

Notitie behandeling zienswijzen/ inspraakreacties

Exploitatieplan Elsmoat, 2^e herziening 2013

Exploitatieplan

Vanaf 3 oktober 2013 heeft het Exploitatieplan Elsmoat, 2^e herziening 2013 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerp-Exploitatieplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

1. **Robers advocaten, Enschedestestraat 123-125, Postbus 630, 7550 AP Hengelo, ingeboekt onder IN 2013-2064 op 12 november 2013, namens**
 - a. **Wilvasto B.V. (Hanzestraat 24 B, 7622 AX Borne),**
 - b. **Coulisse Real Estate BV (Vonderweg 48, 7468 DC Enter),**
 - c. **C.J.G. Roetgering (Goorseweg 27, 7468 SH Enter) en**
 - d. **M. Roetgering (Breddendijk 2, 7475 PP Markelo).**

De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet verder aan de wettelijke vereisten, en is derhalve ontvankelijk.

De zienswijze is in deze notitie puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

Zienswijze

- a. De exploitatiebijdrage is te hoog, een aantal zaken kan voor een aanzienlijk lager bedrag worden opgenomen waardoor de exploitatiebijdrage een stuk lager uit zal komen;
- b. De einddatum van het exploitatieplan is verzet naar 31 december 2028 (*gemeente: was 31 december 2017*);
- c. de kostenstijging is verhoogd naar 3,5% (*gemeente: was 2,5%*);
- d. er is een kostenpost toegevoegd voor herstel van wegen tussen het retentiegebied en de ontsluiting van het bedrijventerrein;
- e. de geraamde gemeentelijke apparaatskosten zijn toegenomen terwijl de verkopen tegenvallen. De onderbouwing en toelichting hierop ontbreekt;
- f. het blijkt nergens uit dat bovengenoemde kosten voldoen aan de eisen gesteld in artikel 6:13 lid 6 Wro;
- g. De kosten voor Fase II lopen onacceptabel op omdat Fase II pas ontwikkelt mag worden nadat Fase 1A voor 60% is vergund. Door het door de gemeente opgelegde tijdsverloop duurt dit nog heel lang;
- h. De waardering van de gronden moet (opnieuw) beoordeeld/vastgesteld worden bij deze herziening.

De zienswijze is op verzoek van de appellant (in de persoon van de heer Wilmink van Wilvasto B.V.) in een mondeling gesprek nader toegelicht. In dit gesprek zijn nog de volgende elementen benadrukt.

- i. Het is belangrijk dat het kostenniveau van de Elsmoat niet zo hoog komt te liggen dat het terrein qua uitgifteprijs niet meer kan concurreren met andere terreinen in de omgeving.
- j. Flexibiliteit is belangrijk: zowel voor het bepalen van het startmoment van Fase II, als de doelgroep waarvoor gebouwd wordt, als de voorwaarden die de gemeente stelt;
- k. Met de kosten voor herstel van de weg (zie hierboven onder d.) bedoelde appellant de verbindingsweg tussen Fase II en het bestaande bedrijventerrein De Vonder.

Beantwoording

- a. De hoogte van de exploitatiebijdrage is begrensd door de zogeheten macro-aftopping: de te verhalen kosten mogen niet meer bedragen dan de opbrengsten binnen een plan. Om dit te waarborgen is in *tabel 10 Maximaal te verhalen kosten* een berekening opgenomen. In dit

exploitatieplan worden minder kosten verhaald (19,4 mln nominaal) dan de opbrengstpotentie bedraagt (28,7 mln nominaal). De exploitatiebijdrage is dus objectief gezien niet te hoog. De geraamde nog te maken kosten voor fase II zijn afgeleid van de werkzaamheden en het prijsniveau van de werkelijke kosten zoals deze in de eerste fase zijn gemaakt (zie ook Deel B Toelichting par. 4.4 onder Voorzieningen Algemeen).

Als de gemeente de werken uitvoert, zullen eerst de werkelijk te betalen bedragen voor het woonrijp maken worden opgenomen in het dan eerstvolgende herziene exploitatieplan. De exploitatiebijdragen zullen daar dan op gebaseerd zijn. Daarnaast hebben exploitanten de mogelijkheid om nacalculatie te vragen en hebben ze recht op teruggave van het teveel betaalde als het verschil tussen de betaalde exploitatiebijdrage en de exploitatiebijdrage op nacalculatiebasis meer dan 5% bedraagt.

De geraamde kosten en het verwachte kostenpercentage zijn ramingen. Uiteindelijk zullen de werkelijke kosten als deze lager uitvallen leidend zijn voor de eindafrekening. Overigens hoeft een exploitant niet bij te betalen na betaling van zijn exploitatiebijdrage als de geraamde kosten lager bleken te zijn dan de werkelijke kosten.

