

MEMO

Naar aanleiding van het memo van het college van B&W d.d. 6 december 2014 inzake 'Grondexploitaties en terugbetaling bijdragen' heeft de PvdA-fractie op 14 december jl een verzoek gedaan om inlichtingen op grond van artikel 41 van het RvO van de raad. Het verzoek is vergezeld van 12 vragen. Beantwoording is als volgt.

1. Vanaf welk tijdstip werd de bedoelde werkwijze toegepast?

Antwoord: vanaf 1 juli 2008 (invoering GREX-wet)

2. In welke wet- en regelgeving meende men grond te vinden om deze werkwijze toe te passen?

Antwoord: De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Gemeenten zijn verplicht kosten te verhalen op grondeigenaren met een initiatief voor een nieuw bouwplan. In deze paragraaf wordt op hoofdlijnen de systematiek van het kostenverhaal geïntroduceerd.

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in juli 2008 zijn vele veranderingen doorgevoerd ten opzichte van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Zo verplicht de Wro gemeenten tot kostenverhaal. Door kostenverhaal te verzekeren wordt het aantal freeriders tegengegaan, een fenomeen waar men onder de oude WRO veel last van had. Daarnaast is toepassing gegeven aan het 'profijtbeginfel'.

Om kostenverhaal te verzekeren heeft de overheid een nieuw publiekrechtelijk instrument gekregen: het exploitatieplan. Door een exploitatieplan vast te stellen wordt aan nieuwe bouwplannen een verplichte bijdrage gekoppeld aan de kostendekking voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied¹. Indien een exploitatieplan is opgesteld geldt het niet betalen van de exploitatiebijdrage als weigeringsgrond voor een verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een bouwplan². Om kosten te verhalen dient sprake te zijn van een bouwplan.

Gemeenten mogen slechts besluiten tot het niet vaststellen van een exploitatieplan indien kostenverhaal 'anderszins' is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels eveneens niet noodzakelijk is³. Dit kan door het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de grondeigenaar van het bouwplan.

De verhaalbare kosten zijn benoemd in de Wro⁴ en nader uitgewerkt tot een limitatieve lijst in het Bro⁵.

Tot de verplicht te verhalen kosten behoren: de gebiedseigen binnen- en buitenplanse kosten en bovenwijkse voorzieningen. Bovenplanse kosten (bovenplanse verevening) kan de gemeente verplichtend opleggen, welke zowel in het exploitatieplan als een overeenkomst meegenomen kunnen worden. Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling kunnen alleen worden gevraagd in (anterieure) exploitatieovereenkomsten. De inzet daarvan is facultatief, bijdragen ruimtelijke ontwikkeling behoren niet tot de verplicht te verhalen kosten.

¹ artikel 6.17 Wro

² artikel 6.21 Wro

³ artikel 6.12 lid 2 Wro

⁴ artikel 6.13 lid 4 t/m 9 Wro

⁵ artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro

3. Hoeveel indieners van bouwplannen hebben met deze werkwijze te maken gekregen?

Antwoord: 15

4. Hoeveel van dezen hebben, in gesprekken met de behandelend ambtenaar dan wel anderszins, mondeling dan wel schriftelijk, vragen gesteld bij het toepassen van deze werkwijze?

Antwoord: met alle indieners zijn gesprekken gevoerd en diverse van hen hebben vragen gesteld over het hoe en waarom. Na een toelichting van gemeentezijde is een overeenkomst tot stand gekomen. Hoewel in redactionele berichten in de krant telkenmale over dwang door gemeente wordt gerept, heeft de wetgever bepaald dat een zgn. anterieure overeenkomst tot stand moet zijn gekomen vóórdát de gemeenteraad een besluit kan nemen over de planologische maatregel.

Dat wil zeggen dat er een getekende overeenkomst moet zijn. **Wordt geen overeenstemming bereikt dan dient alsnog een exploitatieplan te worden opgesteld, hetgeen leidt tot een (qua tijd)langere procedure én tot meer kosten.**

Gevraagd is om een geanonimiseerd feitenrelaas per aanvraag.

