Verwervingsbeleid en -uitvoering gemeente Maastricht t.b.v. gestapelde ondertunneling Rijksweg A2 Traverse periode 2002 – 2011

(Zelf)reflectie t.a.v. rechtmatigheid en maatschappelijke zorgvuldigheid van het gemeentelijk handelen en hoe/zo verder

Geanonimiseerde versie voor extern gebruik (Wet openbaarheid van bestuur)

Rapporteur: Mr. P.H. Revermann
Amsterdam, 12 mei 2011

Verwervingsbeleid en -uitvoering gemeente Maastricht t.b.v. gestapelde ondertunneling Rijksweg A2 Traverse periode 2002 - 2011

(Zelf)reflectie t.a.v. rechtmatigheid en maatschappelijke zorgvuldigheid van het gemeentelijk handelen en hoe/zo verder

1. Voorgeschiedenis ondertunneling Rijksweg A2

1.1 Vanaf de tachtiger jaren van de vorige eeuw is in de gemeente Maastricht onderkend dat er concrete en fundamentele oplossingen moeten komen voor de groeiende verkeersintensiteit op de Rijksweg A2/N2, welke weg als hoofdverbinding van het traject Amsterdam-Luik, de stad Maastricht doorsnijdt. Zowel de Rijksweg zelf als de aansluitende verkeersinfrastructuur ten behoeve van ontsluiting van de aangrenzende woonwijken veroorzaken qua doorstroming allerlei ernstige knelpunten en overlast. De leefbaarheid van de stad en de verdere gebiedsontwikkeling zijn niet te waarborgen zolang de Rijksweg A2/N2 een fysieke barrière vormt. De gebiedsontwikkeling, de leefbaarheid, de geluidoverlast en de luchtverontreiniging, een en ander ook in samenhang met het veilig stellen van de noodzakelijke bereikbaarheid op korte(re) en lange(re) termijn van de stad Maastricht en haar naaste omgeving, maken dat oplossingen moeten worden gevonden om deze knelpunten structureel op te lossen.

1.2 Voortvarend optreden van het gemeentebestuur heeft ertoe geleid dat in samenwerking met de provincie Limburg het rapport "Maastricht raakt de weg kwijt, integrale oplossing A2-problematiek regio Maastricht" van Aveco De Bondt aan de Minister van Verkeer en Waterstaat op 6 december 2001 is aangeboden. Daarop is vervolgens de toezegging van de Minister gedaan om dit A2-project op te zullen nemen in het Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport (MIT). Ondanks het feit dat daarmee nog geen garanties zouden ontstaan op de uiteindelijke realisering van de met dit rapport beoogde ondertunneling van het desbetreffende tracé tussen het voetbalstadion De Geusselt en het Europaplein, is nochtans naar aanleiding hiervan de stap gezet om reeds in een zeer vroegtijdig stadium, d.w.z. direct na deze ministeriële toezegging, de desbetreffende bewoners (eigenaren en huurders) van de (woon)appartementen langs de A2 te informeren en daarbij ook de noodzakelijke gevolgen voor hun woonsituatie te belichten, te weten een naar alle waarschijnlijkheid te zijner tijd noodzakelijke sloop van de desbetreffende woongebouwen.

2. Passief verwervingsbeleid

2.1 Uit de notulen van de Raadsvergadering van 29 januari 2002, direct volgend op de voorlichting aan de bewoners, valt ook af te leiden dat zowel het College van Burgemeester en wethouders als de gemeenteraad zich volledig bewust zijn van de impact van deze informatie op het welzijn en de leefbaarheid alsmede van de feitelijke en financiële gevolgen van dergelijke plannen voor de betrokkenen. De daarbij voorgestelde anticiperende aanpak in het flankerend beleid is er op gericht om zoveel als mogelijk onzekerheden voor omwonenden weg te nemen. Hoewel de financiële risico's voor de gemeente aanzienlijk zijn, aangezien er indertijd nog geen concrete ruimtelijk relevante besluiten en plannen voorlagen of in procedure waren gebracht, laat staan onherroepelijk, is er aanstonds voor gekozen om het Collegevoorstel te volgen, strekkende tot aankoop van woonappartementen langs de A2-Traverse die bij de realisering van dit project naar reële verwachting niet kunnen worden gehandhaafd en derhalve moeten worden geamoveerd op basis van een zogeheten passief verwervingsbeleid.

2.2 Daarbij handelt het om de panden aan de Pres. Rooseveltlaan nrs. , nrs. , Prof. Cobbenhagenstraat , Viaductweg en . en de Ambyerstraat-Noord . Deze aanpak leidde ertoe dat destijds bij de voordracht aan de Raad reeds melding kon worden gemaakt van het feit dat er woningen aan de gemeente te koop zijn aangeboden en in bepaalde gevallen ook al overeenstemming was bereikt met de eigenaren over de aankoopprijs.

