

Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Exploitatieplan de Vijfde Hoek 3^e herziening

**Gemeente Deventer
November 2013**

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
	ZIENSWIJZEN	3
	LEESWIJZER	3
2	ZIENSWIJZE ONTWERP-EXPLOITATIEPLAN	4
	INGEDIENDE ZIENSWIJZE.....	4
3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	7

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 27 augustus 2013 besloten het ontwerp exploitatieplan de Vijfde Hoek 3^e herziening ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 12 september 2013 tot en met 23 oktober 2013 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan is 1 zienswijze ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijze ten aanzien van bovengenoemd plan. Daarnaast zijn er ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht. Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

Wijzigingen in hoofdstuk 1 Algemeen

1. Grammaticale fout in paragraaf 1.5 hersteld.

Wijzigingen in hoofdstuk 2 Toelichting op de kaarten

2. Toelichting op bijlage 7.4 aangepast aan toevoeging categorie 'goedkoop'.

Wijzigingen in hoofdstuk 5 De exploitatieopzet

3. Tabel 5.3 aangepast naar aanleiding van de verlaging van de opbrengstpotentie, waardoor woningen in een andere categorie zijn komen te vallen.
4. Tabel 5.8 aangepast aan nieuwe bepaling opbrengstpotentie en nieuwe categorie toegevoegd.

Wijzigingen in het Kaartmateriaal en andere Bijlagen

5. Bijlage 7.4: Een nieuwe categorie is toegevoegd.
6. Bijlage 7.7: In de tabel is een formulefout ongedaan gemaakt.

Leeswijzer

Deze nota betreft de behandeling van de zienswijze op het ontwerp exploitatieplan Spijkvoorderenk 3^e herziening en vervolgens de ambtshalve wijzigingen.

2 Zienswijze ontwerp-exploitatieplan

Ingediende zienswijze

Het ontwerp exploitatieplan de Vijfde Hoek 3^e herziening heeft ter inzage gelegen van 12 september 2013 tot en met 23 oktober 2013. Binnen deze termijn is één zienswijze binnen gekomen van Rotij Projecten BV.

2.1 Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. Getoetst is of Rotij Projecten BV belanghebbende is in de zin van artikel 8.2 lid 5 Wro. Dit artikel bepaalt dat bij een besluit tot vaststelling van een exploitatieplan in elk geval als belanghebbende wordt aangemerkt diegene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van die gronden. Rotij Projecten BV is eigenaar van gronden in het exploitatiegebied en vanwege artikel 8.2 lid 5 Wro, aldus belanghebbende bij het exploitatieplan. De zienswijze voldoet verder aan alle voorwaarden en is derhalve ontvankelijk.

2.2 Inhoud en behandeling zienswijze

Samenvatting en beantwoording zienswijze Rotij Projecten BV (hierna Rotij):

1. de woningbouwcategorieën

Rotij ziet graag dat de mogelijkheid wordt geboden om op kavels 12 t/m 25 geliberaliseerde huurwoningen te realiseren omdat een van de aandeelhouders van Rotij geliberaliseerde huurwoningen voor pensioenfondsen realiseert. Het exploitatieplan voorziet op voornoemde kavels nu alleen in de mogelijkheid om sociale koopwoningen te realiseren.

Naar mening van Rotij komt dit de diversiteit in de wijk te goede en wordt daarmee voorzien in de behoefte naar dergelijke woningen. De behoefte spitst zich daarbij vooral toe op rijwoningen en is gebaseerd op gericht marktonderzoek.

Beantwoording:

Vorig jaar is gestart met de realisatie van een deel van de Vijfde Hoek en is een deel van het plangebied vergund om daar woningen met name in sociale koopcategorie te bouwen. De gemeente dient aan de regels uit het exploitatieplan en het bestemmingsplan te toetsen. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat het plan minimaal 15% en maximaal 25% woningen moet bevatten in de aangewezen categorie sociale koop. In de huidige fase van het project, is het maximale aandeel bijna gerealiseerd. Hiermee is voldaan aan de vereiste sociale opgave qua sociale koopwoningen zoals het bestemmingsplan aangeeft. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de resterende kavels die in het exploitatieplan gelabeld zijn als sociale koop aan te passen.

