



EXPLOITATIEPLAN LAARVELD 2009 1^E HERZIENING

Commissie RO info 14 september 2016

WAAROM EEN EXPLOITATIEPLAN

- Vaststelling exploitatieplan gelijktijdig met vaststellen bestemmingsplan, is verplicht in het kader van de Wro vanaf 1 juli 2008, voor zover er sprake is van een bestemmingsplan met zogenaamde 'aangewezen bouwplannen' en kostenverhaal niet/onvoldoende verzekerd is.
- Wat betekent kostenverhaal?
- Instrument exploitatieplan is primair gericht op kostenverhaal in het kader van de grondexploitatie
- Stellen van locatie-eisen



WAT REGELT EEN EXPLOITATIEPLAN

- Kostenverhaal
 - Van belang in situatie dat gemeente niet beschikt over het eigendom van alle gronden en niet met alle eigenaren een overeenkomst heeft gesloten over de grondexploitatie > EP voorziet in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie
 - Hoogte van de exploitatiebijdrage bij zelfrealisatie
- Exploitatieplan is instrument om regie te voeren via locatie-eisen:
 - Fasering van de bouwactiviteiten
 - Kwaliteit infrastructuur (bouw- en woonrijp maken)
 - Vastleggen aantallen en locatie woningbouwcategorieën (sociale koop, sociale huur en particulier opdrachtgeverschap)





Sociale huurwoningen
Fase 1: 118 (gereed)
Fase 2: -



Sociale koopwoningen
Fase 1: 11 (gereed)
Fase 2: 12



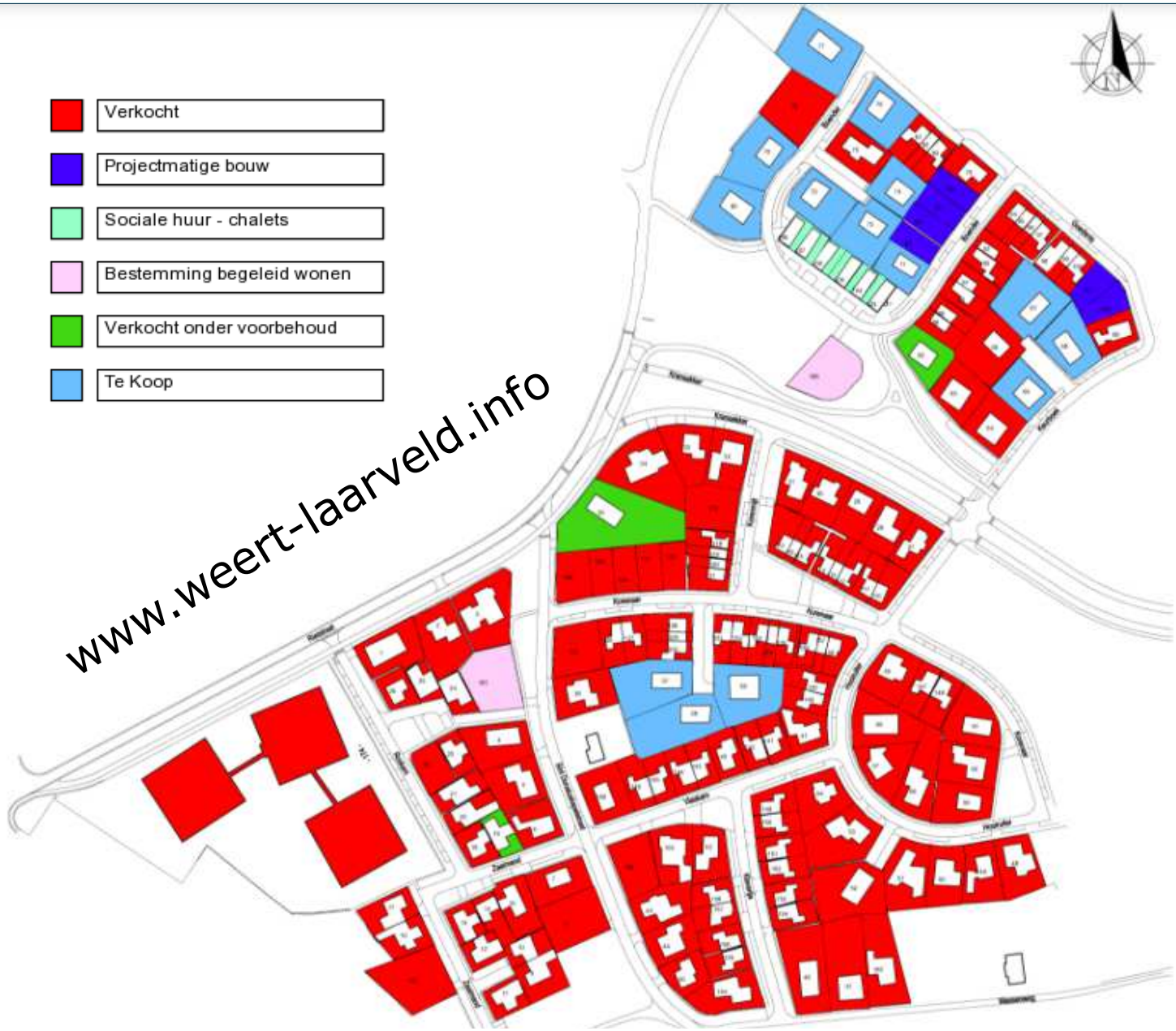
Particulier opdrachtgeverschap (bouwkavels)
Fase 1: 90 waarvan verkocht 76
Fase 2: 76



