



Samenvatting

Het college bevestigt de minnelijke overeenstemming over de uiteindelijke schadeloosstelling van € 5.602.500,= in de gerechtelijke onteigeningsprocedure tussen gemeente en voormalig eigenaar over de onroerende zaken die waren gelegen aan de Cabergerweg/Kastanjelaan en waar inmiddels de kruising aanlanding Noorderbrug en Cabergerweg is gerealiseerd.

Naar aanleiding van de vernietiging van het vonnis over de schadeloosstelling van € 5.217.500,= van de rechtbank van 30 maart 2016 en tot verwijzing naar het Gerechtshof in 's-Hertogenbosch door de Hoge Raad der Nederlanden bij arrest van 9 juni 2017 is op verzoek van de onteigende partij verzocht om de minnelijke onderhandelingen te hervatten. Dit heeft geresulteerd in een vaststellingsovereenkomst waarbij het onderhandelingsresultaat € 385.000,= exclusief b.t.w. bedraagt.

Beslispunten

1. Besluiten de minnelijke overeenstemming over de schadeloosstelling van € 5.602.500,= van de voormalige eigendommen van eigenaar te bevestigen en daarmee het onteigeningsdossier te sluiten.
2. Besluiten om het onderhandelingsresultaat van € 385.000,= exclusief b.t.w. ten laste te brengen van de grex Belvédère, deelplan Noorderbrugtracé.
3. Besluiten om aan Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. te bevestigen om naar aanleiding van minnelijke overeenstemming over de schadeloosstelling het onteigeningsdossier te sluiten, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de AvA te besluiten.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 9 oktober 2018:

Conform.



1. Aanleiding

Op 26 juni 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. vastgesteld en op 23 april 2013 is door uw college het Uitwerkingsplan aanlanding Noorderbrug vastgesteld. Genoemde plannen maken onderdeel uit van het plangebied Belvédère en zijn onherroepelijk.

Voor de uitvoering van deze plannen moesten eigendommen van derden worden verworven, waaronder de eigendommen gelegen aan de Cabergerweg/Kastanjelaan. Panden waar voorheen Gamma en Leenbakker waren gevestigd en die eveneens in het kader van verwerving c.q. onthuring zijn schadeloosgesteld.

Omdat met eigenaar geen overeenstemming kon worden bereikt over de verwerving van haar eigendommen en de daarmee gepaard gaande schadeloosstelling heeft de gemeenteraad op 19 februari 2013 een verzoekbesluit tot onteigening genomen, waarover op 20 januari 2014 het Koninklijk Besluit is gepubliceerd. De Rechtbank Limburg heeft middels het onteigeningsvonnis van 14 januari 2015 de vervroegde onteigening uitgesproken en middels het vonnis over de schadeloosstelling van 30 maart 2016 geoordeeld. De schadeloosstelling die is toegekend bedroeg € 5.217.500,= plus vergoeding van kosten voor juridische bijstand van € 70.000,=.

Tegen dit laatste vonnis over de schadeloosstelling heeft voormalig eigenaar cassatie ingesteld en wel tegen de volgende schadecomponenten: financieringsschade (waaronder de renteswap), belastingschade en proceskostenveroordeling. Hierna is door gemeente incidenteel cassatie ingesteld over toekenning van de inkomensschade en de kosten van wederbelegging.

Op 9 juni 2017 heeft de Hoge Raad der Nederlanden het vonnis van de rechtbank Limburg vernietigd en verwijst het geding naar het gerechtshof 's-Hertogenbosch ter verdere behandeling en beslissing. Zie hiervoor het arrest dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Dit zou inhouden dat de gehele procedure, met een doorlooptijd van ongeveer anderhalf jaar, opnieuw door de rechtbank moet worden doorlopen en zij over een aantal schadecomponenten opnieuw zou moeten oordelen. Interessant in deze zaak is dat voormalig eigenaar de renteswap (een instrument waarmee beleggers zich indekken tegen hoge renteschommelingen), die wijzigt doordat de vastgoedportefeuille van hem wijzigt en daarmee ook de financieringsbehoefte, ziet als een rechtstreeks onteigeningsgevolg terwijl ons standpunt is dat dit een contractgevolg is. De uitspraak over deze kwestie wordt door onteigeningsdeskundigen nauwlettend gevolgd en indien het gerechtshof oordeelt dat deze contractvorm een rechtstreeks onteigeningsgevolg is dat voor vergoeding in aanmerking komt, dit een belangrijke wending in de jurisprudentie inhoudt.

Dit laatste zou voor de gemeente een financieel onzeker uitsluitsel kunnen inhouden met een mogelijke schadepost van een veelvoud van € 385.000,=.



Daarom leek het verstandig om tot een minnelijke schikking te komen. De onteigeningsadvocaat namens de gemeente heeft een zo gunstig mogelijk resultaat behaald dat resulteert in een bijbetaling van € 385.000,=.

2. Context

Dit collegevoorstel strekt ter bevestiging van de afwikkeling van de onteigeningsprocedure over de schadeloosstelling aan voormalig eigenaar doordat hierover minnelijke overeenstemming is bereikt. De gemeentelijke inzet is eerder besproken met en goedgekeurd door wethouders Krabbendam en Aarts.

3. Gewenste situatie

Het doel van dit collegevoorstel is te bevestigen dat met voormalig eigenaar minnelijke overeenstemming is bereikt en dat het onteigeningsdossier kan worden gesloten. Hierin zijn dan alle claims met betrekking tot de onteigening meegenomen.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Het onderhandelingsresultaat van € 385.000,= exclusief b.t.w. valt ruimschoots binnen het budget van de grex Belvédère, deelplan Noorderbrugtracé, post verwervingen dat was gereserveerd voor de schadeloosstelling.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.



10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Besluiten om de minnelijke onderhandelingen over de schadeloosstelling van € 5.602.500,= van de voormalige eigendommen van eigenaar te bevestigen en daarmee het onteigeningsdossier te sluiten.
2. Besluiten om het onderhandelingsresultaat van € 385.000,= exclusief b.t.w. ten laste te brengen van de grex Belvédère, deelplan Noorderbrugtracé.
3. Besluiten om aan Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. te bevestigen om naar aanleiding van minnelijke overeenstemming over de schadeloosstelling het onteigeningsdossier te sluiten, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de AvA te besluiten.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat besluitvorming door uw college heeft plaatsgevonden zal het onteigeningsdossier definitief worden gesloten.