Concreet betekent dit dat de gemeente de dwingendheid de resterende kavels met het label sociale koop zal opheffen. Dit biedt de mogelijkheid om naast sociale koopwoningen ook woningen in een andere categorie te realiseren. Op de kavels 13, 16 en 18 tot en met 38 hoeft niet meer verplicht een sociale koopwoning gerealiseerd te worden met de daaraan gekoppelde regels van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw. Realisatie van een andere categorie behoort ook tot de mogelijkheden. Daarnaast wordt een nieuwe categorie ingevoerd, zijnde de categorie 'goedkoop'.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het exploitatieplan.

De verkavelingskaart (bijlage 7.4) wordt aangepast door toevoeging van de categorie 'goedkoop'.

Tekstueel leidt dit tot wijzigingen in hoofdstuk 2 en in tabel 5.3.

In hoofdstuk 2 is de volgende tekst toegevoegd aan de toelichting op bijlage 7.4: 'Een derde wijziging betreft de toevoeging van de categorie 'goedkoop'. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat het plan minimaal 15% en maximaal 25% woningen moet bevatten in de aangewezen categorie sociale koop. In de huidige fase van het project, is het maximale aandeel bijna gerealiseerd. Daarom is besloten de dwingendheid van het realiseren van enkel sociale koopwoningen op de overige woningen die eerder als sociale koop waren aangewezen, op te heffen. Een tweede motivatie voor deze wijziging is het flexibeler maken van de gebruiksvorm, waardoor nu zowel koop- als (beleggers)huurwoningen gerealiseerd kunnen worden.'

In tabel 5.3 is de categorie 'goedkoop' toegevoegd.

2. de inbrengwaarde

In kader van de derde herziening is de inbrengwaarde opnieuw getaxeerd en volgens de comperatieve methode gewaardeerd op 35 euro per m2. Rotij kan zich hier niet in vinden omdat, zo geeft ze aan, in 2012 twee transacties zijn geweest binnen hetzelfde complex tegen een waarde van 39,75 euro. Rotij geeft aan dat enkele overige gehanteerde transacties van zgn. lauwe grond zijn die daarom redelijkerwijs niet als referentietransacties kunnen worden gehanteerd. De inbrengwaarde zou vastgesteld moeten worden op ten minste 39,75 euro per m2.

Beantwoording:

De gemeente heeft voor de vaststelling van de inbrengwaarde een onafhankelijk taxateur opdracht gegeven tot taxatie. De taxateur bepaalt zelf de methode van taxatie. Voorts heeft de gemeente op de uitkomst van de taxatie geen invloed. De gemeente acht het taxatierapport voldoende gemotiveerd.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het exploitatieplan.

3. de raming van de opbrengstpotentie

Rotij geeft aan dat in de afgelopen jaren de grondprijs van nieuwbouwwoningen met meer dan 25% is gedaald en dat ze een dergelijke daling onvoldoende terug vindt in voorliggende herziening. Ze is van mening dat als de VON-prijzen met 15% dalen de grondprijs met een groter percentage dient te dalen omdat de bouwkosten en de bijkomende kosten in de afgelopen jaren niet zijn gedaald. Haar conclusie is dat de grondquote naar beneden moet worden bijgesteld.

Daarnaast is Rotij van mening dat de aanpassing van de grondprijs met 15% alsmede de aanname dat de markt in 2015 weer volledig hersteld is, niet is onderbouwd en op drijfzand berust. Voorts is voornoemde aanname ook strijdig met het door de gemeente gehanteerde uitgangspunt dat gedurende de looptijd van het exploitatieplan de opbrengsten met 0% stijgen.