Overige woningbouw (projectbouw)
Fase 1: 69 waarvan verkocht 69
Fase 2: 62

- Verkocht
- Projectmatige bouw
- Sociale huur - chalets
- Bestemming begeleid wonen
- Verkocht onder voorbehoud
- Te Koop

www.weert-laarveld.info



Woningen:
 Fase 1: 289 woningen
 Fase 2: 150 woningen

Fase 1: 275 kavels verkocht

41 % sociale huur
 4 % sociale koop
 31 % particulier opdrachtgeverschap
 24 % overige gronden (projectbouw)

Fase 2:
 8% sociale koopwoningen
 50% particulier opdrachtgeverschap
 42% overige gronden

DEELGEBIEDEN EN FASERING



EXPLOITATIEPLAN LAARVELD 2009 1^E HERZIENING

- Laarveld 2009 > nu structurele herziening voor gehele exploitatiegebied
 - Realisering fase 2 aan de orde > uitwerking bestemmingsplan
 - Exploitatieplan is gekoppeld aan bestemmingsplan > herziening exploitatieplan noodzakelijk
 - Aantal wijzigingen doorgevoerd in BP en EP



HET EXPLOITATIEPLAN FINANCIËEL

Exploitatieplan is nodig om te komen tot een objectieve berekening van de exploitatiebijdragen

- Dit betekent:
 - Uitkomsten zijn anders dan de echte grondexploitatie
 - Uitkomsten zijn wel bindend
- Doel: Voorkomen free riders (wel opbrengsten, geen investeringen)
- Methode:
 - Investeringen en opbrengsten bepalen (ruimtegebruik en wettelijke regels)
 - Alle investeringen worden verdeeld over alle eigendommen die opbrengsten kunnen genereren
 - De hoogte van de opbrengst bepaalt het aandeel in de investeringen

