

Notitie behandeling zienswijzen Exploitatieplan Elsmoat, 3^e herziening 2015

Bestemmingsplan

Vanaf 8 oktober 2015 heeft het Exploitatieplan Elsmoat, 3 herziening 2015 als ontwerp zes weken (t/m 18 november 2015) 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. Coulissee Real Estate, Vonderweg 48, 7468 DC ENTER (ingeboekt op 12 november 2015 onder nummer IN-2015-21737;)**
- 2. Wilvasto B.V., Hanzestraat 24-b, 7622 AX BORNE (ingeboekt op 25 november 2015)**

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

De zienswijze van Wilvasto B.V. is niet tijdig ingediend en is derhalve niet ontvankelijk.

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

De niet-ontvankelijke zienswijze van Wilvasto BV komt overigens inhoudelijk overeen met de zienswijze van Coulissee Real Estate.

1. Coulissee Real Estate, Vonderweg 48, 7468 DC ENTER

Zienswijze

- a. De aannames en berekeningen zijn te optimistisch, hetgeen geen realistische weergave is van de huidige marktomstandigheden.
- b. De kosten zijn geïndexeerd met 1,5%, het is beter de kosten niet te indexeren om zo beter aan te sluiten bij de marktomstandigheden voor De Elsmoat;
- c. De potentiële opbrengsten zijn geïndexeerd met 0%, het is beter om de opbrengsten naar beneden bij te stellen om zo beter aan te sluiten bij de marktomstandigheden voor De Elsmoat.

Beantwoording

- a. Het exploitatieplan is gebaseerd op de gemeentelijke exploitatie zoals deze door de gemeenteraad jaarlijks wordt herzien, en heeft als prijspeil 1-1-2015. Het optimisme van een grondexploitatie kan zitten in:
 - a. te lage kosten
 - b. te lage kostenindexatie
 - c. te hoge opbrengsten
 - d. te hoge opbrengstenindexatie
 - e. te snel realisatietempo

De indexatie van de kosten, het opbrengstenniveau en de indexatie van de opbrengsten komen onder b. en c. aan de orde. Het kostenniveau is gebaseerd op het kostenniveau van de éénnalaagste offerte voor het bouw-en woonrijpmaken, jaarlijks verhoogd met het kostenstijgingspercentage en sluit daarmee ons inziens goed aan bij de werkelijkheid. Het realisatietempo wordt jaarlijks bekeken en afgestemd op de werkelijk gerealiseerde verkopen in het afgelopen jaar en het marksentiment op het moment van herziening. Gezien de toenemende belangstelling van vooral grote bedrijven voor De Elsmoat leek een verwachting waarbij de looptijd ongewijzigd bleef en de te verkopen vierkante meters per jaar zijn ingedikt,

gerechtvaardigd. Als deze verwachting niet houdbaar blijkt, zal bij een volgende herziening van de gemeentelijke exploitatie en de daarop te baseren volgende herziening van het exploitatieplan het uitgiftetempo opnieuw beoordeeld worden.

- b. De kostenindexatie is gebaseerd op de GWW-index van het CBS (waarin het CBS de kostenontwikkeling van grond- weg- en waterbouwopbrengsten weergeeft), en is een mix van het de lange- en kortetermijn ontwikkeling, waarbij de korte termijnontwikkeling relatief zwaar meetelt. Juist door de hoogte van de index te objectiveren en aan te sluiten bij de werkelijkheid wordt getracht om zo dicht mogelijk bij de werkelijkheid aan te sluiten. Overigens is een wat hogere kostenindex een behoudende (pessimistische) invalshoek, en geen teken van optimisme;
- c. De prijsstelling wordt nauwlettend gevolgd, en heeft in 2014 geresulteerd in de aanpassing van de prijzen (waarbij de kortingsmethodiek voor het bebouwd oppervlak is verlaten en per categorie één vaste vierkante meter-prijs geldt, en waarbij de prijs –overeenkomst de nota Grondbeleid 2011- nog steeds wordt bepaald op basis van de comperatieve methode). Dit is ook verwerkt in de exploitatie per 1-1-2015 en de nu onderhavige herziening van het exploitatieplan. Als blijkt dat het nieuwe prijspeil de verkoop van grond in de Elsmoat in de weg staat, zal dit aanleiding zijn om het prijspeil opnieuw te herzien. Dit zal dan ook weer verwerkt worden in de exploitatie, en daarvan afgeleid in de daarvan afgeleide herziening van het exploitatieplan. Overigens zijn eigenaren vrij om hun eigen prijsbeleid te hanteren.

Conclusie

Het bezwaarschrift op alle punten ongegrond verklaren

Behorende bij besluit van de gemeenteraad inzake Raad 944