

Van: Gerard van Leeuwen <directie@gambeheer.nl>

Verzonden: vrijdag 20 januari 2023 16:15

Aan: jakobgjongsma@gmail.com; niek.knaap@ogp-md.nl; f.vanlier@bvlb.nl; edroeling@gmail.com; nealruiterman@live.nl; joopvanderspek@gmail.com; langevelldesiree@gmail.com; peter.vanrijs@gmail.com; v.vantwesteinde@gmail.com; r.zwaard@kabelfoon.nl; sandra.koppert@ogp-md.nl; jerry moerman@gmail.com; pieter@d66middendelfland.nl; Roger@d66middendelfland.nl; roy ringeling@hotmail.nl; Vos Arjan de <AdeVos@middendelfland.nl>; jacobvandereijk@hotmail.com

CC: Renzen Wendy <WRenzen@middendelfland.nl>; 'hans@interveni.nl' <hans@interveni.nl>; 'Freek van Loenen' <fvloenen@plusretail.nl>

Onderwerp: Vragen aan uw gemeente inzake het op 24 januari te behandelen Exploitatieplan Centrum Den Hoorn

Voorzichtig: deze mail komt van buiten onze omgeving. LET OP MOGELIJKE PHISHING.
Controleer links en bijlagen in de e-mail goed!

Geachte leden van de Raad,

Op 10 januari jl. sprak onze advocaat in tijdens de raadscommissievergadering met betrekking tot het gewijzigde exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2020". Naar aanleiding van die inspraak is door de commissieleden verzocht om uw raadsleden te voorzien van input waarom het gewijzigde exploitatieplan niet voldoet aan de meest recente (tussen)uitspraak van de Raad van State en de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

Onze advocaat heeft die avond wat voorzichtig op het verzoek gereageerd omdat zijn ervaring uit het verleden is dat er weinig tot niets met die input wordt gedaan en het plan toch wel – onder (tijds)druk – wordt vastgesteld. Vervolgens wordt er in een procedure dan – in uw naam – aangegeven dat – ook al is dat niet het geval – er voldoende rekening is gehouden met de opmerkingen hetgeen onze positie schaadt. Gelukkig heeft de Raad van State daar de afgelopen jaren doorheen geprikt en ons wel in iedere procedure gelijk gegeven op diverse belangrijke punten.

Door de wethouder werd tijdens de raadscommissievergadering de indruk gewekt dat niet zou kunnen worden afgeweken van de door de Raad van State gegeven termijn. Dit is niet helemaal juist. Het betreft een termijn van orde waar – met inachtneming van de belangen van ons als partij in die procedure – prima van kan worden afgeweken. Indien u een maand extra nodig heeft voor de toetsing van het door het College voorlegde gewijzigde exploitatieplan dan kunnen wij daar uiteraard mee instemmen. Voorwaarde is dan uiteraard wel dat ook echt wordt gekeken naar onze opmerkingen en daarover richting het College vragen zullen worden gesteld die tijdig worden beantwoord. Wellicht goed om dit reeds nu in overweging te nemen ten einde door het College onder tijdsdruk afgedwongen besluitvorming volgende week dinsdag te voorkomen. Daarbij zou uitstel ook kunnen helpen bij (het afronden van) het minnelijk overleg.

Opdat wij vertrouwen in uw Raad blijven houden en hopen dat u na de meeste recente uitspraak van de Raad van State inziet dat zorgvuldigheid in het begin wellicht toch beter is, is besloten u toch te voorzien van enkele algemene opmerkingen die in onze optiek nuttig zijn om mee te nemen bij de verdere behandeling van het collegevoorstel. Verder volgen hieronder essentiële kritiekpunten die – wat ons betreft – niet kloppen aan het gewijzigde exploitatieplan.

A. Civiele procedure over erfdienstbaarheden: Hof heeft eindarrest gewezen

Wij gaan er vanuit dat u inmiddels op de hoogte bent gebracht van het arrest van het Hof Den Haag inzake de door uw Gemeente aangespannen procedure met betrekking tot de erfdienstbaarheden. Zekerheidshalve voegen we een kopie daarvan bij deze mail (**bijlage**). Kort samengevat bevestigt het Hof het vonnis van de rechtbank (zie ook verder R.O. 7.6 en 8.2). Van een wijziging, verlegging en/of opheffing van de erfdienstbaarheden is dus geen sprake. Dat is dus wel iets anders dan waar

sommige (oud) Raadsleden in de jaren 2012-2022 van uit is gegaan. Een mening die veelal ten grondslag werd gelegd aan – naderhand onrechtmatig – gebleken besluiten.

