



Datum raad	: 9 december 2014	Datum RA-O	: 25 november 2014
Agendapunt	: 14	Datum B&W	: 21 oktober 2014
Volgnummer	: 14.152 (14bs00830)	Programma begroting	: 2
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	: 908500
Portefeuillehouder	: P. Wijman		

Adviesnota raad

Actualiseren exploitatieplan De Drie Dorpen, fase 2 Zilverackers

Samenvatting

Het is in Veldhoven gebruikelijk om het globale exploitatieplan voor De Drie Dorpen jaarlijks geactualiseerd vast te stellen. Het voorstel is om hiervan voortaan af te zien, omdat de uitkomsten van een geactualiseerde berekening niet meer aansluit op de actuele situatie in de praktijk als gevolg van de marktinvloeden, het achterwege blijven van een jaarlijkse actualisatie heeft bovendien geen juridische of financiële gevolgen.

Beslispunten

1. Het globale exploitatieplan De Drie Dorpen, fase 2 Zilverackers niet langer te actualiseren.

Inleiding

Een exploitatieplan is een juridisch instrument om publiekrechtelijk kosten te verhalen als particulieren op hun eigen grond één of meerdere woningen willen bouwen. De gemeente kan dan de kosten die zij maakt en gemaakt heeft op die particulieren verhalen. Te denken valt dan aan de kosten van wegen, riool, groeninrichting, plankosten enzovoort. Bij een globaal exploitatieplan is woningbouw nog niet direct mogelijk. Daarvoor moet eerst het bestemmingsplan en het exploitatieplan uitgewerkt worden.

In deze adviesnota wordt ingegaan op het globale exploitatieplan De Drie Dorpen, fase 2 Zilverackers. Deze is in 2009 door de raad vastgesteld en 2011 onherroepelijk geworden. Jaarlijks wordt de berekening in het exploitatieplan geactualiseerd en vervolgens door de raad vastgesteld. Deze jaarlijkse actualisatie vindt plaats op basis van de aannames zoals die zijn opgenomen in het onherroepelijke exploitatieplan. Sindsdien is het exploitatieplan in zowel 2012 als in 2013 geactualiseerd en door de raad vastgesteld. In 2014 is het exploitatieplan niet geactualiseerd.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

Het collegeprogramma 2014-2018
Wet ruimtelijke ordening artikel 6.12 (onderdeel exploitatieplan)
Jurisprudentie over exploitatieplannen

Beoogd effect

Het niet actualiseren van het exploitatieplan heeft geen financiële of juridische gevolgen. Als op termijn een uitgewerkt bestemmingsplan in procedure wordt gebracht zal daarbij, indien noodzakelijk, tegelijkertijd een uitgewerkt exploitatieplan in procedure worden gebracht om kostenverhaal te verzekeren.



Argumenten

1.1. Het ontbreken van duidelijk nut

Het exploitatieplan van De Drie Dorpen is een globaal exploitatieplan, gekoppeld aan een globaal bestemmingsplan. Op basis hiervan is het juridisch niet mogelijk om een directe woonbestemming mogelijk te maken op basis waarvan een exploitatiebijdrage op een particulier verhaald kan worden. Er is met andere woorden geen bouwtitel mogelijk op basis van deze globale plannen. Om een directe woonbestemming mogelijk te maken moet zowel het globale bestemmingsplan als het globale exploitatieplan uitgewerkt worden. Het jaarlijks geactualiseerde globale exploitatieplan wordt daarvoor echter niet meer gebruikt. Een uitgewerkt exploitatieplan moet op basis van de dan geldende (laatste) inzichten gemaakt worden. Het jaarlijks actualiseren van een globaal exploitatieplan heeft dus geen nut. Veel gemeenten kiezen er daarom inmiddels ook voor om globale exploitatieplannen niet te actualiseren nadat het onherroepelijk is geworden.