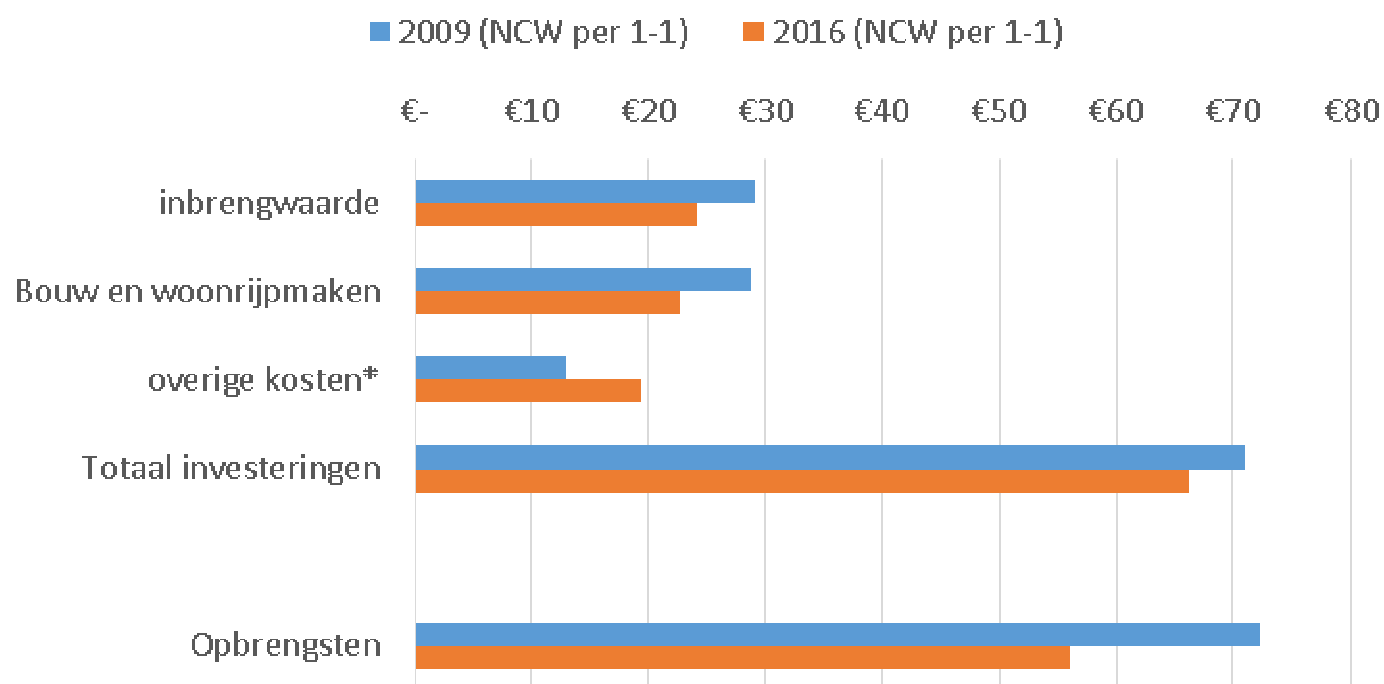


Ruimtegebruiksk kaart

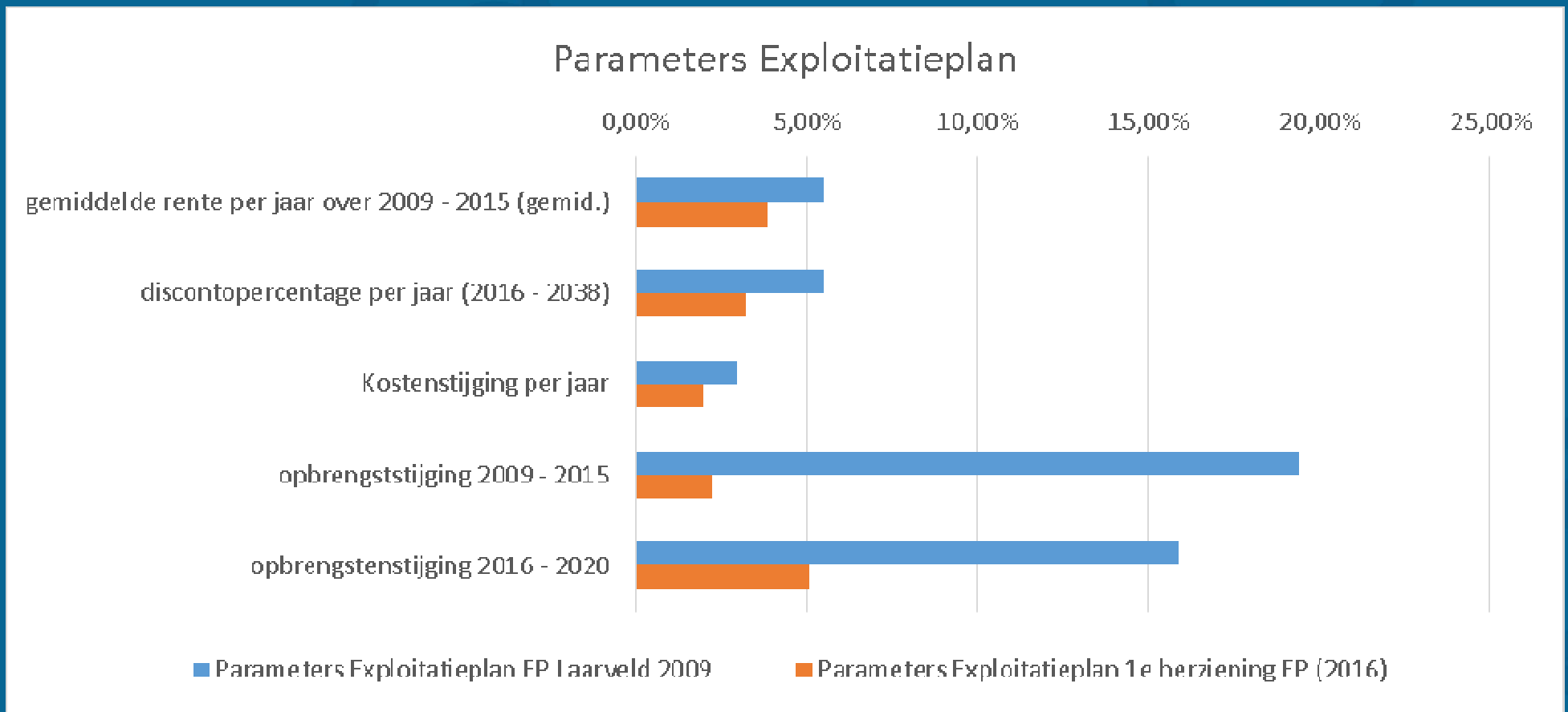


