

Beantwoording vragen D66 over Exploitatieplan Braassemerland. Vergadering d.d. 26-09-2022.

Grondexploitatie-bijdrage

Voorzitter,

Inwoners moeten er 100% op kunnen vertrouwen dat de overheid haar werk zorgvuldig, tijdig en toegankelijk doet. Zeker bij een groot project als het Braassemerland is dat belangrijk. Het verandert onze leefomgeving, zeker voor die er in de buurt woont of er grond heeft.

Daarom is het goed dat we vandaag uitgebreid stilstaan bij het grondexploitatieplan. Om te leren van fouten uit het verleden en zeker te stellen dat dit besluit wel stand houdt en basis biedt voor de toekomst.

U gaat misschien denken: wat een hoop vragen, maar die hebben dus dit – positief ingestoken doel. Om ons als raad in positie te stellen goed te reageren op de opdracht van de rechter.

De gemeente is namelijk door de Raad van State terecht gewezen. De gemeente gebruikte 3 referentietransacties voor het bepalen van de inbrengwaarde, maar negeerde 9 voor de gemeente ongunstige transacties. Dat terwijl de gemeente zelf of via een VOF onderdeel was van die transacties en het dus had kunnen en moeten weten. (bron: <https://www.raadvanstate.nl/@127649/201907864-1-r3/>)

Hoewel het formeel de raad is die aangesproken wordt hierop, kunnen wij hierin niet anders beslissen dan op informatie van het college.

Daarom een hele simpele vraag:

- wat is er precies in 2018/19 gebeurt waardoor dit fout ging?
Het betreft enkele transacties die vielen tussen de peildatum in het exploitatieplan en de presentatie aan de Raad van State; die waren over het hoofd gezien. Belangrijk om te vermelden dat we spreken over een tussenliggende periode van bijna 2 jaar tussen vaststelling exploitatieplan en behandeling bij de RvS.
- Hoe weten we dat er nu niet alsnog wat mist?
Tegen het herstelbesluit staat beroep open bij de Raad van State. Indien er beroep wordt ingesteld zal in die procedure moeten blijken of de gemeenteraad het eerder door de Afdeling geconstateerde gebrek op de juiste wijze heeft hersteld. Een beroepsprocedure over het herstelbesluit kan alleen over de herstelde onderdelen van het exploitatieplan gaan, te weten de berekening van de inbrengwaarden. Het exploitatieplan heeft voor al het overige de toets der kritiek bij de Afdeling doorstaan en is dus in zoverre rechtmatig.
- En dat we in andere exploitatieplannen niet ook voor zulke verrassingen gesteld worden?
Zie de antwoorden hierboven. Omdat er erg veel tijd heeft gezeten tussen de peildatum en de presentatie zijn er transacties over het hoofd gezien. Daar zullen we bij nieuwe plannen scherper op moeten zijn.

Het moet deze keer wel echt goed gaan.

De reden om met een herstelbesluit te werken ipv een integraal nieuw plan is - ik citeer' –“de daaraan verbonden bezwaar- en beroepsmogelijkheden”

en wederom een citaat

“het enorm grote risico dat het plan Braassemerland volledig stil komt te liggen”

- Over bezwaar en beroep. Waarom precies die angst? In 2019 is er toch ook alleen maar succesvol bezwaar en beroep aangetekend omdat wij als gemeente een fout gemaakt hebben?

Voorop dient te worden gesteld dat de Afdeling enkel het exploitatieplan heeft vernietigd op het punt van de berekening van de inbrengwaarden. Enkele transacties waren bij die berekening niet meegenomen. Het exploitatieplan is alleen op dat punt onzorgvuldig geacht. Door een nieuw besluit te nemen waarbij alleen dit gebrek wordt hersteld, wordt voldaan aan de opdracht van de Afdeling om met inachtneming van de uitspraak een nieuw besluit te nemen.

De Afdeling heeft voor het herstel een termijn van 26 weken gegund. Het staat de raad vrij om bij het nemen van een nieuw besluit meer onderdelen te wijzigen dan enkel die onderdelen die door de Afdeling gebrekkig zijn geacht. Worden er echter dermate veel wijzigingen aangebracht dat sprake is van een wezenlijk ander plan, dan dient op grond van afdeling 3.4 van de Awb een nieuw ontwerp ter inzage te worden gelegd. In een eventuele beroepsprocedure tegen het gewijzigde exploitatieplan kan het exploitatieplan dan bovendien in nagenoeg de volle omvang opnieuw aan de orde worden gesteld.