B. Ongeoorloofde staatssteun

In het voorstel van het College ten aanzien van het gewijzigde exploitatieplan wordt vooralsnog geen besluit verzocht inzake mogelijke staatssteun die door middel van dit exploitatieplan wordt verleend. Wij begrijpen niet goed waarom het College dit punt wederom onbesproken laat en daarmee eerst wacht op een oordeel daarover door de Raad van State. Dat kost tijd en zorgt in de regel voor wederom een herstelopdracht. Dat kan worden voorkomen door daar nu bij een eventuele vaststelling van het gewijzigde exploitatieplan wel een besluit over te nemen. Simpelweg dient er dan gekeken te worden naar (1) de hoogte van het tekort (macro-aftopping) dat de gemeente voor haar rekening neemt (op dit moment door het College begroot op EUR 290.365, was hiervoor EUR 739.194) door de vaststelling van het gewijzigde exploitatieplan en (2) de verhouding tussen de in het gewijzigde exploitatieplan genoemde bedragen en de daarover in de koop- en realisatie overeenkomst gemaakte afspraken met Waaijer. Voor dat laatste kan gebruik worden gemaakt van onderstaande tabel:

Kostenpost	Gewijzigd exploitatie plan	Koop- en realisatieovereen komst	Versc hil	Opmerking
Grondwaarde/aankoop/inbre ngwaarde				Minimaal EUR 1.750.000 gelet op prijsvraag. Wel of geen indexering van koopprijs?
Plankosten	314.455			
Planschade	0			
Onderzoekskosten en sanering	252.209			
Bouwrijp maken	582.185 (nominaal)			
Woonrijp maken	352.595 (nominaal)			
Planstructurele elementen (parkeren)	108.800			Bij vaststelling bestemmings plan in 2017: EUR 375.000 + diverse PM's
TOTAAL				

C. Gewijzigd exploitatieplan ruimer dan opdracht van de Raad van State tot herstel

Het College had zich moeten beperken tot het uitvoeren van de herstelopdracht van de Raad van State, namelijk de zes in de uitspraak aangegeven herstelpunten. Door binnen de gegeven 26 weken buiten de herstelopdracht te treden en het exploitatieplan op tal van onderdelen ingrijpend te herzien, ontstaat wederom een onrechtmatig exploitatieplan.

In de eerste plaats zou de reikwijdte van de lopende beroepsprocedure worden vergroot, wanneer ook tegen de herziene onderdelen beroep kan worden ingesteld. De door de Raad van State gegeven bestuurlijke lus (zie artikelen 8:51d en 8:80a Awb) strekt slechts tot verplicht bestuurlijk

optreden om binnen 26 weken de geconstateerde onrechtmatigheden in een door hem genomen besluit weg te nemen.

In de tweede plaats komt de handelwijze van het College in strijd met het beginsel van reformatio in peius:

'Bij de heroverweging van een besluit mag een bestuursorgaan in beginsel de procederende partij niet in een nadeligere positie brengen. Zo'n verslechtering mag echter toch, indien het bestuursorgaan ook zonder ingediend bezwaar of beroep tot wijziging van het bestreden besluit ten nadele van de indiener bevoegd zou zijn. De aanvaardbaarheid daarvan hangt evenwel af van de vraag of de belanghebbende daardoor wordt geschaad in zijn verweermogelijkheden.'

De Wro bepaalt dat een exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar wordt herzien waarbij, indien tegen een exploitatieplan beroep is ingesteld (zoals in dit geval), de termijn van een jaar aanvangt op de dag het exploitatieplan onherroepelijk is geworden (artikel 6.15 lid 1 Wro). Welnu, het thans bestreden exploitatieplan is nog steeds niet onherroepelijk. Onherroepelijk is het exploitatieplan pas wanneer het lopende beroep door de Raad van State in een einduitspraak geheel ongegrond is verklaard. Zover is het nog lang niet. Een tussentijdse verslechtering van onze rechtspositie is dus niet geoorloofd vanwege het verbod van reformatio in peius.

Van een verslechtering van onze positie is in het gewijzigde exploitatieplan echter wel degelijk sprake. Immers de opnieuw uitgevoerde taxaties van De Lorijn zorgen voor een extreme wijziging in het aantal gewogen basiseenheden (was 40,99 wordt 34,70) en een extreme verhoging van de te verhalen kosten per basiseenheid (was EUR 72.229 wordt EUR 109.961,77). Gevolg hiervan is een stijging van onze netto exploitatiebijdrage van EUR 481.467,99. Dat is meer dan een verdubbeling ten opzichte van het 'oude' exploitatieplan. Zie daarvoor onderstaande tabel:

	Oud	Nieuw	Vershil
Bruto exploitatiebijdrage	923.181	1.472.034,50	548.853,50
Inbrengwaarde gronden uitgeefbaar	455.811	523.196,51	67.385,51
Netto exploitatiebijdrage	467.370	948.837,99	+481.467,99

Dit terwijl de stijging voor de Gemeente/Waaijer zowel absoluut als percentueel een heel stuk minder is.

	Oud	Nieuw	Vershil
Bruto exploitatiebijdrage	2.036.135,51	2.343.637,20	307.501,69
Inbrengwaarde gronden uitgeefbaar	599.127,46	687.700,38	88.572,92
Netto exploitatiebijdrage	1.437.008,05	1.655.936,82	+218.928,77

Vanwege de twee bovengenoemde redenen vragen wij uw Raad hierbij het College te verzoeken het gewijzigde exploitatieplan terug te nemen en zich bij het aanpassen daarvan te beperken tot louter het herstel van de zes gebreken zoals bevolen door de Raad van State.