Het is echter onmogelijk per indiener een feitenrelaas te (re)produceren. Het proces over de totstandkoming van de overeenkomst is globaal als volgt verlopen:

Er wordt een verzoek ingediend om iets te (ver)bouwen. Dat wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Bij afwijkingen wordt er met de indiener gesproken over de mogelijkheden tot aanpassing en de consequenties die dat kan hebben. Daarbij zijn de volgende aspecten van belang:

- Procedure- en plankosten
- Kosten die rechtstreeks aan de ontwikkeling zijn toe te rekenen (bv een reconstructie van een weg of aanpassing riolering als gevolg van de ontwikkeling)
- Bijdrage bovenwijkse voorzieningen
- Planschade

In de meeste gevallen heeft dit zonder veel discussie geleid tot een overeenkomst en is de ontwikkeling naar ieders tevredenheid tot stand gekomen. Van die gesprekken of onderhandeling zijn geen gespreksverslagen, (uitvoerige) correspondentie of iets dergelijks bijgehouden. Er is ook geen sprake van verkeerde interpretatie van wet- en regelgeving. De bedoelingen van de wetgever zijn op zichzelf correct toegepast. Slechts op het onderdeel 'bijdrage bovenwijkse voorzieningen' ontbreekt het aan een concreet omschreven direct verband tussen het bouwplan en de besteding van de ontvangen bijdrage, volgens de beginselen 'profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit' (PTP criteria).

Binnen de organisatie (zowel bestuurlijk als ambtelijk) waren we er tot de zomer van 2014 van overtuigd dit wél correct te hebben ingericht.

Het moge duidelijk zijn dan de uitkomsten van het onderzoek, waarbij Dorpsstraat 183 model stond, ook zijn losgelaten op de overige bouwplannen en daarbij behorende overeenkomsten.

Zie verder de antwoorden op de vragen 9, 10 en 11.

5. Hoeveel van dezen hebben vanwege deze werkwijze afgezien van hun bouwplan of zouden dat mogelijk om die reden hebben gedaan?

Antwoord: met 14 initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten. In 1 (één) geval is het bouwplan ingetrokken en is het betaalde bedrag al eerder terugbetaald.

Het ingetrokken bouwplan betreft de 13 appartementen op het terrein van de voormalige zuurkool fabriek te Avenhorn. Gelet op de **politieke** discussie rond dit plan, waarover een exploitatieovereenkomst was gesloten, heeft de ontwikkelaar besloten terug te gaan naar zijn oorspronkelijke idee (8 appartementen) waarvoor hij een Omgevingsvergunning bezat. De terugbetaling had dus geen enkele relatie met de toegepaste werkwijze.

6. Hoeveel van dezen hebben uiteindelijk hun bouwplan doorgezet en dienen nu terugbetaald te worden?

Antwoord: 14

7. Wat is precies de omvang van de ontvangen bedragen en hoe werden deze in de jaarrekeningen verantwoord?

Antwoord: In totaal is over de periode 2010 t/m 2014 een bedrag van € 87.218,- ontvangen. Van dit bedrag is tot en met 2013 € 54.632,- gestort in de reserve Fonds Dorpsuitleg. De in 2014 ontvangen bijdrage van € 5.000 moet nog overgeboekt worden naar de reserve. Dit gebeurt na het afsluiten van het dienstjaar bij de samenstelling van de rekening. Een bedrag van € 27.586,- is in de jaren 2010 en 2011 opgenomen in het rekeningsaldo.

8. Wat is precies de omvang van het terug te betalen bedrag en ten laste van welke begrotingspost wordt deze uitgave gebracht?

Antwoord: De omvang bedraagt € 95.710,- (inclusief wettelijke rente). De uitgave van de terugbetalingen is ten laste gebracht van de kostenplaats Bestemmingsplannen (681010) met de kostensoort diversen (4343390).

Dekking van deze uitgaven komt uit de bijdrage van de reserve Fonds dorpsuitleg. Dit is in overeenstemming met de begrotingswijziging nr. 026, zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 15 december 2014.

9. Wanneer precies werd op een hoger niveau dan het ambtelijk uitvoerend niveau de vraag van correctheid van deze werkwijze aan de orde gesteld?

Antwoord: Op 21 augustus 2013 is in de (interne) Projectgroep Ruimtelijke Ontwikkeling, waaraan naast ambtelijke vertegenwoordigers ook 2 wethouders deelnemen, voor de eerste keer melding gemaakt van een verzoek om terugbetaling van een in rekening gebrachte bijdrage.

10. Gebeurde dit op initiatief van de betreffende ambtelijke afdeling of was dit naar aanleiding van de bemoeienissen van o.a. de heer van Diepen?