INVESTERINGEN EN OPBRENGSTEN EXPLOITATIEPLAN

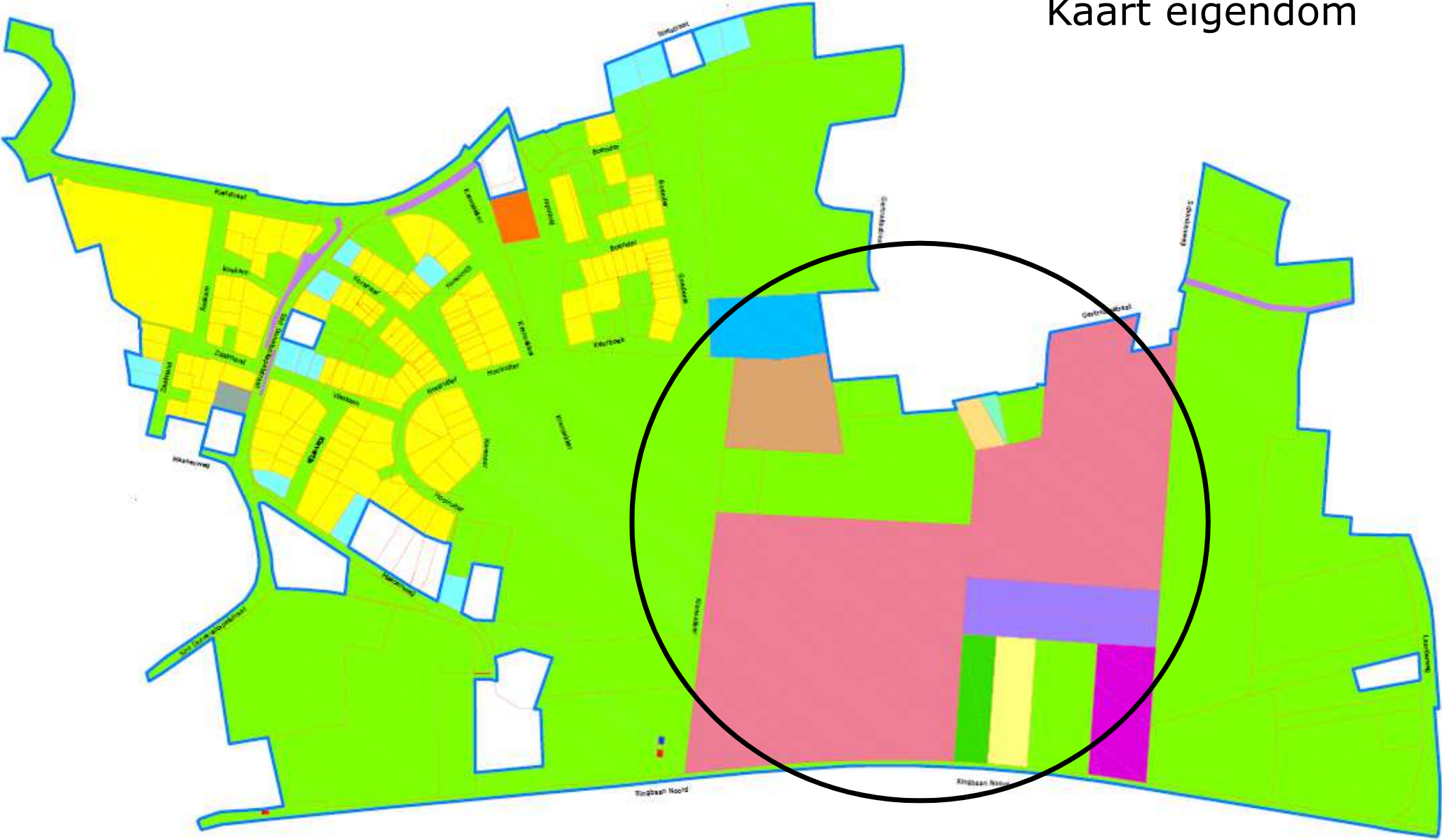
investerings en opbrengsten in miljoenen



