






















Haren Noord Varianten Exploitatieplan	0. Basiswerkzaamheden	Optie 1. Exploitatieplan d.d. 24 maart 2014	Optie 2. Exploitatieplan Variant d.d. 24 maart 2014	Optie 3. Huidig Exploitatieplan d.d. 17 april 2014	Optie 4. Exploitatieplan Variant d.d.	Optie 5. Exploitatieplan Variant d.d.	Optie 6. Exploitatieplan Variant d.d.	
Fasering miniaturen, zie ook de bijlagen 1t/m7								
Omschrijving	Betreft werkzaamheden welke per definitie uitgevoerd dienen te worden. Uitgaande van mogelijke start in beide delen. (Nuts werkzaamheden Grootslaan in alle gevallen.) Omwille van oorzettingstijd dienen deze werkzaamheden snel opgestart worden.	Stap van fase 1 naar fase 2 als er 60% omgevingsvergunningen verstrekt zijn. Overigens heeft de GEM ook in deze niet de intentie om in éénmaal het gehele gebied bouwrijp te maken.	Conform optie 1. Stap van fase 1 naar fase 2 als 80% omgevingsvergunningen verstrekt zijn. Overigens heeft de GEM ook in deze niet de intentie om in éénmaal het gehele gebied bouwrijp te maken.	Fase 1 en fase 2 conform optie 1. Fase 1 echter opgedeeld in meerdere blokken welke afzonder opgepakt worden afhankelijk van de voortgang van de omgevingsvergunningen.	Fase 1 wordt beperkt tot dg 6, met een percentage van 80% omgevingsvergunningen voordat fase 2 aan de orde is.	Fase 1 bestaat uit het noordelijke deel van dg 6 en het voorgestelde zuidelijke deel van dg 5 (het D66-dee). 1b1 en 1b2 in fase 1 Koppeling: 1b1 70% verkocht dan pas start brm 1b2.	Fase 1 is dg 6 en eerste blokken Dg 5. Grens fase 1 / fase 2 komt derhalve dichterbij de Grootslaan te liggen. Stap van fase 1 naar fase 2 als 75% omgevingsvergunningen verleend zijn en 75% verkocht is.	
Raad van State	- Risico laag.	- Risico laag.	- Risico laag.	- Risico laag.	- Risico verhoogd.	- Risico verhoogd.	- Risico laag.	

Haren Noord Varianten Exploitatieplan	0. Basiswerk zaamheden	Optie 1. Exploitatieplan d.d. 24 maart 2014	Optie 2. Exploitatieplan Variant d.d. 24 maart 2014	Optie 3. Huidig Exploitatieplan d.d. 17 april 2014	Optie 4. Exploitatieplan Variant d.d.	Optie 5. Exploitatieplan Variant d.d.	Optie 6. Exploitatieplan Variant d.d.	
Fasering miniatures, zie ook de bijlagen 1t/m7								
Gevolg Gemeente	-Geen.	-Geen ten opzichte van huidige insteek. Volledige vrijheid in fasering is uiteraard nog beter.	-Discussie / claim SOK-partners. (Bijv. bijdrage bovenwijks / gedwongen indexering.) -50% extra kosten binnen GEM leiden tot minder inkomsten / hogere kosten.	-Geen. - Minder vrijheid in de uitvoering van de blokken waardoor vertraging kan ontstaan doordat gewacht moet worden. - Aanvullende kosten als gevolg van de gedwongen gefaseerde uitvoering komen voor minimaal 50% ten laste van het resultaat van de Gemeente.	-Discussie / claim SOK-partners. (Bijv. bijdrage bovenwijks / gedwongen indexering.) - Aanvullende kosten als gevolg van de gedwongen gefaseerde uitvoering komen voor minimaal 50% ten laste van het resultaat van de Gemeente. -Wat als bestemmingsplan valt? - Discussie Bouwclaim Rotij.	-Discussie / claim SOK-partners. (Bijv. bijdrage bovenwijks / gedwongen indexering omzetsderving herontwikkelingskosten - Aanvullende kosten als gevolg van mogelijke vertraging komen voor minimaal 50% ten laste van het resultaat van de Gemeente. - Risico afzet vrije kavels en verdere vertraging door inflexibele insteek komen voor minimaal 50% voor rekening van de Gemeente.	-Discussie / claim SOK-partners. (Bijv. bijdrage bovenwijks / gedwongen indexering omzetsderving herontwikkelingskosten.- Aanvullende kosten als gevolg van mogelijke vertraging komen voor minimaal 50% ten laste van het resultaat van de Gemeente. - Risico afzet beter afzetbare eenheden, die dan in fase 2 liggen, en verdere vertraging door inflexibele insteek komen voor minimaal 50% voor rekening van de Gemeente.	
