

## **Samenvatting**

### **Verwervingsbeleid- en Uitvoering gemeente Maastricht t.b.v. gestapelde ondertunneling Rijksweg A2 Traverse, periode 2002 – 2011**

#### **1. Inleiding**

**1.1** De gemeente Maastricht heeft opdracht gegeven tot een onafhankelijk onderzoek naar haar verwervingsbeleid van de 420 woonappartementen die voor de realisering van het tunnelproject A2 dienen te worden verworven. Op basis van het rapport “Maastricht raakt de weg kwijt, integrale oplossing A2-problematiek regio Maastricht” van Aveco De Bondt heeft in december 2001 de Minister van Verkeer en Waterstaat de toezegging gedaan om het A2-Project op te nemen in het Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport.

**1.2** Daarop aansluitend is direct door de gemeente Maastricht overgegaan tot een zogenaamd passief verwervingsbeleid. Dit betekent dat de gemeente destijds op verzoek van de betrokken eigenaren direct tot aankoop hiervan zou overgaan op basis van reële objectieve marktwaarde.

**1.3** Naderhand heeft de gemeente medio 2006, mede vanwege sociaal-maatschappelijke motieven, een actief verwervingsbeleid ingezet. Dit betekent dat de gemeente vanaf dat moment actief is overgegaan tot het aankopen van de appartementen om de realisering van het tunnelproject mogelijk te maken.

**1.4** Inmiddels 10 jaar later is naar aanleiding van signalen vanuit de samenleving, door de gemeente opdracht gegeven voor een onderzoek naar de wijze waarop het verwervingsproces zich vanaf 2002 tot heden heeft voltrokken. De publieke beeldvorming over de verwerving als maatschappelijk proces van de laatstbenodigde 23 appartementen van de VVE Wyckerveldflats, stond de laatste jaren onder druk. Het doel van het onderzoek is om in gezamenlijkheid een onafhankelijk geobjectiveerd beeld te krijgen van de inspanningen van de gemeente én van de betrokken (vertegenwoordigers van) eigenaren in dit verwervingsproces en om vervolgens daarbij inzicht te krijgen in de opties welke er zijn voor het vervolgproces. Het gaat daarbij mede om de zorgvuldigheid van de verwerving als maatschappelijk proces te belichten.

In de raadsvergadering van 14 december 2010 heeft de gemeenteraad met dit onderzoeksvoorstel van wethouder A. Nuss ingestemd.

#### **2. Betrokkenheid eigenaar/bewoner en gemeentelijke informatie**

Voor het onderzoek is de medewerking ingeroepen van de desbetreffende eigenaren/bewoners en hun vertegenwoordigers/gemachtigde. Daarnaast zijn ook interviews gehouden met (ex)wethouders en betrokken ambtenaren van de gemeente Maastricht en ambtenaren van het Projectbureau A2.

#### **3. Toetsingskader en onderzoek**

**3.1** In de passieve verwervingsperiode van 2002 tot medio 2006 is het gemeentelijk handelen getoetst aan de wettelijke en beleidsmatige uitgangspunten. In de daaropvolgende actieve verwervingsperiode vanaf 2006 tot heden is daarbij ook nog betrokken de uitgangspunten die neergelegd zijn in het onteigeningsrecht.

Dit laatste houdt dan in dat op een juiste manier een minnelijk overleg tot stand gebracht moet worden tussen de gemeente en de eigenaren en voorts dat er ook een volledige schadeloosstelling moet worden geboden.

**3.2** In de eerste instantie heeft een gericht dossieronderzoek plaatsgevonden. Dit betrof niet alleen de desbetreffende dossiers van de eigenaren die aan het onderzoek meededen maar daarnaast ook algemene dossiers met betrekking tot de informatievoorziening naar de eigenaren/bewoners en de correspondenties c.q. besprekingen die met de betrokkenen en hun vertegenwoordiger zijn gevoerd. Daarnaast zijn ter referentie ook andere verwervingsdossiers doorgelicht.

#### **4. Conclusies passieve verwervingsperiode**

**4.1** In de passieve verwervingsperiode van 2002 tot medio 2006 zijn in totaal 286 appartementen aangekocht op een totaal van 420 (68%). Verder is niet gebleken dat de gemeente op essentiële onderdelen heeft gehandeld in strijd met het recht of het daarvoor vastgestelde beleid. Daarnaast heeft de gemeente de sociaal-maatschappelijke verantwoordelijkheid adequaat opgepakt via directe aankopen. De onrust bij de zittende eigenaren kon daardoor ook in belangrijke mate worden ondervangen, maar niet geheel.