Rotij acht de herziening op dit punt onzorgvuldig opgesteld en onvoldoende gemotiveerd.

Beantwoording:

Naar beneden bijstellen grondquote:

Het door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzenbeleid geeft aan dat er met een grondquote wordt gerekend en de grondquotes die in het exploitatieplan zijn opgenomen zijn vastgesteld door B&W. Dit is een gemeentelijk kader waar ook in dit project mee wordt gewerkt. Voorts is het zo dat de gehanteerde grondquotes een glijdende schaal kennen. Dit houdt in dat de grondquote lager wordt als de vrij-op-naamprijs daalt. Alleen in de goedkoopste categorie, sociale koop laag, blijft een quote van 20% gehanteerd worden. Rotij geeft aan dat ze deze quote te hoog vindt. In 2013 is echter binnen dit project grond verkocht ten behoeve van 55 woningen in de categorie sociale koop laag. Hierbij bleek de grondquote van 20% geen probleem te zijn.

Ook de kavels van andere categorieën woningen met hogere grondquotes zijn door de markt afgenomen.

Aanpassing van grondprijs po-kavels met 15% en aanname van herstel:

Begin 2013 heeft de gemeente een onafhankelijke taxateur de opdracht gegeven de inbrengwaarde opnieuw te taxeren omdat de aanhoudende crisis in de vastgoedmarkt leidt tot een vertraging van het uitgiftetempo en een verlaging van de opbrengstpotentie. De betreffende taxateur heeft vervolgens een rapport opgesteld welke de gemeente voldoende gemotiveerd achtte en op basis waarvan de grondprijs voor vrije kavels is aangepast. Dit is toen ook verwerkt in de gemeentelijke grondprijzenbrief.

Wat betreft de aanname dat de markt in 2015 weer hersteld is, kan worden opgemerkt dat de gemeente in het plan heeft opgenomen dat de markt weer hersteld is in 2018 en niet in 2015. Op dit moment verwachten experts dat de woningmarkt in 2014 tekenen van herstel zal laten zien (NVM) en de huizenprijzen vanaf 2015 weer zullen stijgen (S&P). Voorzichtigheidshalve is in het exploitatieplan niet gerekend met een langzaam herstel vanaf 2015, maar is ervoor gekozen de lagere grondopbrengsten te hanteren tot aan 2018.

Strijdigheid herstel grondopbrengsten po-kavels en opbrengststijging van 0%:

In paragraaf 5.7.1 wordt aangegeven met welke parameters gerekend wordt in de exploitatieopzet. Hier wordt inderdaad een opbrengststijging van 0% gemeld. Aangezien experts melden dat zij een herstel van de woningmarkt verwachten, zouden we met een (hogere) opbrengststijging kunnen gaan rekenen. Voorzichtigheidshalve is echter alleen gerekend met een eenmalige stijging van de

opbrengspotentie. Bij een volgende herziening zal de markt mogelijk al herstel laten zien, wat aanleiding kan zijn voor het verhogen van deze parameter.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het exploitatieplan.

4. de exploitatiebijdrage

Rotij geeft aan dat de per bouwkael en per grondeigenaar te betalen exploitatiebijdrage afhankelijk is van de geraamde opbrengspotentie alsmede de macroaftopping. Ze is van mening dat nu de geraamde opbrengspotentie naar beneden moet worden bijgesteld, de te betalen exploitatiebijdrage als gevolg van de macro-aftopping ook naar beneden bijgesteld dient te worden.

Beantwoording:

Zoals hierboven is beargumenteerd ziet de gemeente geen aanleiding om de geraamde opbrengspotentie bij te stellen. Derhalve zal de exploitatiebijdrage eveneens niet wijzigen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het exploitatieplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting op ambtshalve wijzigingen

Hierna worden de ambtshalve wijzigingen zoals genoemd in hoofdstuk 1 per punt toegelicht.

