

RAADSVOORSTEL

Onderwerp vastgesteld exploitatieplan 8ste herziening De Vijfde Hoek

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2019-000987

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. De Geest

11 juni 2019

Voorstel

1. Het exploitatieplan De Vijfde Hoek, 8e herziening, en bijbehorende Reactienota zienswijzen, mei 2019, vast te stellen
2. de kadastrale eigenaren schriftelijk in kennis stellen van het vastgestelde exploitatieplan;
3. de programmabegroting bij de tweede kwartaalrapportage 2019 te wijzigen.

Kern van het raadsvoorstel

De gemeenteraad van Deventer heeft reeds in 2010 een bestemmingsplan, exploitatieplan, beeldkwaliteitsplan en de grondexploitatie vastgesteld. In 2018 is de 4de herziening bestemmingsplan en 7de herziening exploitatieplan door de raad vastgesteld. (notanr. 2018-001170). De marktontwikkelingen van de verkoopprijs van de gronden en de wettelijke verplichting om minimaal jaarlijks het exploitatieplan te herzien hebben er toe geleid om u de 8de herziening ontwerp exploitatieplan aan te bieden. Met het vaststellen van dit herziene exploitatieplan kan de gemeente haar kosten verhalen op de grondeigenaren via een exploitatiebijdrage. De grondeigenaren dienen hun gronden zelf in exploitatie te brengen volgens de planning en regels van het exploitatieplan. Door het stijgen van de grondwaarde stijgt de exploitatiebijdrage. Dit is van toepassing zolang de kosten van de gemeente hoger zijn dan de te verhalen kosten. Met de vaststelling van deze 8e herziening ontwerp exploitatieplan is het financiële plafond nagenoeg bereikt. Gemeente mag immers niet meer kosten verhalen dan de geraamde grondopbrengsten.

De 8e herziening is een herziening van onder andere structurele onderdelen. Samenvattend hebben aanpassingen plaatsgevonden op de volgende punten:

- Voor wat betreft het uitgangspunt ten aanzien van te onteigenen gronden is ervoor gekozen voor die percelen uit te gaan van onteigening waar nog geen omgevingsvergunning voor is verleend (peilmoment 18 januari 2019). De Kaart te onteigenen percelen (bijlage 2 van deel B) is hierop aangepast.
- Er is een actualisatie van de taxatie van de inbrengwaarde uitgebracht; de wijzigingen in de inbrengwaarden zijn aan de kostenkant verwerkt.
- Er zijn actualisaties van de taxatie van de uitgifteprijs uitgebracht. De wijzigingen zijn aan de opbrengstenkant verwerkt.
- De toelichting op de exploitatieopzet in aansluiting op de eigenarenposities, de voortgang van de werken en werkzaamheden, de aanpassing van de inbrengwaarden en de uitgifteprijs.
- Deze wijzigingen zijn verwerkt in de Kaart te onteigenen percelen en in de Kaart verkaveling uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën.

Bovengenoemde wijzigingen hebben gevolgen voor de exploitatiebijdragen, welke opgenomen zijn in de 8de herziening van het exploitatieplan. Het resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2019 blijft positief.

Beoogd resultaat

Met dit besluit wordt beoogd een actueel financieel kader voor De Vijfde Hoek te creëren. De exploitatiebijdrage voor de nog uit te geven gronden worden met de vaststelling van deze 8ste herziening van het exploitatieplan geborgd.

Kader

- Bestemmingsplan Spijkvoorderenk, inclusief 1ste, 2de, 3de en 4de partiële herziening
- Exploitatieplan De Vijfde Hoek, inclusief 1ste tot en met de 7de herziening

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: instemmen met het exploitatieplan De Vijfde Hoek, 8ste herziening en bijbehorende Reactienota zienswijzen, mei 2019

Het exploitatieplan dient minimaal jaarlijks te worden herzien. Het exploitatieplan heeft tot doel het kostenverhaal zeker te stellen en locatie eisen vast te leggen ten behoeve van eigenaren die hun gronden in ontwikkeling nemen. Er wordt invulling gegeven aan de wettelijke verplichting. Het ontwerp exploitatieplan heeft 6 weken ter visie gelegen tot en met 17 april 2019. Er is 1 zienswijze ingediend. De reactie op de zienswijze is in de Reactienota zienswijzen, mei 2019, samengevat en beantwoord. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Besluitpunt 2

Voor de vaststelling van het exploitatieplan is het voorgeschreven dat de eigenaren van de gronden binnen het plan afzonderlijk op de hoogte worden gebracht van deze besluiten. Ook de indiener van de zienswijze wordt geïnformeerd over het besluit.