Aanstonds is derhalve het besef bij het gemeentebestuur aanwezig geweest dat na de bekendmaking van deze plannen van de A2-Traverse, de desbetreffende woningen hierdoor welhaast onverkoopbaar zouden zijn.

Het passieve verwervingsbeleid is daarbij ook verruimd tot het appartementencomplex Pres. Rooseveltlaan ofschoon dit complex niet onmiddellijk op basis van het rapport van Aveco De Bondt zou behoeven te wijken voor de voorgestelde ondertunneling. Vanwege de vastgestelde onrust bij de desbetreffende bewoners, heeft de gemeente ter ondervanging van potentiële verkoopproblemen, dit complex in haar aankoopbeleid meegenomen.

Bij besluit van de Raad van 29 januari 2002 is met dit passieve verwervingsbeleid ingestemd. De aankoop geschiedt alsdan op basis van een reële, objectieve marktwaarde als ware er geen sprake van amovering. D.w.z. het toekomstige werk wordt bij de verkeerswaardebepaling weggedacht. Totaal handelde het destijds om 420 panden.

2.3 Precies een jaar later is bij Raadsbesluit van 29 januari 2003 nogmaals uiteengezet dat de aankoop van mogelijk te slopen panden geschiedt op passieve wijze op het moment dat de desbetreffende eigenaren deze onroerende zaken aan de gemeente te koop aanbieden. Op basis van het gevoerde passieve verwervingsbeleid waren reeds tot medio december 2002 123 koopovereenkomsten gesloten, hetgeen noopte tot het voteren van aanvullend aankoopbudget tot € 45.000.000,--. Verder is besloten om de communicatie met de desbetreffende Verenigingen van Eigenaren van de appartementencomplexen langs de A2 te intensiveren en tot het aanbieden van reële mogelijkheden op het gebied van herhuisvesting, zoveel mogelijk rekening houdend met de woonwensen.

3. <u>Actief verwervingsbeleid</u>

3.1 Op 15 januari 2003 is een Bestuursovereenkomst (convenant) aangegaan tussen het Rijk, de provincie Limburg, de gemeente Meerssen en de gemeente Maastricht waarbij de projecten A2 en de verknoping A2/A79 integraal zouden worden aangepakt en opgelost.

3.2 Blijkens de onderliggende Collegenota inzake de herhuisvesting eigenaren/bewoners A2-appartementen, behorende bij het besluit van Burgemeester en wethouders van 25 oktober 2005, is er mede voor gekozen om - nog steeds vooruitlopend op de latere formele besluitvormingsprocedures in het kader van het A2-project -, vanwege <u>sociaal- maatschappelijke motieven</u> en overeenkomstig het gesloten bestuursconvenant d.d. 15 januari 2003, de herhuisvestingsonderhandelingen actief op te starten.

3.3 In dit cruciale besluit is als uitgangspunt gehanteerd een "1:1 verplaatsing", hetzij via een schadeloosstelling op onteigeningsbasis, hetzij met "gesloten beurzen" bestaande uit een combinatie van vergoeding van vermogenswaarden van het aan te kopen (woon)appartementsrecht, aangevuld met een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten, en het verstrekken van een renteloze lening.

Daartoe zouden ook de onderhandelingen met de betrokken Verenigingen van Eigenaren van de wooncomplexen langs/nabij de A2 worden gestart zodra de Samenwerkingsovereenkomst tussen deze overheden (Rijk, provincie Limburg en de gemeenten Meerssen en Maastricht) zou zijn getekend.

3.4 Na de Aanvullende bestuursovereenkomst A2 Passage van januari 2006 is vooruitlopend op dit actieve verwervingsbeleid, een informatiemarkt gehouden. Met de ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst tussen Rijk, de provincie Limburg, gemeente Meerssen en de gemeente Maastricht per 29 juni 2006 kon het Europese aanbestedingstraject starten en tevens verder invulling worden gegeven aan het actieve verwervingsbeleid.

3.5 Die taakstelling werd namens de vier samenwerkende overheden neergelegd bij het opgerichte Projectbureau A2 dat als opdrachtgever vervolgens krachtens de Raamovereenkomst d.d. 1 augustus 2006, de feitelijke uitvoering van het verwervingsbeleid doorlegde naar de gemeente Maastricht als opdrachtnemer. Zie verder het Historisch en chronologisch feitenrelaas A2 **(bijlage 1)**.

3.6 De beschikbaarstelling van de financiële middelen is vastgelegd in de desbetreffende bestuursovereenkomsten waarin ook een raming is opgenomen van de totale verwervingskosten. Periodiek vindt rapportage plaats van de gemeente Maastricht aan het Projectbureau terzake van de verwervingen en zonodig bijstelling van het verwervingsbudget.