Als exploitanten zelf het bouw- en woonrijpmaken verzorgen (wat onder voorwaarden mogelijk is) worden de voorgerecalculeerde kosten voor deze werkzaamheden in mindering gebracht op de te betalen exploitatiebijdrage. Dit, in combinatie met het voorgaande, zorgt ervoor dat de gemeente er alle belang bij heeft reëel te ramen. Te hoge ramingen leiden tot terugbetalingsverplichtingen en het risico dat “te veel” korting geven moet worden op de exploitatiebijdrage bij zelfrealisatie, te lage ramingen brengen het risico mee dat niet alle kosten verhaald kunnen worden.

- b. De einddatum is verzet van 31 december 2017 naar 31 december 2028 op basis de gerealiseerde verkopen in 2012 (het eerste volledige jaar dat het project in de verkoop was) en de hoeveelheid grond die beschikbaar is. Uitgangspunt hierbij is dat de verkopen na enkele jaren weer aan gaan trekken, met een sprong op het moment dat Fase II op de markt komt en daarna verkopen op een weer iets lager niveau (zie Tabel 1 van het Exploitatieplan). De koppelingen blijven echter onveranderd: pas als voor 60% van Fase II Omgevingsvergunning is, kan gestart worden met onteigening als met de eigenaren in Fase II nog geen zekerheid is gekregen over de beschikbaarheid van de grond ten behoeve van het bouwrijp maken. En pas als voor 80% van Fase I omgevingsvergunning is verleend, mag Fase II bouwrijp worden gemaakt. Dus als de verkopen van Fase I veel harder gaan dan nu geprognostiseerd, verschuift het moment van waarop gestart kan worden met Fase II vanzelf naar voren, en daarmee ook de verwachte einddatum. In de herzieningen zal hier dan rekening mee worden gehouden. Ook de gemeente ziet het liefst een zo hoog mogelijk uitgiftetempo, en een zo spoedig mogelijke afsluiting van het project, maar dat onthoudt ons niet van de verplichting zo realistisch mogelijk te begroten en te plannen.
- c. Het kostenstijgingspercentage is verhoogd van 2,5% naar 3% (niet naar 3,5%). Dit is het kostenstijgingspercentage gerekend dat in alle gemeentelijke exploitaties wordt gebruikt. Dit percentage wordt jaarlijks berekend door het gemiddelde te nemen van de GWW-index (Grond, Weg- en Waterbouw) over de laatste 3, 5 en 7 jaar (zie bijlagen A en B voor de berekening van kostenpercentagecijfer voor 2012 en 2013). Als de GWW-index daalt, zal ook het te hanteren kostenstijgingspercentage dalen.
- d. Het betreft een stelpost, omdat per 1 januari 2013 (peildatum) nog niet duidelijk was wat de omvang van de herstelkosten zou zijn en wat de mate van toerekenbaarheid zou zijn. Per 1-1-2014 zal hierover meer bekend zijn. Bij de volgende herziening zal aandacht besteed worden aan de proportionaliteit van deze post. Deze kostenpost was eerder niet voorzien, en is het directe gevolg (causaliteit) van het realiseren van het retentiegebied, meer specifiek van het vervoeren van de uitkomende grond. De wegen worden periodiek geschouwd, waardoor de situatie van voor de werkzaamheden en erna goed vergeleken kan worden. Alleen het deel van de herstelkosten dat is toe te rekenen aan het grondvervoer wordt in rekening gebracht van de Elsmoat (proportionaliteit), eerst als raming, te zijner tijd als boekwaarde. Het omliggend retentiegebied, dat onderdeel is van het exploitatiegebied en dat naast een kostenpost ook een opbrengstendrager is binnen het plan, heeft nut van goed begaanbare wegen (profijt). Daarmee zijn de kosten (voor het deel op basis van de proportionaliteit) terecht in de exploitatie opgenomen.

- e. De apparaatskosten nemen om twee redenen toe (ondanks tegenvallende verkopen):
 - a. Doordat de looptijd verlengd is van 2017 naar 2028, gaan een aantal jaarlijks terugkomende zaken zich dus elf keer vaker voordoen, zoals het opstellen van een periodiek stand van zaken-rapportage, een begroting en jaarafrekening, de herziening van het exploitatieplan, periodiek overleg met de betrokken vakdisciplines, (voorbereiding van) onderhoud etc.
 - b. Als verkopen goed gaan, zijn enkele overleggen met een gegadigde en één collegebesluit voldoende om tot een verkoop te komen. Nu worden wel gesprekken gevoerd met gegadigden, heel vaak helaas zonder dat dit tot een verkoop komt. Ook wordt getracht zoveel mogelijk maatwerk te leveren om geen potentiële kopers te verliezen, wat meer afstemming tussen verkoop en de andere afdelingen vraagt, en meer teugkoppeling tussen de ambtelijke organisatie en het college. Er moet dus met meer gegadigden overlegd worden, en met die gegadigden moet meer overlegd worden om tot één verkoop te komen.

