

## Jim Mollet

Bij het bestemmingsplan hoort volgens de GREX-wet ook een exploitatieplan. Daarin wordt geregeld welke kosten onderling kunnen worden verhaald tussen de overheid en de overige betrokkenen. Bij het bestemmingsplan dat in augustus werd gepresenteerd, zat een exploitatieplan. Daarin stond onder andere dat alle gronden al in handen van de projectontwikkelaars zouden zijn. Absoluut onjuist, dat weet u allemaal. Vraag aan het college: hoe kunt u zulke aperte leugens voorleggen?

Daarna werd een tweede exploitatieplan ter inzage gelegd. En vervolgens een derde. Waarom al die verschillende plannen? Voortschrijdend inzicht, zei het college. Prutswerk, noem ik het. Als je in een paar maanden drie totaal verschillende exploitatieplannen voorlegt, dan mis je de grip op de materie.

Op het eerste gezicht lijken de plannen no 2 en no 3 erg te verschillen in de raming van opbrengsten en te verhalen kosten. Dit blijkt te komen doordat men niet meer in euro's per 2010 rekent, maar uitgaat van een spreiding van de kosten over de looptijd van 16 jaar. De vraag is waarom het college heeft gekozen voor die andere boekhoudkundige benadering?

Eén van de verhaalbare kostensoorten is mogelijke planschade. Die kosten horen inzichtelijk te zijn gemaakt, volgens de GREX-wet. Ze zijn echter niet terug te vinden in de kostenoverzichten. Waarom heeft het college deze planschade niet herkenbaar in de kosten verwerkt? Of gaat de gemeente de planschade zelf voor haar rekening nemen?

Bovendien heeft de keuze van de uitgangspunten voor de stijging van rente en kosten flinke invloed op het resultaat. Nu is uitgegaan van 5% rentewinst en 5% renteverlies. U en ik weten dat wij bij de bank ons geld niet voor hetzelfde rentepercentage kunnen lenen en wegzetten. Kan het college garanderen dat er geen renteverlies geleden gaat worden?

In de berekeningen van de opbrengst van het bedrijventerrein wordt ervan uitgegaan dat de prijs per vierkante meter overal hetzelfde is. Dat lijkt niet logisch; grond voor kantoren levert veel meer op dan voor logistiek terrein. Nu ervoor gekozen is geen kantoren meer toe te laten op Distriport, moet de gemiddelde prijs dus omlaag gaan. Dat is echter niet in het exploitatieplan verwerkt. Of is volgens de wethouder de grondprijs voor kantoorbestemmingen hetzelfde als voor het rangeerterrein van een logistiek bedrijf? Graag een reactie.

Het exploitatieplan biedt een overzicht met de onderlinge verrekening van de bijdrage van elke betrokkene in de kosten van de openbare inrichting. In plan 2, uit oktober, staat bij 7 van de 9 te verrekenen kostenposten 'nader in te vullen'. Maar als er nog zoveel open einden zijn, waarom leg je dit dan voor aan de raad? In plan 3 is dat berekeningsschema weggelaten en staat er alleen nog dat 'deze kostenposten moeten worden verrekend'. Dan staat er dus helemaal niets meer. Alles komt later.... Hoe kunt u een exploitatieplan voorleggen dat niet voldoet aan de wet en dat zoveel open einden bevat?

De opbrengsten van Distriport zijn geschat op 84 miljoen en de kosten op 77 miljoen. Maar bij de kosten zijn enkele posten niet of niet duidelijk opgenomen, bijvoorbeeld de raming voor planschade en ook het renteverskil is nogal optimistisch ingeschat. Dus: gaat de winst van 7 miljoen gehaald worden? En wat gebeurt er als dat niet lukt? Want als de kosten hoger zijn dan de opbrengsten, kan de gemeente de gemaakte kosten niet verhalen. Waarom stel ik deze vraag? In exploitatieplan 3 liggen de kosten dan wel wettelijk vast, maar de gemeente praat al over exploitatieplan 4. Dat vierde plan zal gemaakt worden nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld. Maar stel dat de cijfers dan veel ongunstiger zijn, wat gezien alle open einden best zou kunnen. Gaat de raad dan blindelings plan 4 vaststellen? De raad zal haast wel moeten, want ze heeft plan 3 – met alle open eindjes – dan al aangenomen. Wie van de betrokken partijen draait op voor eventuele rode cijfers van Distriport?

Een anterieure overeenkomst met de betrokkenen is er nog steeds niet en die komt er ook niet, zo stelt de gemeente in het derde exploitatieplan. Dat is vreemd omdat in het bestemmingsplan werd gezegd dat de duurzaamheidsaspecten in die anterieure overeenkomst geregeld zouden worden. Waarom schuift u steeds de afspraken door naar een anterieure overeenkomst terwijl u weet dat die er niet komt? Volgens de nota van beantwoording komt dat allemaal in een nieuw exploitatieplan. Waarom praten we hier dan over dit plan? Waarom legt het college een exploitatieplan voor dat

overduidelijk niet klopt en waarvan ze zelf al aangeeft dat het vervangen zal worden? En kunt u het nog wel veranderen als het samen met het bestemmingsplan aangenomen is in februari?

Want weet u wat de consequenties zijn als dit exploitatieplan niet juist blijkt te zijn? Dan draait de gemeente, dus alle burgers, op voor de niet verhaalbare kosten en verliezen en niet de projectontwikkelaars, dat kan tientallen miljoenen euro's kosten. Kan de wethouder aangeven of dit klopt of niet?

Raad, met zo'n rommelig, inconsequent plan kunt u niet akkoord gaan.