**4.2** Bij de herhuisvesting heeft de eigenaar/bewoner uiteraard de eigen verantwoordelijkheid maar de gemeente heeft daarvoor en daarbij wel de nodige ondersteuning geleverd via een Woonwensen- locatieonderzoek (2003). De gemeentelijke medewerking was gericht op herhuisvesting zowel op individueel als op collectieve basis.

#### **5. Conclusies actieve verwervingsperiode**

**5.1** In de actieve verwervingsperiode van 2006-2011 is de conclusie te trekken dat de gemeente op voldoende wijze heeft getracht om via minnelijk overleg tot overeenstemming te komen over de aankoop van de woonappartementen. De aanbod van de schadeloosstelling beantwoordt ook aan de uitgangspunten van het onteigeningsrecht.

**5.2** Daarenboven heeft de gemeente ook nog extra acties ondernomen en inspanningen verricht door bijvoorbeeld onder nadere voorwaarden een renteloze lening tot maximaal € 50.000,-- ter beschikking te stellen zodat geen financiering nodig zou zijn bij een eventueel duurdere vergelijkbare vervangende woning. In bepaalde gevallen heeft de gemeente ook nog aangeboden om de eigenaren na de aankoop van het appartement gedurende een bepaalde tijd nog zonder extra kosten in dat appartement te laten wonen. Tevens is zoekmedewerking gegeven aan vervangende woonruimte en in bepaalde gevallen een bemiddelingsaanbod gedaan voor een bepaald woningproject.

**5.3** In de actieve verwervingsperiode heeft de gemeente diverse inspanningen geleverd om individuele en collectieve huisvesting te initiëren. Daarvoor zijn ook contractuele afspraken gemaakt met marktpartijen/planontwikkelaars om eventueel collectieve herhuisvesting te bieden. Er is sprake geweest van een zorgvuldig maatschappelijk proces.

**5.4** In de actieve verwervingsperiode zijn nog in totaal 101 (woon)appartementen aangekocht. Dit betekent dat bijna 95% van de appartementen inmiddels zijn verworven, hetgeen een hoog percentage genoemd kan worden.

## **6. Enquête eigenaren/bewoners**

**6.1** Uit de enquête bij de eigenaren/bewoners valt op te maken dat voor zover sprake was van een gevoel van onzorgvuldig en niet serieus te zijn behandeld door de gemeente, in belangrijke mate is terug te voeren tot de wijze waarop het tunnelproject A2 in december 2001 is gelanceerd door de gemeente, zonder dat op dat moment nog formele ruimtelijke besluiten voorhanden waren. De noodzaak van het tunnelproject wordt anno 2011 door een ieder van de ondervraagde bewoners wel onderschreven. Wel zijn er nog vraagtekens waarom het eigen wooncomplex weg moet terwijl andere dichterbij gelegen bebouwing zou kunnen worden gehandhaafd.

**6.2** De presentatie van het tunnelproject eind 2001 had tot gevolg dat deze flats nabij de A2 direct waren aan te merken als sloopflats waarbij de gemeente de enige koper zou zijn en vanuit een monopoliepositie daardoor de transactieprijs zou kunnen bepalen. Doordat echter de aankoop heeft plaatsgevonden tegen een reële, zo mogelijk op taxatie gebaseerde aankoopprijs, waarbij de sloopplannen zijn weggedacht, heeft de verwerving geen problemen opgeleverd. Evenmin zijn hierover klachten geuit.

**6.3** Op het terrein van de herhuisvesting heeft de gemeente geen toezeggingen tot herhuisvesting gedaan. Dit wordt in het onderzoek ook bevestigd. De overheid heeft evenmin een belofte gedaan waaraan zij zich niet gehouden heeft. De eigenaar/bewoner is zelf verantwoordelijk voor de eigen herhuisvesting. Wel bestaat er ontevredenheid over de schadeloosstelling, omdat men vindt dat de overheid zich moet conformeren aan de taxaties welke de eigenaren/bewoners zelf hebben laten opstellen.

**6.4** De ontevredenheid over de informatie die de eigenaren/bewoners hebben en over hun eigen rechtspositie, komt voort uit het feit dat deze groep van bewoners/eigenaren al vanaf augustus 2006 geen rechtstreeks contact willen hebben met de gemeente en alle correspondentie en overleggen via hun gemachtigde hebben willen afdoen. Deze verstreckende vorm van belangenbehartiging heeft echter belemmerend gewerkt op directe communicatie met en de actualiteit en volledigheid van de informatie bij de eigenaren/bewoners. Hierdoor is bij bepaalde eigenaren/bewoners ook rechtsonzekerheid ontstaan over de eigen rechtspositie en door de lange duur van het totale proces wordt dat nog eens versterkt.