Bij de afweging om in het gewijzigde besluit enkel het geconstateerde gebrek te herstellen, hebben de volgende omstandigheden een rol gespeeld:

- De Afdeling heeft een termijn gegund van 26 weken om te herstellen. Die termijn is te kort gebleken om het exploitatieplan grondiger te herzien dan alleen op het punt van de inbrengwaarden. Na verstrijken van de termijn ontstaat het risico op verbeurte van dwangsommen (tot een maximum van 15.000 euro).
- Bij een structurele herziening dient opnieuw een ontwerp ter inzage te worden gelegd. Dit is niet mogelijk gebleken binnen de termijn van 26 weken.
- Zolang het exploitatieplan niet onherroepelijk is geldt op grond van de Wabo een aanhoudingsplicht voor bouwaanvragen (die niet in het bestemmingsplan passen). Vanuit het belang om de bouw te kunnen aanvangen is het derhalve zaak dat het exploitatieplan spoedig onherroepelijk wordt. Hoe meer onderdelen worden gewijzigd, hoe complexer de beroepsprocedure bij de Afdeling in potentie wordt en hoe langer het kan duren voordat het exploitatieplan onherroepelijk wordt (>2 jaar).
- Op grond van de Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien. Bij de aanstaande structurele herziening is er weer volledige rechtsbescherming tegen het hele plan.

Bovendien: op basis van artikel 6.15 Wro moet een exploitatieplan na onherroepelijke inwerkingtreding elk jaar herzien worden. Als dat in 2019 goed gegaan was, waren we nu alweer aan herziening 3 toe.

- Ziet de wethouder dat ook zo?
Dat klopt, dus ja.

Bij herzieningen hoef je niet steeds bestemmingsplannen vast te stellen, maar je mag uiteraard niet daarvan afwijken. Als je dat wel doet, moet je uiteraard die ook wijzigen.

En is er gelegenheid voor bezwaar en beroep. (Opm: er staat tegen een exploitatieplan geen bezwaar open, uiteraard wel beroep). En afgaande op het raadsvoorstel en antwoorden college weten we nu al dat bij de eerstvolgende herziening er wijziging van het bestemmingsplan nodig is.

- Waarom dan nu zoveel moeite doen bezwaar en beroep te voorkomen als het bij eerste beste gelegenheid erna alsnog open gaat?
Er wordt geen beroep voorkomen. Het gehele exploitatieplan heeft voor beroep ter inzage gelegen en er is een procedure bij de Afdeling gevoerd. Tegen het herstelbesluit staat straks beroep open ten aanzien van het herstel van het gebrek met betrekking tot de inbrengwaarden en tegen de aanstaande structurele herziening staat weer volledige rechtsbescherming open.

Op die herzieningen is steeds de openbare uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing, behalve als er enkel niet-structurele onderdelen worden aangepast.

Aanpassing van de fasering is een structurele wijziging.

- Voorbeeld: de wethouder schrijft over dat nu bestemmingsplannen fase 4, 5 en 11 in voorbereiding zijn, terwijl in het plan die staan voor resp. 2020, 2021-2022 en vanaf 2029.
- Alleen daarop hadden we nu dan dus toch al de bezwaar en beroepprocedure gehad die het college wil vermijden?
Deze aanpassingen worden bij de jaarlijkse herziening verwerkt. Hier is (zoals eerder aangegeven) beroep tegen mogelijk.

Dat we dit voorstel nu behandelen ipv voor de mei-deadline van de Raad van State is evenmin een goed teken dat de procedure deze keer wel compleet zorgvuldig verloopt.

- is er nog contact met de oorspronkelijke bezwaarmaker om te voorkomen dat die zich al sinds mei zit op te vreten over de vertraging?
Voor zover ons nu bekend is er geen contact geweest met de bezwaarmaker.

Ik hoopte bij lezen van het voorstel dan ook dat er nog een ongelooflijk goede reden zou komen waarom het college de raad niet in staat stelt op tijd haar verantwoordelijkheid te nemen.

In antwoord op vragen van PRO schreef het college dat eigen wispelturigheid en een onbereikbare specialist zouden de reden zijn voor het negeren van een rechterlijk opgelegde datum. Helemaal helder maakt dat het nog niet.

Ik roep een paar feiten in herinnering:

- De uitspraak is van eind november 2021, met eind mei 2022 als deadline voor herstel.
- Het college schrijft dat ambtelijk rond maart besloten is niet een geheel nieuw plan te schrijven maar enkel herstel te bieden, omdat anders de bestemmingsplannen voor fasen 4, 5 en 11 stil konden vallen.
 - Met de eerder vermelde: enorme risico's.
- Het rapport van Gloudemans vermeldt dat opdrachtverlening in februari 2022 was met oplevering rapport half juli.
- De college-antwoorden stellen de taxateur 3 maanden afwezig was na de opdrachtverlening en dit een zeldzaam specialisme is dat onvervangbaar is.
 - Een zoekslag op de website van Gloudemans toont dat er meer dan 20 andere taxateurs werken.

→ Kan de wethouder in dat licht toelichten waarom eind mei nu echt onhaalbaar was?