VERGELIJKING PARAMETERS EXPLOITATIEPLAN



Kaart eigendom

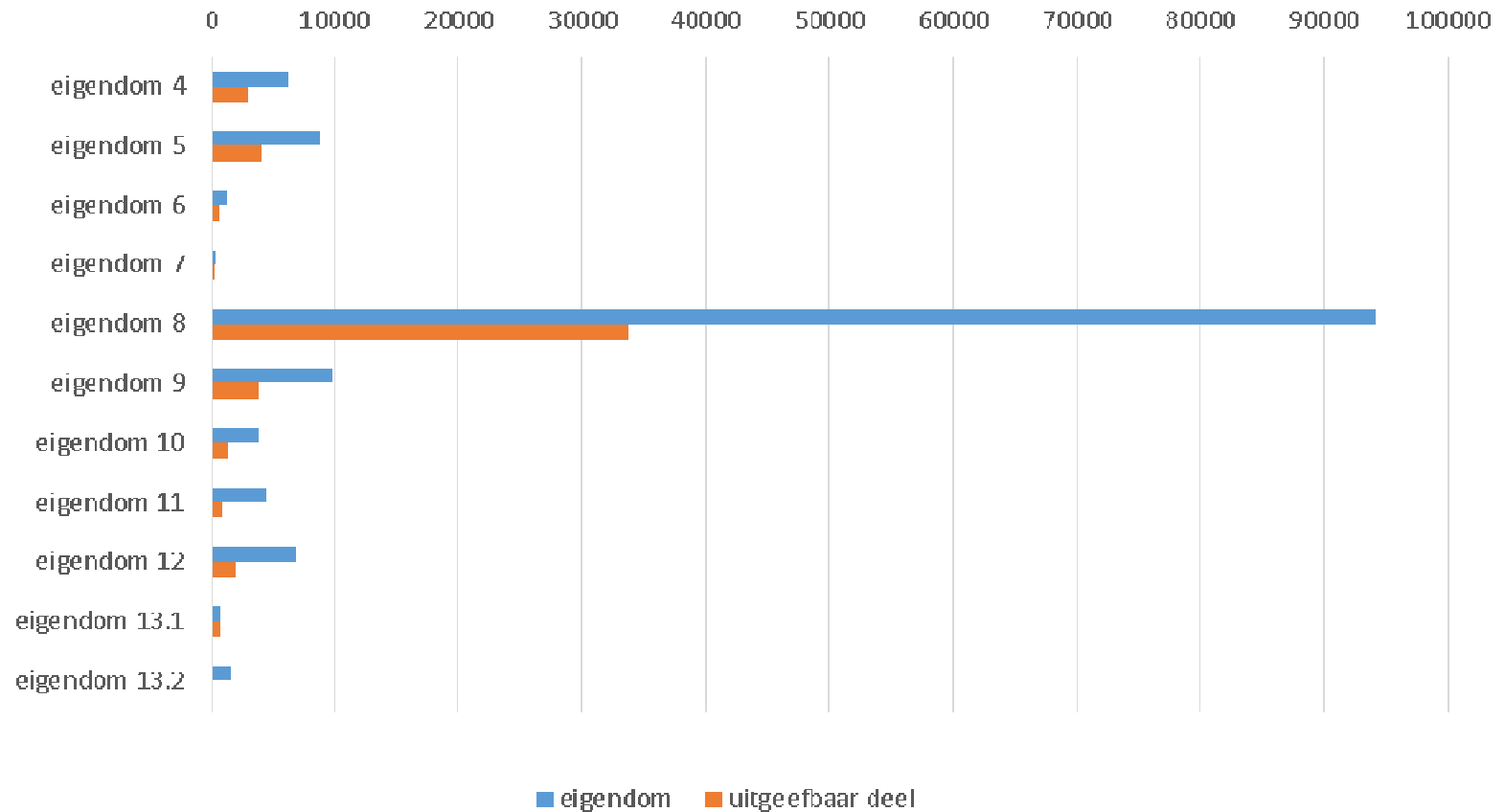


EIGENDOM EN RUIMTEGEBRUIK BEPAALT HOOGTE BIJDRAGE

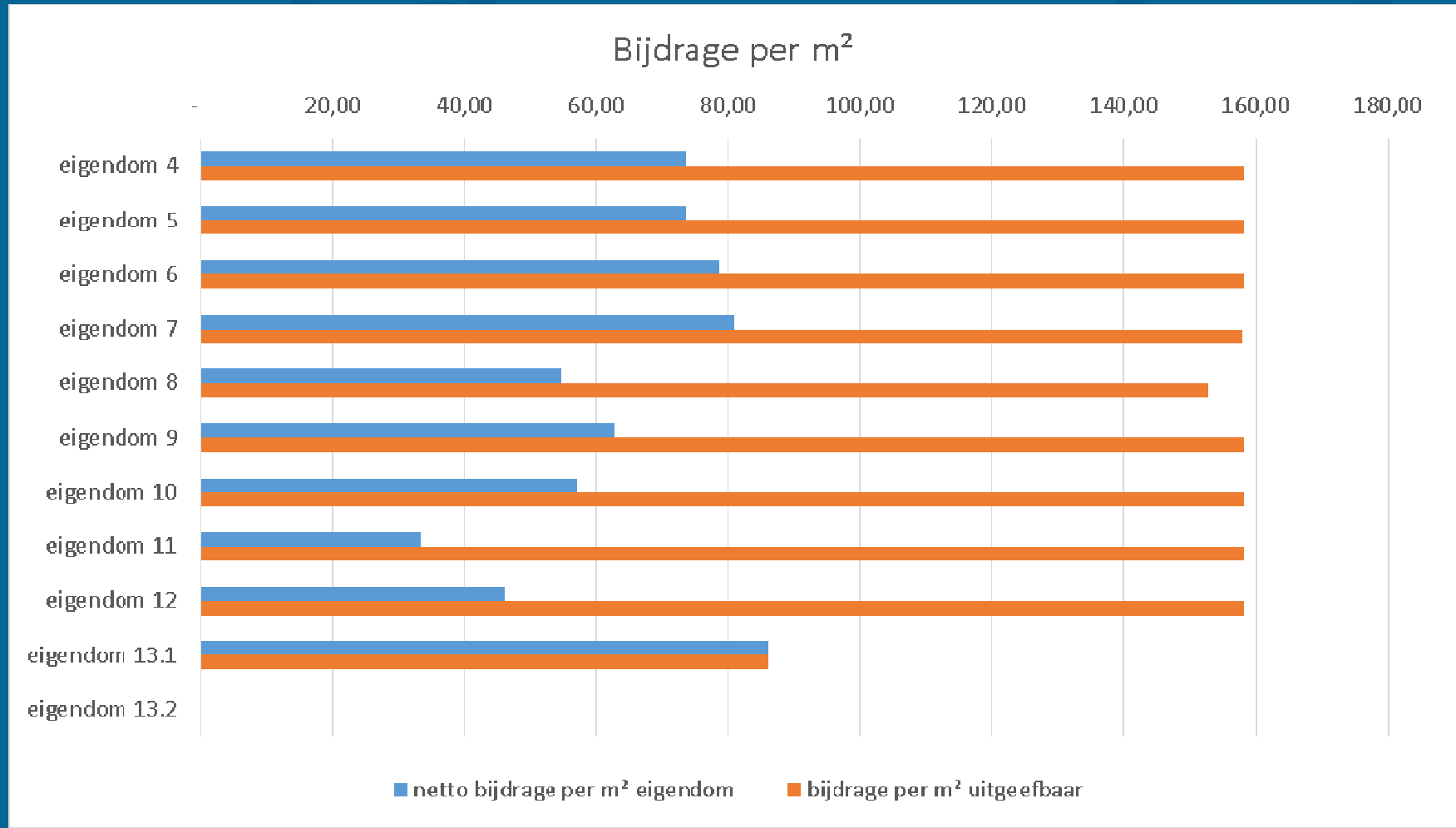


RUIMTEGEBRUIK BEPAALT HOOGTE VAN DE BIJDRAGE

oppervlak eigendom vs. uitgeefbaar



EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM



EINDE PRESENTATIE

Vragen?