Gevolgen ontwikkelaars	- Geen.	-Geen ten opzichte van huidige insteek. Volledige vrijheid in fasering is uiteraard nog beter.	- Langer wachten voordat meer goedkopere woningen bereikbaar worden om in te zetten. -50% extra kosten binnen GEM leiden tot minder inkomsten / hogere kosten.	-Minder flexibiliteit.	-Inspanning ontwikkeling en verkoop gereed maken huidige woningen is voor niets. - Omzetsderving. -verkoop Dg 5 voor niets. -Wachten op omzet.	-Herverdeling? -Inspanning verkoop Dg 5 1b2 voor niets.	-Herverdeling? -Inspanning verkoop Dg 5 1b2 voor niets. - 1b1 naar fase 2 waardoor rijwoningen 1b1 pas bereikbaar na 70% verkocht.	
Gevolgen GEM		-Geen ten opzichte van huidige insteek. Volledige vrijheid in fasering is uiteraard nog beter. -Percentage tbv stap fase 1 naar fase 2 in "eigen" hand.	- Langer wachten voordat meer goedkopere woningen bereikbaar worden om in te zetten. - Minder flexibiliteit. -Percentage tbv stap fase 1 naar fase 2 niet in "eigen" hand.	-let op relatie met cijfers in EP. Dan kunnen we met goed fatsoen niet zo maar dezelfde cijfers opnemen. (Of we moeten stellen dat dit ten laste komt van de post onvoorzien.) -minder flexibel. -Percentage tbv stap fase 1 naar fase 2 in "eigen" hand. -Start "eigen" blokken in "eigen" hand.	-Bijzonder slecht. -Bereikbaar programma pas laat. - Vertraging in opbrengsten. -Percentage tbv stap van fase 1 naar fase 2 niet in "eigen" hand. - Percentage tbv stap van fase 1 naar fase 2 wordt teveel beïnvloed door de vrije kavels. Daardoor ontstaat aanzienlijke vertraging.	-Vertraging doordat fase 1 later in verkoop gaat. (Agv herverdeling.) - Minder flexibiliteit uitvoering.	-Vertraging doordat fase 1 later in verkoop gaat. (Agv herverdeling.) - Risico op vertraging doordat fase 2 pas later ingezet kan worden.	

Haren Noord Varianten Exploitatieplan	0. Basiswerkzaamheden	1. Exploitatieplan d.d. 24 maart 2014	2. Exploitatieplan Variant d.d. 24 maart 2014	3. Huidig Exploitatieplan d.d. 17 april 2014	4. Exploitatieplan Variant d.d.	5. Exploitatieplan Variant d.d.	6. Exploitatieplan Variant d.d.	