Dit is (zeer) specialistisch werk en dient het zorgvuldig te gebeuren. Indien een andere taxateur zich volledig in dit dossier had moeten inlezen, had dat heel veel tijd gekost van zowel Gloudemans als de

gemeente. Wij hebben er bewust voor gekozen om risico's te vermijden en de taxateur die al deze tijd was betrokken bij het plan, in te zetten, omdat hij de volledige historie kent van het plan. Van tevoren is het ook lastig in te schatten hoe lang iemand afwezig zal zijn.

- Is er in kader van procesvoering al een analyse gemaakt van de transacties en de gevolgen van eventueel verlies?
Dat kunnen we niet aangeven, omdat het exploitatieplan pas wordt toegepast als er nieuwe (nog niet voorziene) plannen worden ingediend. Daarnaast wordt met het exploitatieplan juist voorkomen dat er "verliezen" ontstaan, omdat wij met het exploitatieplan kosten kunnen verhalen.
- Hoe kan iets zowel een enorm risico zijn als in de eerste 4 maanden na de uitspraak niet in beeld zijn?
In overleg met de specialisten is een afweging gemaakt. Waar het in beginsel logischer werd geacht en gedacht om een volledige herziening te doen, bleek achteraf dat dit door de hoeveelheid werk en beschikbaarheid van de specialisten een onhaalbare kaart zou zijn.

Na oplevering van de rapportage en het collegebesluit zitten 2 maanden, terwijl blijkens de antwoorden op PRO slechts een nieuwe bijlage is aangehecht en cijfers uit het rapport zijn overgenomen in het plan.

- Waarom kost dat 2 maanden? Of is er meer gebeurt? Gevolg is wel dat het een maand extra vertraging oplevert omdat we anders een raad eerder hadden kunnen halen.
In deze periode zijn nog diverse gesprekken gevoerd met de specialisten. Ook is het advies opgesteld en daarover is ook de nodige afstemming geweest, zowel intern als met de specialisten. Zoals ook aan PRO geantwoord, negatieve gevolgen van deze vertraging zijn er vooralsnog gelukkig niet.

Het antwoord schrijft ook 'Dan maar wat minder kostenverhaal aanrekenen aan nieuwe projecten'. Met tijdelijk tussen haakjes.

- Wat is de financiële impact van deze beslissing?
Dat kunnen we niet aangeven, omdat het exploitatieplan pas wordt toegepast als er nieuwe (nog niet voorziene) plannen worden ingediend.
- Hoe tijdelijk is tijdelijk?
Een EP wordt jaarlijks herzien.
- En hoe verhoudt eigenlijk de geplande indexatie in het exploitatieplan zich tot de in de afgelopen jaren ontplofte onroerend goedmarkt?
Het exploitatieplan wordt jaarlijks herzien en daarmee ook het prijspeil. Niet alleen de prijzen van woningen zijn enorm toegenomen, maar ook de prijzen van grondstoffen, materiaal en materieel.

Tot slot,

In het raadsvoorstel staat de volgende zin: "Als de Omgevingswet er wél komt, zal er waarschijnlijk een soort overgangsperiode of regeling komen waarin het exploitatieplan van pas komt om het kostenverhaal toe te passen."

- We zitten nu 3 maanden voor de Omgevingswet als er niets veranderd. Dan moet het college echt precies zijn als waarschijnlijk een soort van periode of regeling.
- Graag een precies antwoord wat er gebeurt zowel als de wet opgeschort wordt als wanneer ingevoerd.

Wordt het exploitatieplan in het herstelbesluit vastgesteld en treedt de Omgevingswet in werking op 1 januari 2023, dan is de situatie vanaf 1 januari als volgt:

- Vanaf 1 januari bestaat de figuur van het exploitatieplan niet meer.
- Het exploitatieplan Braassemerland gaat van rechtswege deel uit maken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan;
- Het is vanaf dan niet meer mogelijk om op de oude voet een exploitatieplan te herzien.
- Een herziening van het exploitatieplan is een wijziging van het omgevingsplan geworden. Daarop zijn in beginsel de regels voor wijziging van het omgevingsplan van toepassing.
- De raad dient een complete nieuwe set kostenverhaalsregels vast te stellen die vervolgens deel uit gaan maken van het nieuwe deel van het omgevingsplan.
- Onder de Ow vervalt het onderscheid tussen structurele en niet-structurele herzieningen. Ook bij niet structurele herziening moet de volledige procedure worden doorlopen.
- Er geldt geen verplichting meer tot periodieke herziening. De regels over kostenverhaal in het omgevingsplan kunnen worden gewijzigd op elk moment dat dat nodig is.

Voorzitter,

Mijn belofte van een hoop vragen ben ik geloof ik nagekomen.

Ik hoop dat de constructieve insteek erin ook naar boven kwam. Ik kijk in ieder geval uit naar de beantwoording door het college.