In bijlagen C en D worden de overzichten van de geraamde urenbesteding die ten grondslag lagen van de 1^e herziening en de 2^e herziening weergegeven.

- f. Artikel 6:13 lid 6 bepaalt dat kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan een exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan naar evenredigheid worden opgenomen in het exploitatieplan. Alle kosten die nu zijn opgenomen, zijn kosten die voor 100% zijn toe te rekenen aan het totale exploitatieplan. De Raad van State heeft dit in het eerdere bezwaar van belanghebbenden ten aanzien van de retentie, de noordelijke rotonde en de zuidelijke ontsluiting getoetst en in orde bevonden. Alleen de kosten van herstel van wegen (zie punt d.) zijn nieuw. De Toerekenbaarheid, Proportionaliteit en Profijt van dit punt worden onder ditzelfde punt d. toegelicht.
- g. Het klopt dat de kosten oplopen door de aangehouden fasering (Tabel 1), met name als gevolg van rentekosten, maar ook als gevolg van de oplopende kosten van ambtelijke inzet. De gemeente legt echter geen tijdsfasering op, de gemeente rekent slechts met een fasering die het gevolg is van het verwachte uitgiftetempo. Als meer verkocht wordt, dan kan eerder met Fase II gestart worden. De uitwerking van de koppelingen volgt het daadwerkelijke uitgiftetempo. Het uitgiftetempo wordt niet opgelegd. De momenten waarop Fase II aan bod komt, blijft op dezelfde manier gekoppeld aan dit werkelijke uitgiftetempo als voorheen. Dat de kosten oplopen (of afnemen als het uitgiftetempo omhoog gaat) is een risico dat voor rekening van de exploitant komt.
- h. De inbrengwaarden worden ééns in de 5 jaar opnieuw getaxeerd. De eerste taxatie is van peildatum 1 januari 2009. De inbrengwaarden zullen per 1-1-2014 opnieuw worden getaxeerd en in de eerstvolgende herziening worden verwerkt.
- i. De gemeente probeert de kosten, gegeven de gewenste kwaliteit (zie ook onder f.), zo laag mogelijk te houden en het prijsniveau passend bij de locatie en binnen de regio. Door de uitlopende fasering (zie ook onder b.) nemen de rentekosten in absolute en relatieve omvang toe. Garanties op een kostendekkende exploitatie zijn dan ook niet te geven. De exploitatiebijdrage die door eigenaren moet worden betaald is echter wel begrensd (zie ook onder a.). Daarmee moet een kostendekkende exploitatie in principe mogelijk blijven.
- j. Het belang van flexibiliteit onderschrijven wij. De voorwaarden die in het exploitatieplan staan, kunnen in principe jaarlijks worden herzien, en zijn dus niet uit staal gegoten. Ook biedt het plan de mogelijkheid om ontheffing te verlenen, bijvoorbeeld van de eis dat de gemeente zelf bouw- en woonrijp maakt (art 7.3). Voor het bepalen van het moment van de start van Fase II verwijzen we naar de beantwoording onder b. Als eigenaren wensen of gedachten hebben ten aanzien van de ontwikkeling van Fase II, kan daar overleg over plaatsvinden. De gemeente zal dan kijken of die wensen in te passen zijn binnen de doelstellingen, randvoorwaarden en marktomstandigheden van dat moment. Voorop staat het realiseren van een goed eindproduct op een financieel gezonde manier, waarbij de veiligheid en de retentiecompensatie gewaarborgd zijn. In de praktijk praktiseert de gemeente ook al de nodige flexibiliteit: het bestemmingsplan is zodanig aangepast dat ondernemers aan de binnenkant van het bedrijventerrein met minder rigoureuze eisen aan kwaliteit te maken hebben, en dus voor lagere kosten kunnen bouwen. Daarnaast is inmiddels meer flexibiliteit mogelijk rond de zone waar bedrijfswoningen mogelijk zijn. De wijze waarop de kavels in Fase II te zijner tijd worden

toegewezen zal worden vastgelegd in een nog door het college vast te stellen Uitgifteplan Fase II (art. 5.2).

- k. De tweede ontsluitingsweg tussen Fase II en de Vonderweg is het gevolg van veiligheidseisen in geval van calamiteiten. De toelaatbaarheid van het opnemen van deze kosten in het exploitatieplan heeft de Raad van State al getoetst en goedgekeurd. De sloop van de reeds aangekochte opstallen zal pas plaatsvinden als de weg daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Conclusie

Het bezwaarschrift op alle punten ongegrond verklaren.

Bijlagen

A: Berekening kostenstijgingspercentage 2012

B: Berekening kostenstijgingspercentage 2013

C: Raming uren 2012 en verder

D: Raming uren 2013 en verder

Behorende bij besluit van de gemeenteraad inzake Raad 713