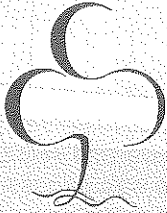


Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Bijlage[n]
--	--	2012/33227	--
Behandeld door	Doorkiesnummer	Vries	
Grondzaken & lokatie			
ontwikkeling	0592 – 266 611	8 oktober 2012	



Aan de leden van de gemeenteraad  
Postbus 5  
9480 AA VRIES



Kopie:  
- raadsleden  
- steunfractieleden  
- b&w  
- griffier

VERZ: 11 OKT 2012

Onderwerp: Besluit kavelprijs compensatievoorstellen bewoners Zuidoevers te De Groeve

Geachte leden van de raad,

Op 20 maart jl. heeft u in meerderheid ingestemd met het nul+ scenario voor de wijk Zuidoevers. Tijdens deze vergadering heeft een deel van uw raad ons gevraagd om in gesprek te gaan met de bewoners.

#### *Gesprekken met bewoners*

Zoals we tijdens de raadsvergadering meldden waren we reeds in gesprek met bewoners. We hebben sinds deze vergadering opnieuw gesproken met de huidige bewoners. Er hebben in februari, april, mei en september diverse gesprekken plaatsgevonden. We hebben daarbij de bewoners expliciet gevraagd om de in hun ogen geleden schade te kwantificeren. Ook hebben wij gevraagd aan te geven waar voor hen de knelpunten in de wijk zijn en welke verwachtingen er bij hen leven.

#### *Openbare ruimte*

Als onderdeel van het nul+ scenario, wordt op dit moment in gezamenlijk overleg gewerkt aan het ontwerp voor het entreegebied. Hierin worden ondermeer maatregelen meegenomen om het aanzicht van het entreegebied te verfraaien en de woonboten af te schermen.

Hoewel het gebruikelijk is dat het woonrijp maken van een woonwijk pas gebeurt nadat alle woningen zijn gebouwd willen wij, mede naar aanleiding van de gevoerde gesprekken met bewoners, delen van deze werkzaamheden eerder gaan uitvoeren. Het gaat hierbij in elk geval om de bestrating van de bochten (onderdeel nul+ scenario) en de door bewoners aangedragen kwaliteitsslag van de beplanting in de openbare ruimte en de vriendstroken.

#### *Schadevergoeding cq compensatievoorstellen*

De bewoners stellen dat het verschil tussen de oude kavelprijzen en nieuwe kavelprijzen hun "schade" is. Ze zijn van mening dat 10% van dit verschil toegerekend kan worden aan de recessie en dat het overige te wijten is aan handelen van de gemeente en daarom ook door de gemeente vergoed moet worden. Daarnaast worden waardedaling door het niet doorgaan van de haven en plan Broekveldt en algemeen allureverlies van het plan aangedragen. De genoemde schadebedragen zijn € 67.000,-, € 121.163,-, en € 164.000,-.

Deze verzoeken van de bewoners zijn door ons zowel juridisch als markttechnisch getoetst. Hierbij hebben we ook extern advies ingewonnen. Wij gaan hieronder in op een aantal onderwerpen die in dat kader van belang zijn

Postadres  
Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres  
Kornoljeplein 1, Vries

Website  
[www.tynaarlo.nl](http://www.tynaarlo.nl)

Bankrelaties  
Bng 28.50.79.050  
Bng 28.50.79.093 (belastingen en leges)

Telefoonnummer  
[0592] 26 66 62

Faxnummer  
[0592] 26 66 00

E-mail  
[info@tynaarlo.nl](mailto:info@tynaarlo.nl)



#### *Conformiteit:*

Prijsfluctuaties door marktwerking zijn van alle tijden en een algemeen aanwezig risico. Het feit dat de kavelprijzen op dit moment gewijzigd zijn is een direct gevolg van gewijzigde marktomstandigheden ten gevolge van "de kredietcrisis". Hiermee hebben alle betrokkenen te maken. De gemeente heeft de percelen bouwgrond verkocht en op basis van de gesloten koopovereenkomst geleverd wat overeengekomen is. De koopprijs was gebaseerd op de toen geldende marktprijs. Er is geen sprake van een situatie waarbij de kavels niet de eigenschappen bezitten die de kopers op grond van de overeenkomst mocht verwachten. Hiermee is er geen sprake van het niet nakomen van contractuele verplichtingen door de gemeente (conformiteit).

