445.988,-	2,38%
aandeel van particulier C		€ 694.681,-	3,71%
aandeel van particulier D		€ 968.263,-	5,17%
aandeel van particulier E		€ 769.489,-	4,11%
aandeel van particulier F		€ 417.837,-	2,23%
Totaal		€ 18.730.577,-	100,00%
<u>Verdeling kosten over eigenaren</u>			
			<u>in %</u>
aandeel van Gemeente		82,40%	€ 14.096.260,-
aandeel van particulier B		2,38%	€ 407.324,-
aandeel van particulier C		3,71%	€ 634.456,-
aandeel van particulier D		5,17%	€ 884.321,-
aandeel van particulier E		4,11%	€ 702.779,-
aandeel van particulier F		2,23%	€ 381.613,-
Totaal		100,00%	€ 17.106.753,-
<u>Verdeling kosten per m²</u>			
oppervlakte uitgeefbaar terrein in m ²			81.037 m ²
kosten per m ²			€ 211,10

Tabel kostenverdeling

Rekening houdend met de betaling voor de inbrengwaarde en de openbare ruimte blijft een netto te betalen bijdrage over. In tabel 12 is deze netto bijdrage opgenomen. Bij een latere betaling dan 1-1-2009 worden de bedragen aangepast in verband met de rentefactor.

	te ver-	te betalen	te betalen	netto	anders-
N.C.W. op 1-12-2009	halen	inbreng-	openbare	te	zins
	kosten	waarde	ruimte	betalen	verzekerd
aandeel van Gemeente	€ 14.096.260	€ 4.749.948	€ 3.188.052	€ 6.158.260	
aandeel van particulier B	€ 407.324	€ 293.000	€ 0	€ 114.324	Ja, overeenkomst met gemeente
aandeel van particulier C	€ 634.456	€ 195.057	€ 189.943	€ 249.456	
aandeel van particulier D	€ 884.321	€ 292.557	€ 354.443	€ 237.321	
aandeel van particulier E	€ 702.779	€ 289.403	€ 355.597	€ 57.779	
aandeel van particulier F	€ 381.613	€ 177.984	€ 237.016	-€ 33.387	
Totaal	€ 17.106.753	€ 5.997.949	€ 4.325.051	€ 6.783.753	

Tabel netto exploitatiebijdrage

In de Wro (artikel 6.16) is bepaald dat als 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 in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, slechts de kosten tot maximaal het bedrag van de opbrengsten zijn te verhalen.

In de kolom “te verhalen kosten” zijn de kosten opgenomen welke op basis van de raming voor verhaal in aanmerking komen, welke kunnen worden aangemerkt als een bruto exploitatiebijdrage. Op basis van artikel 6.19 Wro dient dit bedrag echter nog gecorrigeerd te worden met ondermeer de inbrengwaarde van de gronden (opgenomen als te betalen inbrengwaarde) en de verkoop van het openbaar gebied aan de gemeente (opgenomen als te betalen openbare ruimte). Het verschil tussen deze cijfers betreft de netto te betalen bijdrage, ofwel de per bouwvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage.

Genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

Los van het netto kostenverhaal kan er ook nog sprake zijn van kosten die voor rekening van een aanvrager om een bouwvergunning in verband met de exploitatie zijn gemaakt. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De aanvrager om een bouwvergunning moet aantonen dat de werken en werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben zijn gemaakt conform de eisen die het exploitatieplan stelt. Ten aanzien van de kosten dient een accountantsverklaring te worden overlegd.

5.1 Betaling exploitatiebijdrage

Voordat een bouwvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in dit hoofdstuk. Voor de berekening wordt uitgegaan van de in het – ten tijde van de bouwaanvraag - meest recent vastgestelde exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt aan de bouwvergunning een oppervlakte uitgeefbare grond toegerekend die overeenkomt met de oppervlakte van de kavel waarop de bouwvergunning betrekking heeft.

Tenzij de betaling van de exploitatiebijdrage anderszins is verzekerd, moet het college van burgemeester en wethouders een voorschrift tot betaling verbinden aan de bouwvergunning en een termijn waarbinnen deze betaald dient te worden. Tevens kunnen het college van burgemeesters en wethouders voorschriften stellen ten aanzien van zekerstelling voor het betalen van de exploitatiebijdrage.