

MEMO

Aan: Gemeenteraad
Van: College van burgemeester en wethouders
Betreft: Beantwoording vragen raadslid Van der Zanden-Swinkels m.b.t. 'Herziening Bestemmingsplan D'n Hoge Suute'
Datum: 04-10-2017

Op woensdag 27 september 2017 heeft raadslid mevrouw M. van der Zanden-Swinkels (fractie-voorzitter PNL) de onderstaande vragen gesteld over de exploitatieopzet die staat opgenomen in de 'Herziening exploitatieplan D'n Hoge Suute' welke onderdeel uit maakt van de 'Herziening Bestemmingsplan D'n Hoge Suute'.

"De cijfers zijn heel anders dan de exploitatieopzetten in de diverse grondnota's tot dusver. De vraag is dus: waarom is er zo'n groot verschil; wat is de oorzaak? "

Commissie

Op woensdag 20 september is de 'Herziening Bestemmingsplan D'n Hoge Suute' in de commissie Ruimtelijk Domein behandeld. Tijdens deze behandeling zijn door de heer J.Hendriks (PNL) reeds dezelfde vragen gesteld. De portefeuillehouder heeft toen toegezegd bij de behandeling van de Grondnota 2017 in de commissie Algemene Zaken op donderdag 19 oktober, inhoudelijk op de vragen terug te komen. Dhr. Hendriks heeft aangegeven daarmee in te kunnen stemmen.

Verschillen exploitatieopzet exploitatieplan en grondexploitatieopzet Grondnota's

Zoals reeds bij u bekend kan de exploitatieopzet in het exploitatieplan niet één op één vergeleken worden met een grondexploitatieopzet zoals opgenomen in de Grondnota's. Dit komt omdat de uitgangspunten van deze opzetten van elkaar verschillen.

Exploitatieopzet exploitatieplan

De gemeente in de rol als bestuursorgaan stelt voor particuliere grondexploitaties, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, een exploitatieplan vast. Dit exploitatieplan dient als basis voor de exploitatiebijdrage die de particulier zal moeten betalen bij zelfrealisatie.

Een verplicht onderdeel van het exploitatieplan is de exploitatieopzet waarbij de kosten en opbrengsten verplicht moeten worden opgebouwd en opgenomen volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De belangrijkste zaken zijn:

- De inbrengwaarden van de gronden moeten worden bepaald aan de hand van een taxatie in plaats van door de historische aankoopwaarden. Deze inbrengwaarden moeten jaarlijks worden geïndexeerd.
- De kostensoortenlijst is van toepassing. In de kostensoortenlijst staan alle kosten opgenomen die de gemeente mag en moet opnemen in de exploitatieopzet. Deze lijst is gebaseerd op een lijst van VNG en NEPROM.

- De apparaatskosten moeten berekend worden aan de hand van de ministeriële regeling Plankosten Exploitatieplan. Deze regeling is opgesteld in nauw overleg tussen VNG, ministerie, ontwikkelaars en bouwers.

Grondexploitatieopzet Grondnota

Indien de gemeente als rechtspersoon en risicodragend ondernemer een grondexploitatieopzet opstelt, worden daarbij alleen de eigen gronden meegenomen. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met bepalingen uit Wro en Bro.