**6.5** Bij deze groep van eigenaren/bewoners ervaart men niet voldoende serieusheid bij de gemeente doordat een direct gevoel van medeleven van de - bestuurders van de - gemeente met de bewoner, niet wordt ervaren.

**6.6** De conclusie is dat het gevoel van onzorgvuldig en niet serieus door de gemeente te zijn behandeld, dan ook niets van doen heeft met niet nagekomen toezeggingen of opgewekte verwachtingen door de gemeente ten aanzien van herhuisvesting. Het heeft direct verband met de wijze waarop het plan in december 2001 is gelanceerd en gepresenteerd en de beperkte rechtstreekse empathie die van bestuurlijke zijde van de gemeente is ondervonden. Er wordt in hun ogen onvoldoende geluisterd naar de bewoners. Algemeen wordt door de eigenaren/bewoners onderkend dat het uitsluitend communiceren en opereren via hun gemachtigde, in dit opzicht niet bevorderend heeft gewerkt.

## **7. Algemene conclusies**

**7.1** Het verwervingsbeleid vanaf december 2001/2002 tot heden is rechtmatig geweest. Schending van algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, gelijkheidsbeginsel, fair play en zorgvuldigheidsbeginsel e.d.), is niet gebleken. Het overheidsbeleid en het overheidshandelen geven naar de maatstaven van de maatschappelijke redelijkheid en billijkheid evenmin blijkt dat de gemeente niet serieus en/of niet zorgvuldig met haar burgers is omgegaan. Het flankerend verwervings- en informatie-beleid beantwoordt aan hetgeen naar wat maatschappelijk als redelijk en billijk wordt ervaren. De kwantitatieve gegevens van de minnelijke verwervingen (bijna 95%) en het ontbreken van negatieve en het bestaan van positieve reacties van inmiddels geherhuisveste personen, ondersteunen deze conclusie.

**7.2** De huisvestingsinspanningen van de gemeente zowel individueel als op collectief niveau beantwoorden in deze periode aan hetgeen uit maatschappelijk oogpunt van een zorgvuldig en verantwoord optredende overheid verwacht mag worden. In het kader van de herhuisvesting heeft de gemeente de nodige inspanningen geleverd en is geen sprake van het feit dat er concrete huidige toezeggingen zijn gedaan naar de eigenaren/bewoners toe. De gemeente is haar afspraken nagekomen.

## **8. Hoe nu verder**

**8.1** Teneinde de communicatie en de informatie te verbeteren zou er een directe contactlijn moeten ontstaan tussen de gemeente en de bewoners/eigenaren en hun gemachtigde. Op bestuurlijk niveau zou dit verder ook moeten worden geïnitieerd en uitgebouwd. De informatievoorziening naar actuele huisvestingsmogelijkheden en maatwerkoplossingen zouden ondersteund kunnen worden door inventarisatie van de individuele woonwensen in relatie tot de woningmarktmogelijkheden. Mogelijk is daarbij ook te denken aan afspraken met corporaties en zorginstellingen en het aanstellen van een huisvestingscoach die tot taak heeft om de bewoners op individuele basis te helpen en te adviseren bij diverse vormen van huisvesting.

**8.2** Voor zover de standpunten tussen partijen uiteenlopen over de hoogte van de schadeloosstelling, is het voorstel gedaan om hierover een bindend advies te laten geven door een of meer onteigeningsdeskundigen die bij de Rechtbank zijn aangesloten. Daarmee zou een formele onteigeningsprocedure kunnen worden voorkomen, terwijl anderzijds de waarborg bestaat dat er een onafhankelijk deskundig oordeel over de schadeloosstelling wordt gegeven.

**8.3** Kortom, voldoende handreikingen om in gezamenlijkheid te komen tot een succesvol verwervingsbeleid tot tevredenheid van alle betrokkenen, zowel van de eigenaren/bewoners als van de gemeente.

Door de lange duur van deze procedure van ruim 10 jaar zijn alle betrokkenen er bij gebaat om tot afronding te komen en om de bestaande rechtsonzekerheid bij de eigenaren/bewoners weg te nemen.

Opgemaakt te Amsterdam/Maastricht 30 mei 2011

Mr. P.H. Revermann