Wijziging in hoofdstuk 1:

- Ad 1 In paragraaf 1.5 is de zin 'Deze Kaart geeft tevens inzicht in de bestaande situatie in het exploitatiegebied; in dat opzicht heeft de Kaart een informatieve functie om daarmee de verschillen zichtbaar te maken tussen de enerzijds de situatie bij vaststelling van het exploitatieplan en anderzijds de in dit exploitatieplan beoogde eindsituatie welke blijkt uit de inrichtingstekeningen' aangepast door het woordje 'de' dat dubbel stond te verwijderen.

Wijzigingen in Hoofdstuk 5:

- Ad 3 Tabel 5.3 aangepast naar aanleiding van de verlaging van de opbrengstpotentie, waardoor woningen in een andere categorie zijn komen te vallen. De aantallen binnen verschillende categorieën zijn gewijzigd en er is een nieuwe categorie 'goedkoop' toegevoegd. Het totaal aantal woningen is gelijk gebleven. Per abuis was dit in het ontwerp exploitatieplan niet aangepast.
- Ad 4 Tabel 5.8 aangepast aan nieuwe bepaling opbrengstpotentie en nieuwe categorie toegevoegd. Per abuis was dit in het ontwerp exploitatieplan niet aangepast. In deze tabel is de uitleg over de grondprijsbepaling gewijzigd van: 'Omdat de V.O.N.prijs ten tijde van het opstellen van het ontwerp exploitatieplan nog niet bekend is, is een V.O.N.prijs aangenomen van EUR 165.000,00 per woning. In het exploitatieplan aangehouden grondprijs is EUR 28.000,00 exclusief BTW per woning. (EUR $165.000/1,19 \times 20\%$)' naar: 'Tot en met de tweede herziening is bij de berekening van de grondprijs in deze categorie uitgegaan van een woning met een V.O.N.prijs van € 165.000. Uit de taxatie is gebleken dat de waarde van woningen in deze categorie met 12% zijn gedaald. Daarom wordt er in de huidige herziening een V.O.N.prijs aangenomen van EUR 145.200,00 per woning. In het exploitatieplan aangehouden grondprijs is EUR 24.000,00 exclusief BTW per woning (EUR $145.200/1,21 \times 20\%$). Een aantal woningen is door de verlaging van de V.O.N.prijzen in de derde herziening van de categorie sociale koop hoog, naar sociale koop laag gegaan. Deze woningen zijn 15% in V.O.N.prijs gedaald, alvorens de grondquote te nemen.'

Wijzigingen in de bijlagen:

- Ad 6 In bijlage 7.7 zat een formulefout in de optelling van de bedragen. De bedragen per kavel zijn met deze wijziging niet aangepast. De fout had alleen betrekking op het totaal, onderaan de tabel. Deze fout is nu hersteld.

Raadvergadering	
DD	11 DEC 2013
Besluit	Conform

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Exploitatieplan De Vijfde Hoek 3^o herziening
Raadvergadering : 11 december 2013
Agendapunt : 2
Voorstelnummer : 872548
Team : Ontwikkeling, Realisatie en Beheer

Politieke markt d.d.: -
Portef.houder : wethouder Pierey
BenW-besluit d.d. : 19 november 2013

Voorstel

1. De Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen exploitatieplan De Vijfde Hoek 3^o herziening vast te stellen;
2. Het exploitatieplan De Vijfde Hoek 3^o herziening gewijzigd vast te stellen;
3. Kennis te nemen van de geconsolideerde versie van het exploitatieplan De Vijfde Hoek;
4. De herziening grondexploitatie De Vijfde Hoek vast te stellen;

Inleiding

Op grond van afdeling 6.4, artikel 6.12 Wro, dient bij vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld indien kostenverhaal (danwel noodzakelijk geachte locatie-eisen) niet op een andere manier is verzekerd. Het exploitatieplan bevat een overzicht van kosten en opbrengsten (gebaseerd op een wettelijke kostensoortenlijst) en te stellen locatie-eisen en gaat uit van de fictie dat de gemeente alle gronden in ontwikkeling brengt. Voor de Vijfde Hoek (voorheen Spijkvoorderenk) is op 28 december 2011 het exploitatieplan onherroepelijk geworden.