Ketenpartners/ participatie

De herziening van de plannen is in lijn met de ontwikkeling van De Vijfde Hoek als geheel. Er vindt regelmatig overleg plaats met betrokken grondeigenaren en ontwikkelende partijen in het gebied. Het ontwerp exploitatieplan heeft ter inzage gelegen tot en met 17 april 2019.

Financiële consequenties

In het exploitatieplan wordt de exploitatiebijdrage berekend die zelfrealisatoren moeten betalen bij ontwikkeling van hun kavels. De gemeentelijke grondexploitatie is daarentegen het product op basis waarvan uitgaven kunnen worden gedaan in het kader van de verdere uitvoering van de plannen. De grondexploitatie geeft daarnaast inzicht in het verwachte financieel resultaat en vormt de basis voor budgetbewaking.

De totale exploitatiebijdrage is bepaald op €24.804.754 op netto contante waarde per 1 januari 2019. De onderbouwing is opgenomen in het exploitatieplan. In het exploitatieplan is een overzicht opgenomen van de exploitatiebijdrage per grondeigenaar/exploitant. De grondeigenaar mag de door hem zelf gemaakte kosten nog van deze exploitatiebijdrage aftrekken.

De exploitatiebijdrage voor de nog uit te geven kavels is, gemiddeld genomen, gestegen. De mate waarin verschilt per locatie. Bij de PO-kavels in Spijkvoorderhout is een lichte stijging zichtbaar. De woningen en kavels in Spijkvoorderenk zitten in een segment waar de prijzen als gevolg van marktwerking sterk zijn gestegen. Hierdoor is ook de exploitatiebijdrage in Spijkvoorderenk hoger geworden.

Grondexploitatie

De gemeentelijke grondexploitatie wordt samen met het bestemmingsplan en het exploitatieplan aan de raad voorgelegd. Op basis van de huidige uitgangspunten is het effect op de grondexploitatie berekend. De grondexploitatie heeft een voordelig resultaat van €1,3 miljoen. Dit is vergelijkbaar met wat bij de jaarrekening 2018 is gepresenteerd. Op basis van de regels in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is de gemeente verplicht tussentijds (vroegtijdig) winst te nemen. Voor de Vijfde Hoek betekent dit een tussentijdse winstneming ter grootte van €735.926,-, waarmee het positieve resultaat bij de jaarrekening 2018 is vastgesteld op €531.308. Besluitvorming over de grondexploitatie en de winstneming vindt bij jaarrekening 2018 plaats op 3 juli 2019. Vooruitlopend op vaststelling van de jaarrekening 2018 wordt dit exploitatieplan ter besluitvorming eerder aangeboden. Nadat de grondexploitatie voor de jaarrekening 2018 is aangeleverd heeft er in het kader van de 8e

herziening van het exploitatieplan nog een taxatie plaatsgevonden. Hierdoor is de exploitatiebijdrage bij de 8e herziening circa € 47.000,- hoger dan bij de jaarrekening 2018 aangegeven. De raad wordt bij de tweede kwartaalrapportage de begroting te wijzigen. De consequenties voor winstnemning worden bij de jaarrekening 2019 bepaald.

Betrokkenheid van de raad

Het vaststellen van een exploitatieplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad.

Na vaststelling van het exploitatieplan worden de volgende stappen genomen:

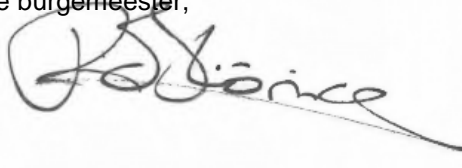
- de kadastrale eigenaren binnen het plangebied worden, conform artikel 6.14 Wro, schriftelijk in kennis gesteld van het vastgestelde exploitatieplan;
- publiceren van de vastgestelde stukken in het digitale Gemeentebblad en in de Staatscourant;
- de indiener van de zienswijze wordt schriftelijk in kennis gesteld
- de vastgestelde stukken gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het exploitatieplan treden in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König