#### *Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan*

Het aanpassen van de grootte van de nog uit te geven kavels en de bijstelling van het beeldkwaliteitplan heeft niet of nauwelijks impact op de feitelijke woonsituatie van de zittende bewoners omdat de essentie van het beeldkwaliteitplan in stand blijft, daarnaast wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

#### *Natuur*

Het (voorlopig) uitblijven van naburige planologische plannen voor natuur en recreatie heeft vanwege de subjectiviteit daarvan (belevingservaring) en de fysieke afstand tot het plan Zuidoevers geen wezenlijke invloed op de kavelprijzen. Er zijn voldoende alternatieven voor natuur en recreatie in de directe omgeving aanwezig. Daarnaast blijkt uit relevante jurisprudentie dat in het geval eerder aangekondigde naburige bestemmingsplanwijzigingen geen doorgang vinden, er juridisch gezien geen recht ontstaat tot compensatie op eerder betaalde kavelprijzen.

#### *Handelen Gemeente Tynaarlo*

Het handelen van de gemeente is er steeds op gericht om het project Zuidoevers zo goed als mogelijk te realiseren. Van de gemeente mag verwacht worden dat zij gegeven de huidige omstandigheden met betrekking tot de krediet- en vastgoedcrisis als reactie hierop de nodige aanpassingen verricht om zo het woningbouwproject waarin de kavels zijn gelegen verder tot realisatie te kunnen brengen. Daar is de gemeente dan ook druk mee bezig. Naast fysieke aanpassingen betreft dit ook de kavelprijsaanpassing. Er is hierbij sprake van rechtmatige handelingen die de gemeente noodzakelijk acht om de negatieve gevolgen van de krediet- en vastgoedcrisis zo goed als mogelijk op te kunnen vangen. De gemeente moet hierin opereren binnen de financiële kaders die zijn gesteld om de beleidsdoelstellingen te realiseren.

#### *Conclusie*

Juridisch gezien bestaat er aldus geen titel voor compensatie van eventueel nadeel of eventuele schade omdat enerzijds de kavels die door de gemeente verkocht zijn de eigenschappen bezitten die een koper mag verwachten en omdat anderzijds de gemeente noodzakelijke en rechtmatige handelingen verricht in het licht van de huidige omstandigheden.

Het feit dat de kavelprijzen zijn gewijzigd, is een direct gevolg van gewijzigde marktomstandigheden ten gevolge van de kredietcrisis. Het nul+ scenario heeft geen invloed op de waarde van de kavel. Daarbij is het nog steeds zo dat wij de verdere inrichting van het gebied waarin de kavels zijn gelegen, ondanks de huidige marktomstandigheden, en met in achtneming van de voor de gemeente geldende financiële kaders, zo goed als mogelijk vorm wil geven.

#### *Geen grondslag schadevergoeding/ compensatie*

Evenals uw raad hebben wij begrip voor de positie van de huidige bewoners in de wijk Zuidoevers. Wij zijn gesprekken aangegaan met de bewoners en hebben zorgvuldig onderzocht of er gronden zijn om deze bewoners te compenseren. Deze gronden zijn er niet. De gemeente valt geen rechtens relevant verwijt te maken van de ontstane situatie. Er kan geen grondslag gevonden worden voor een schadevergoeding/ compensatie.

In deze situatie anders besluiten dan wij nu hebben gedaan leidt ons inziens onherroepelijk tot precedentwerking met als waarschijnlijk gevolg een groot aantal nieuwe soortgelijke claims.



*Bezwaarschrift*

Een tweetal bewoners heeft een bezwaarschrift ingediend tegen de onlangs verleende omgevingsvergunning voor het perceel De Baak 2. Dit perceel is verkocht na het besluit om door te gaan met Zuidoevers op basis van het nul+ scenario. De belangrijkste grond van de bezwaren is dat er volgens de bezwaarmakers niet getoetst mag worden aan het nieuwe beeldkwaliteitplan.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders

DA

mr. J.P.J. van Muijen  
gemeentesecretaris / directeur

F.A. van Zuilen  
burgemeester