Het exploitatieplan moet op grond van artikel 6.15 Wro jaarlijks worden herzien. Voor De Vijfde Hoek betreft het een herziening op zowel structurele als niet structurele onderdelen van het exploitatieplan. Zo hebben o.a. aanpassingen plaatsgevonden in het kaartmateriaal, de exploitatieopzet, de opbrengst-potentie en is een nieuwe categorie woningen toegevoegd.

Daarnaast is het exploitatieplan geactualiseerd naar de stand van 2013. Omdat het exploitatieplan ook op structurele onderdelen wordt gewijzigd is de voorgeschreven openbare voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 Awb gevolgd.

Beoogd resultaat

Met vaststelling van het exploitatieplan De Vijfde Hoek 3^o herziening wordt het exploitatieplan aangepast aan de huidige situatie en zijn nieuwe inzichten verwerkt. Hierdoor ontstaat er een duidelijk kader met voor belanghebbenden duidelijke voorwaarden.

Kader

- bestemmingsplan Spijkvoorderenk
- exploitatieplan Spijkvoorderenk en exploitatieplan Spijkvoorderenk 1^o en 2^o herziening
- beeldkwaliteitplan Spijkvoorderenk
- Wro/ Crisis- en herstelwet

Argumenten

Het jaarlijks herzien van het exploitatieplan is een wettelijke eis om te kunnen komen tot kostenverhaal. Met deze herziening wordt hieraan voldaan.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze op het ontwerp besluit derde herziening wordt voorgesteld om het ontwerp besluit gewijzigd vast te stellen. In de reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt nader ingegaan op de wijzigingen. Kortheidshalve wordt naar deze nota verwezen.

Draagvlak

Het ontwerpbesluit 3^o herziening heeft conform de wettelijke bepalingen van 12 september tot en met 23 oktober 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er een zienswijze binnengekomen van Rotij Projecten BV. Deze zienswijze geeft op een onderdeel aanleiding tot wijzigingen van het ontwerp besluit 3^o herziening.

Financiële consequenties

In het kader van de herziening van het exploitatieplan worden twee berekeningen gemaakt; de exploitatie-opzet en de grondexploitatie.

De werkelijke financiële gevolgen van het herziene exploitatieplan worden opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie; deze geeft aan wat de financiële gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente zijn. In het exploitatieplan is een exploitatieopzet opgenomen. De enige waarde die deze berekening heeft is dat hiermee de exploitatiebijdrage wordt uitgerekend. Het exploitatieplan heeft invloed op de gemeentelijke grondexploitatie. Het bepaalt namelijk de inkomsten uit kostenverhaal.

Beide berekeningen maken zoveel mogelijk gebruik van dezelfde uitgangspunten. Er zijn echter ook verschillen. De belangrijkste zijn de inbrengwaarden en de plankosten. In het exploitatieplan moet worden gerekend met de getaxeerde grondwaarde. In de grondexploitatie wordt gerekend met de werkelijke aankoopkosten. Deze hoeven niet overeen te komen. In het exploitatieplan wordt gerekend met landelijk genormeerde plankosten, terwijl in de grondexploitatie met de werkelijke plankosten wordt gerekend. Een groot verschil is tenslotte dat het exploitatieplan rekent op basis van het gehele exploitatieplangebied en de grondexploitatie alleen met de gemeentelijke eigendommen. Hierdoor ontstaan verschillen in cijfers tussen de beide berekeningen.