1.2. De uitkomsten van de geactualiseerde berekening geven geen reëel beeld meer.

In 2009 zijn berekeningen gemaakt voor het exploitatieplan, die jaarlijks zijn geactualiseerd. Door de woningbouwcrisis, de opgeschoven planning en de veranderende vraag naar woningen passen de uitkomsten van deze berekeningen niet meer bij de grondexploitatie, zoals deze in 2009 voor De Drie Dorpen is vastgesteld. Zo wordt er bijvoorbeeld in de originele berekening van uitgegaan dat de grond in 2012-2019 wordt verkocht en dat de grond jaarlijks 1% duurder zal worden. Op basis daarvan wordt de te betalen exploitatiebijdrage op particuliere zelfontwikkelaars verhaald. Inmiddels zijn de grondprijzen niet opgeteld 5% hoger maar 20% lager geworden. Opgeteld een verschil van 25%. In het exploitatieplan bedraagt de bijdrage per woning aan de voorziening Bovenwijkse Voorziening circa €6.000 per woning. Inmiddels bedraagt deze circa € 8.500 per woning. Daarnaast wordt de inmiddels afgeschafte SRE bijdrage van in totaal 3,3 miljoen euro verhaald. Verder wordt er gerekend met de interne rekenrente van destijds à 4,3% over de boekwaarde terwijl deze intussen 2,6% is geworden. De Netto Contante Waarde van de berekening uit 2013 bedraagt € 24,4 miljoen positief. Omdat deze positief is mogen alle geraamde kosten op zelf ontwikkelende grondeigenaren verhaald worden. Op basis van actuele inzichten (begroting 2015) bedraagt het resultaat € 1,3 miljoen negatief en mogen niet alle kosten verhaald worden. Als er nu een geactualiseerde exploitatieplanberekening vastgesteld zou worden, geeft deze geen reëel beeld.

1.3. Prioriteitsstelling bij project De Drie Dorpen

Als gevolg van de economische crisis is het verstandig om alle randvoorwaarden en uitgangspunten voor De Drie Dorpen opnieuw te bezien. Het college en de gemeenteraad zullen in 2015 besluiten nemen over de ontwikkel- en realisatiestrategie van nieuwe dorpen in Zilverackers.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Wettelijke formaliteit

Het is een wettelijke plicht / formaliteit om een exploitatieplan jaarlijks te actualiseren maar er zijn geen juridische consequenties aan verbonden als deze niet nagekomen wordt. De laatst vastgestelde versie van het exploitatieplan blijft gelden. Tegen het al dan niet herzien vaststellen van een exploitatieplan is geen bezwaar en beroep mogelijk.

Bij het niet actualiseren van een globaal exploitatieplan zijn ook geen financiële consequenties verbonden omdat de directe bouwbestemming ontbreekt.



Financiën

Er zijn geen financiële consequenties aan dit voorstel verbonden.

Communicatie en samenspraak

Er hoeft geen melding gedaan te worden aan de grondeigenaren in het exploitatiegebied. Bekendmaking op de gemeentelijke website zal plaatsvinden.

Uitvoering / planning

Conform wettelijke bepalingen zal op termijn, wanneer het project verder ter hand wordt genomen, tegelijk met een uitgewerkt bestemmingsplan een uitgewerkt exploitatieplan in procedure gebracht worden. De huidige woningbouwprogrammering gaat uit van het starten van woningbouw in Huysackers in 2018. Het bestemmingsplan en exploitatieplan zullen in 2017 rechtskracht verkrijgen en waarschijnlijk in 2016 in procedure worden gebracht.

Bijlagen

n.v.t.

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert het voorstel ongewijzigd als hamerstuk te agenderen voor de besluitraad op 9 december 2014.

De portefeuillehouder zegt toe schriftelijk nader toe te zullen lichten hoe het voorstel gezien moet worden in het licht van de BGE, het (niet) treffen van voorzieningen etc.

Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad

De behandeling in de oordeelsvormende vergadering geeft geen aanleiding de stukken aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers
burgemeester