Fasering miniatures, zie ook de bijlagen 1t/m7								
Financien	<p>- Vertraging van de inkomsten kost de GEM ca. € 50.000 per maand. Gaat voor €25.000 ten laste van het resultaat voor de Gemeente en voor €25.000 ten laste van de marktpartijen.</p> <p>-Binnen huidige kaders</p>	<p>- Vertraging van de inkomsten kost de GEM ca. € 50.000 per maand. Gaat voor €25.000 ten laste van het resultaat voor de Gemeente en voor €25.000 ten laste van de marktpartijen.</p> <p>-Binnen huidige kaders -Geen financiële gevolgen.</p> <p>Meest flexibel, voorkeur GEM.</p>	<p>- Vertraging van de inkomsten kost de GEM ca. € 50.000 per maand. Gaat voor €25.000 ten laste van het resultaat voor de Gemeente en voor €25.000 ten laste van de marktpartijen.</p> <p>- Niet zondermeer te kwantificeren.</p> <p>- Vertraging in afzet door wachten op duur.</p>	<p>- Vertraging van de inkomsten kost de GEM ca. € 50.000 per maand. Gaat voor €25.000 ten laste van het resultaat voor de Gemeente en voor €25.000 ten laste van de marktpartijen.</p> <p>- Extra kosten in uitvoering GEM, € 0,5 a €1,0 mio.</p> <p>-Binnen huidige kaders - Wel extra kosten voor GEM. Maar geaccepteerd vanuit GEM. 0,5 a 1,0 mio hogere kosten agv de uitvoering van het brm en wrm.</p> <p>- Minder flexibel, kost dus ook geld.</p>	<p>- Vertraging van de inkomsten kost de GEM ca. € 50.000 per maand. Gaat voor €25.000 ten laste van het resultaat voor de Gemeente en voor €25.000 ten laste van de marktpartijen.</p> <p>-4 a 5 mio.</p> <p>-Vertraging in inkomsten voor GEM niet zondermeer te kwantificeren. De beter afzetbare (lees: goedkoper segment) is op korte termijn niet inzetbaar. Waardoor er een grote kans is op aanzienlijke vertraging.</p> <p>- Marketingeffect niet zondermeer te kwantificeren. Wanneer ingezet kan worden op de verkoop van de rijwoningen in Dg 5 ontstaat een postiever beeld van het project.</p>	<p>- Vertraging van de inkomsten kost de GEM ca. € 50.000 per maand. Gaat voor €25.000 ten laste van het resultaat voor de Gemeente en voor €25.000 ten laste van de marktpartijen.</p> <p>-1,5 mio.</p> <p>-Vertraging in GEM doordat er sprake moet zijn van herverdeling.</p>	<p>- Vertraging van de inkomsten kost de GEM ca. € 50.000 per maand. Gaat voor €25.000 ten laste van het resultaat voor de Gemeente en voor €25.000 ten laste van de marktpartijen.</p> <p>-2-2,5 mio</p> <p>-Vertraging in inkomsten voor GEM niet zondermeer te kwantificeren. De beter afzetbare (lees: goedkoper segment) is op korte termijn niet inzetbaar. Waardoor er een grote kans is op vertraging.</p> <p>-Vertraging in GEM doordat er sprake moet zijn van herverdeling.</p>	
Technisch	-Zie toelichting onderaan.	-Zie toelichting onderaan. - Meest voordelig.	-Zie toelichting onderaan. - Meest voordelig.	-Zie toelichting in betreffend Exploitatieplan. -Gronddepots etc.	-Zie toelichting onderaan.	-Zie toelichting onderaan.	-Zie toelichting onderaan. - Een deel van fase 2 dient bouwrijp gemaakt te worden tbv fase 1.	

Opmerking(en)

- In het algemeen geldt dat eventuele aanvullende kosten voor de GEM, danwel verhoging van het risicoprofiel van het project in ieder geval voor 50% voor rekening komt van de Gemeente.
- Het betreft een globaal overzicht. Exacte bedragen en consequenties zullen in een later stadium blijken.
- Bedragen en consequenties zijn uitgewerk in nader overleg, op basis van nader onderzoek en / of aannames.