D. Tegenstrijdigheden in de stukken bij het hanteren van bedragen en kostenposten

Zoals bij uw Raad bekend lopen er tussen ons en de Gemeente diverse procedures. Opvallend is dat er in al die procedures gewerkt wordt met verschillende bedragen en kosten. Het lijkt ons goed om die verschillen inzichtelijk te (laten) maken en het College te verzoeken die verschillen toe te lichten. Denk dan bijvoorbeeld aan:

1. Waarde grond PLUS/Van Leeuwen: in onteigeningsprocedure EUR 614.000 (waarbij kosten voor sanering nog moeten worden afgetrokken), in gewijzigd exploitatieplan EUR 735.938,35 (EUR 309 per m²)
2. Waarde erfdienstbaarheden: in onteigeningsprocedure EUR 100.000, in gewijzigd exploitatieplan EUR 0 terwijl kosten worden begroot op EUR 25.000. Deze laatste zijn in werkelijkheid waarschijnlijk veel hoger en kunnen inzichtelijk worden gemaakt o.a. aan de hand van de facturen van de betrokken deskundigen en advocaten

3. Kosten parkeerplaatsen buiten plan/exploitatiegebied: bij vaststelling bestemmingsplan in 2017 EUR 375.000 + PM's, in gewijzigd exploitatieplan EUR 108.800

E. De 6 verplicht te herstellen gebreken worden onvoldoende hersteld

1. Sloopkosten (exclusief sloopkosten Meelfabriek) zijn ten onrechte niet meegenomen in raming inbrengwaarden: **als enige gebrek hersteld**.
2. Parkeerplaatsen buiten het exploitatiegebied: verhaalbare kosten ten onrechte niet meegenomen in de exploitatieopzet: **niet hersteld**. Deze kostenpost is weliswaar nu wel meegenomen in de exploitatieopzet maar de toegepaste bedragen zijn echter onbegrijpelijk en niet onderbouwd, want significant lager ten opzichte van eerdere berekeningen in de officiële gemeentelijke beleidsstukken/besluiten.
3. Plankosten: niet zorgvuldig geraamd, omdat te hoge bedragen werden geraamd door foute indexering: **niet hersteld**. Bovendien: waarom wordt het exploitatieplan herzien met een nieuwe peildatum terwijl de plankostenscan nog is ingevuld op basis van het oude exploitatieplan?
4. Onjuist gehanteerde opbrengsten: onduidelijk is hoe de gronduitgifteprijsen in de exploitatieopzet tot stand zijn gekomen: **niet hersteld**: een deugdelijke motivering ontbreekt wederom.
5. Gewogen basiseenheden: ondeugdelijk gemotiveerd waarom gewogen eenheden contant worden gemaakt: **niet hersteld**, want het College gaat wederom uit van contant maken terwijl nominale bedragen moeten worden gebruikt.
6. Inbrengwaarden: niet zorgvuldig geraamd: het taxatierapport gebrekkig op het punt van de erfdienstbaarheden: moeten ze worden opgeheven, welke kosten hieraan verbonden en zijn deze redelijkerwijs hieraan toe te rekenen: **niet hersteld**. Er wordt opnieuw gegoocheld met de waarde en opheffingskosten van de gevestigde erfdienstbaarheden.

F. De overige herziene onderdelen (sowieso niet aan de orde in deze bestuurlijke lus) zijn onjuist en onrechtmatig

In het gewijzigde exploitatieplan wordt niet alleen herstel gepleegd, ook worden onderdelen herzien. Dat is in strijd met de uitspraak van de Raad van State. Hierboven is reeds een groot negatief financieel gevolg van die herziening in beeld gebracht.

Voorts zijn op dit moment diverse deskundigen bezig (waaronder kantoor Overwater, HGCA en Frans van Hoeken MSc MRE FRICS RRV RT) om deze onderdelen na te lopen en te commentariëren. De tijd tussen inspraak in de commissie en de behandeling volgende week dinsdag in de Raad is echter te kort gebleken om dit volledig in beeld te krijgen. Wij kunnen de toezegging doen dat deze bevindingen bij uitstel van besluitvorming zullen worden gedeeld.

G. Tot slot

Wij zouden het zeer op prijs stellen als uw Raad voorgaande opmerkingen en kritiekpunten kunt bestuderen en het College daarop kunt bevragen. Aan de hand van de antwoorden van het College kan vervolgens de balans worden opgemaakt en – als het meezit – op basis van juiste feiten en uitgangspunten een weloverwogen besluit worden genomen.

Voor een nadere toelichting weet uw Raad ons te vinden. Wij zullen als het gewijzigde exploitatieplan op de agenda van de vergadering blijft staan, samen met onze advocaat uiteraard ook tijdens de aankomende raadsvergadering aanwezig zijn om inspraak te leveren en vragen daarover te beantwoorden.

Bij voorbaat dank voor uw inzet en zorgvuldige besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

Namens PLUS Vastgoed BV en GAM Van Leeuwen Beheer BV

Hans de Bruijn en Gerard van Leeuwen