De herziening van het exploitatieplan leidt ertoe dat er een macroaftopping optreedt. De totale in het exploitatieplan opgenomen kosten bedragen circa € 22,4 miljoen op contante waarde (per 1-7-2013). De opbrengspotentie van het project is circa € 21,1 miljoen. Omdat er niet meer kosten mogen worden verhaald dan dat er grondopbrengsten zijn, mag slechts tot het niveau van € 21,1 miljoen aan kosten in rekening worden gebracht. Niet alle kosten kunnen dus verhaald worden. Dit wordt macroaftopping genoemd. In het vorige exploitatieplan was er nog geen sprake van macroaftopping. Bij deze herziening is de opbrengspotentie naar beneden bijgesteld en is de looptijd van het project verlengd. Dit heeft gezorgd voor lagere opbrengsten. De kosten zijn vrijwel gelijk gebleven.

In de herziening van de gemeentelijke grondexploitatie is rekening gehouden met lagere inkomsten uit kostenverhaal. Ook in de grondexploitatie is de looptijd verlengd. In de voorgestelde begroting van 2014 is een extra verliesvoorziening van € 900.000 opgenomen om de afname van het financiële resultaat te kunnen dekken. Deze bijstelling en daarmee de aanvullende verliesvoorziening komt voort uit de besluitvorming over de herprogrammering woningbouw. Deze extra verliesvoorziening kan worden gedekt uit de risicoreserve grondexploitatie.

Aanpak/uitvoering

- Het besluit tot vaststellen van het exploitatieplan de Vijfde Hoek 3^e herziening wordt bekend gemaakt middels publicatie en ter inzage gelegd gedurende 6 weken.
- Gelijktijdig met ter visie leggen van het exploitatieplan de Vijfde Hoek 3^e herziening wordt ook de reactienota zienswijzen en ambthalfwijzigingen ter visie gelegd. Deze reactienota wordt tevens verzonden aan de indiener van de zienswijzen.
- Op grond van artikel 6.14 lid 2 worden de kadastrale eigenaren afzonderlijk van vaststelling van de herziening van het exploitatieplan in kennis gesteld.
- Op grond van artikel 3:44 Awb wordt de strekking van het raadsbesluit middels een brief medegedeeld aan de indiener van de zienswijzen.
- Tegen het besluit kan belanghebbende direct beroep aantekenen bij de Raad van State. Hierbij zijn de procedurebepalingen uit de Crisis- en herstelwet van toepassing.

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



drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heiderma

Bijlagen: - exploitatieplan de Vijfde Hoek 3^e herziening
- reactienota Zienswijzen en ambthalfwijzigingen
- geconsolideerde versie van het exploitatieplan
- vertrouwelijke bijlage: herziening grondexploitatie De Vijfde Hoek

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Exploitatieplan De Vijfde Hoek 3^e herziening

Raadsvergadering : 11 december 2013

Agendapunt : 2

Voorstelnummer : 872548

Team : Ontwikkeling, Realisatie en Beheer

Politieke markt d.d.: -

Portef.houder : Wethouder Pierey

BenW-besluit d.d. : 19 november 2013

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 november 2013 nummer 872548, Team Ontwikkeling, Realisatie en Beheer;

BESLUIT

1. De Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen exploitatieplan De Vijfde Hoek 3^e herziening vast te stellen;
2. Het exploitatieplan De Vijfde Hoek 3^e herziening gewijzigd vast te stellen.
3. Kennis te nemen van de geconsolideerde versie van het exploitatieplan De Vijfde Hoek inclusief alle herzieningen.
4. De herziening grondexploitatie De Vijfde Hoek vast te stellen;

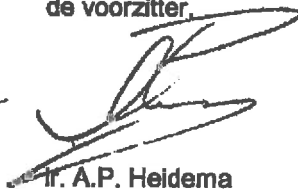
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 11 december 2013

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. S.J. Peet

de voorzitter,



Ir. A.P. Heidema