- In juridisch opzicht heeft de Raad veel beleidsvrijheid bij het opstellen van welke fasering dan ook, maar verdient het aanbeveling om de hoofdfasering (Fase 1 en Fase 2) in stand te laten (onderfaseren kan wel). De Raad van State heeft de gemeenteraad namelijk opgedragen om de op 27 mei 2013 uitgesproken fasering juridisch te verankeren in een exploitatieplan. Een fasering die daarvan afwijkt kan vragen/beroepsgronden opleveren en vormt aldus een mogelijk risico.
- Voor deelgebied 5 zijn de nutsaansluitingen nodig ten zuiden van de Grootslaan en voor deelgebied 6 zijn de nutsaansluitingen nodig ten noorden van de Grootslaan. Voorwaarde ten allen tijde is dat de nieuwe trafo op het terrein van WBGR functioneert als gestart wordt met de bouw.
Voor de waterafvoer in deelgebied 5 kan gebruik gemaakt worden van de bestaande watergangen.
Voor de waterafvoer in deelgebied 6 moeten de WADI's aangelegd worden ten noorden van deelgebied 6 en ten oosten van deelgebied 6 langs de spoorloot.
Voor de bouwontsluiting van deelgebied 5 kan gebruik gemaakt worden van de oude toegang naar de sportvelden en die zo lang mogelijk laten bestaan.
Voor de bouwontsluiting van deelgebied 6 moet er een nieuwe aansluiting aan de noordzijde op de Oosterweg aangelegd worden.
De Grootslaan hoeft niet eerder als bij het volledig gereed komen van DG 5 en 6 gereconstrueerd te worden.
Alle varianten kunnen met inachtneming van bovenstaande randvoorwaarden aangelegd worden.
- In de motie van GroenLinks wordt aangegeven dat het wenselijk is om voor elke variant inzicht te hebben in:
 - o Op hoofdlijnen de te nemen maatregelen als aanleg van kabels, leidingen en riolering, (bouw-)wegen, verwijderen van bomen en boomwallen, e.d. voor het gehele gebied.
 - In aanvulling op de hierboven omschreven voorwaarden wordt verwezen naar de omschrijving van de werkzaamheden zoals die zijn omschreven in het concept exploitatieplan van 17 april 2014.
 - Daarbij wordt tevens gewezen op het feit dat in het bestemmingsplan een duidelijk onderscheid is gemaakt in de verschillende functies. De "groen" functie is daarbij duidelijk weergegeven.
 - o Verwacht tempo van verkoop en opbrengsten over de gehele faseringsperiode.
 - Het uitwerken van een dergelijk overzicht is nagenoeg niet mogelijk. Het voorliggende concept exploitatieplan kent een opdeling in vele verschillende blokken welke afzonderlijk van elkaar opgepakt kunnen worden. In het algemeen kan gesteld worden dat de afzetsnelheid van rijwoningen hoger ligt als de afzetsnelheid van de 2¹-kap woningen. De afzetsnelheid van de vrije kavels is naar verwachting het laagst. Zodra een variant gekozen wordt die van invloed is op de flexibiliteit om hier naar te handelen zal dat gevolgen hebben op de voortgang van het project. Als gevolg daarvan zullen bijvoorbeeld de rentekosten toenemen, de inkomsten vertragen en de eventuele overlast van de bouwwerkzaamheden langer duren.
 - o Verwachte kosten voor bouwrijp en woonrijp maken van de hele faseringsperiode.
 - Dit overzicht is niet te maken in deze fase. Het is van belang dat in eerste instantie de basiswerkzaamheden afgerond worden zodat vervolgens elke afzonderlijke fase geraliseerd kan worden. Afhankelijk van de daadwerkelijke fase welke opgepakt wordt zullen de kosten fluctueren. Doordat wellicht noodmaatregelen getroffen moeten worden in verband met de nutsleidingen, gronddepots etcetera zal de voorbereiding van de werkzaamheden extra aandacht vragen. Tevens zal in voorkomende gevallen extra kosten gemaakt moeten worden omdat bijvoorbeeld grond meerdere keren opgepakt / verplaatst moet worden.