Antwoord: Dit gebeurde op initiatief van de betreffende afdeling, maar werd uiteraard ingegeven door een ingediend verzoek van de eigenaar van Dorpsstraat 183 te Obdam. De heer van Diepen speelde toen (nog) geen rol.

11. Wat heeft uw college vervolgens ondernomen om het antwoord op die vraag te krijgen?

Antwoord: Nadat is gebleken dat initiatiefnemer, vanaf eind 2013 bijgestaan door de heer van Diepen en gemeente niet op één lijn kwamen, is besloten een deskundig bureau (VD2) in de arm te nemen voor het opstellen van een bindend advies. De kosten van dat bureau zijn gedragen door de gemeente. De heer Van Diepen heeft eigenhandig besloten ook van zijn kant deskundigheid in te zetten, omdat VD2 eerder een adviesrol heeft gespeeld voor de gemeente en daardoor in zijn optiek niet onafhankelijk was. Tijdens een bespreking op 30 juni 2014 met alle adviseurs aan tafel, zijn de adviseurs van beide partijen het eens geworden over de vervolgstappen en acties. Die kwamen er op neer dat:

- a. Op het bouwplan Dorpsstraat 183 te Obdam de GREX-wet niet van toepassing is. Er zal terugbetaling van de in rekening gebrachte bijdrage aan het Fonds Dorpsuitleg (€ 5.000,- + wettelijke rente) plaatsvinden
- b. Als de gemeente eerder had onderkend dat GREX-wet niet van toepassing was, dan zou de aanpassing van het bestemmingsplan ten gunste van initiatiefnemer onder de op dat moment geldende Legesverordening vallen. Deze verordening kende een legesbedrag van € 7.500,-. Omdat dit bedrag uitging van de fictie dat de gemeente alle werkzaamheden (opstellen bestemmingsplan + procedure) zou uitvoeren en in dit geval het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer zelf is bekostigd, is besloten de voor de initiatiefnemer meest gunstige regeling te kiezen
- c. Die regeling komt er op neer dat er een vergelijking van kosten is gemaakt op basis van enerzijds de plankostenscan als ware de GREX-wet wél van toepassing en anderzijds de werkelijk door de gemeente gemaakte uren voor het in behandeling nemen en vaststellen van het bestemmingsplan. Deze vergelijking leverde twee getallen op. Op basis van de plankostenscan € 1.594,- en op basis van gemeentelijke uren € 2.770,-.
- d. Besloten is om uit te gaan van het laagste bedrag, te weten € 1.594, zodat van de oorspronkelijk in rekening gebrachte bijdrage in procedurekosten (€ 3.236,-) een bedrag van € 1.642,- + wettelijke rente is terugbetaald.

12. Is uw college bereid om eventuele extra kosten, die indieners hebben gemaakt om uw college te bewegen tot een nieuw onderzoek naar de correctheid van de toegepaste werkwijze, aan indieners te vergoeden, indien zij daartoe een verzoek zouden indienen?

Antwoord: In november 2014 hebben wij de heer Van Diepen bericht dat wij zijn eis om hem een schadevergoeding van € 10.000,- uit te keren voor handelingen die hij (en anderen) hebben moeten maken naast ons hebben neergelegd. Wij zijn van mening dat elke grond voor het inwilligen van die eis ontbreekt. Er is immers niet in opdracht van ons college gehandeld. Nadien heeft de heer Witte namens twee cliënten van hem een zelfde eis neergelegd tot betaling van door zijn cliënten gemaakte kosten.

Tijdens een gesprek dat de burgemeester en de gemeentesecretaris op 10 december 2014 met de heren Van Diepen en Witte hebben gevoerd over dit onderwerp, is de afspraak gemaakt dat deze heren bewijsstukken zouden aanleveren met betrekking tot opdrachtverlening, urenverantwoording, facturen en betalingsbewijzen. Toegezegd door hen is deze bewijsmiddelen binnen 1 of 2 dagen aan te leveren. Ook is gevraagd in hoeverre de initiatiefnemers hun rechtsbijstandverzekering zouden kunnen aanspreken. Wij hebben de bereidheid uitgesproken op basis van deze informatie een nieuw oordeel uit te spreken. Tot op heden hebben wij niets ontvangen.

In principe gaat het hier om buitengerechtelijke kosten die in rekening gebracht zijn en die geclaimd zouden kunnen worden. Noodzakelijk is dan wel dat eventuele betalingen onzerzijds worden onderbouwd door adequate bewijsvoering.