4. Ruimtelijke procedures (Tracébesluit en bestemmingsplan)

4.1 De procedure die zou moeten leiden tot een rechtsbasis voor de uitvoering van de ondertunneling van de A2, is geregeld in de Tracéwet en de Wet milieubeheer. De A2 Passage Maastricht doorloopt daarbij de verkorte procedure van de Tracéwet (geen trajectnota) waartoe in juli 2004 is gestart met de Startnotitie A2 Passage Maastricht. In samenhang hiermee is een milieu-effectrapport tot stand gebracht waarbij twaalf alternatieven de revue zijn gepasseerd. De alternatieven hadden zowel betrekking op uitvoeringsvarianten ter plaatse van het bestaande tracé als de alternatieve tracés westelijk en oostelijk van de gemeente Maastricht.

Bij het zogeheten Trechteringsbesluit van de Minister van Verkeer en Waterstaat/Minister Vrom d.d. 29 juni 2006 is uiteindelijk definitief gekozen voor een tunnel voor het bedoelde A2-tracé.

4.2 In het kader van Europese aanbesteding is op 25 juni 2009 door de Minister van Verkeer en Waterstaat bekend gemaakt dat het desbetreffende project A2 Passage Maastricht uitgevoerd zal gaan worden door Avenue 2, zijnde samenwerkingsverband van de ondernemingen Strukton en Ballast Nedam, naar aanleiding van het door hun gepresenteerde uitvoeringsplan "De Groene Loper", hetwelk als een verdere uitwerking van het uiteindelijk gekozen tunnelalternatief is aan te merken.

In samenhang met het in 2009 vergunde plan "De Groene Loper" voor de realisering van het project A2 zijn vervolgens de procedures voor het desbetreffende Tracébesluit door het Rijk en de bestemmingsplannen "A2 Traverse" en "A2 Mariënwaard" door de gemeente in gang gezet.

4.3 Na de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet per 31 maart 2010 is het Ontwerp-tracébesluit A2 Passage Maastricht op 28 juni 2010 door de Minister van Verkeer en Waterstaat in overeenstemming met de Minister van Vrom vastgesteld. De in die procedure ingebrachte zienswijzen corresponderen met de reacties tijdens de consultatieperiode op de A2 plannen (eind 2008/begin 2009). Bij Raadsbesluit van februari 2009 is het consultatie-verslag "Project A2 Maastricht" vastgesteld, inclusief de inhoudelijke afweging van de ingebrachte reacties.

Na de zienswijzeperiode is het Tracébesluit A2 Passage Maastricht op 24 november 2010 door de Minister van Infrastructuur en Milieu in overeenstemming met de Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie vastgesteld. Hiertegen is inmiddels beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als gevolg waarvan het besluit per datum rapport nog niet onherroepelijk is.

4.4 In lijn met dit Tracébesluit heeft de Gemeenteraad van Maastricht op 14 december 2010 het bestemmingsplan "A2 Traverse" vastgesteld. Ook hiertegen zijn beroepen ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bedoeld bestemmingsplan is evenmin nog onherroepelijk per datum rapport.

5. Onteigening Titel IIA Onteigeningswet

5.1 Ter uitvoering van het onderwerpelijke Tracébesluit is thans een onteigenings-procedure opgestart ten behoeve van de aanleg van een gestapelde tunnel in de Rijksweg A2 en de aanpassing van het knooppunt Kruisdonk (A2/A79). Kennisgeving heeft plaatsgevon-den in de Staatscourant van 2 februari 2011 nr. 1312.

5.2 Het desbetreffende ontwerp Koninklijk Besluit met bijbehorende onteigeningsstukken heeft daartoe ter visie gelegen tot en met 16 maart 2011. De daarbij naar voren gebrachte zienswijzen zullen nader worden behandeld door de Minister van Infrastructuur en Milieu in het kader van de administratieve fase van de Onteigeningswet, ertoe leidende dat terzake een Koninklijk Besluit wordt "geslagen". Voor zover de voorgedragen gronden bij Koninklijk Besluit (KB) ter onteigening worden aangewezen, kan op grondslag van deze titel een gerechtelijke onteigeningsprocedure bij de Rechtbank Maastricht worden opgestart teneinde een onteigeningsvonnis te verkrijgen.

6. Onderzoek minnelijk overleg en verwerving

6.1 Aanleiding onderzoek

Bij de beoordeling van de zienswijzen van het bestemmingsplan "A2 Traverse" is blijkens het Raadsvoorstel terzake van 23 november 2010 tevens het aspect van de verwerving van de A2-flats aan de orde gesteld. Daaruit is naar voren gekomen dat het doel gericht blijft op een minnelijke verwerving van alle eigendommen die benodigd zijn voor de uitvoering van het project met het benutten van alle mogelijkheden die de wetgever daarvoor beschikbaar stelt. Verder is aangegeven dat alle eigenaren zijn uitgenodigd voor een persoonlijk overleg met de projectwethouder, maar parallel aan dit spoor van minnelijke verwerving, is nochtans het onteigeningsproces opgestart.

In dit verband is geconstateerd dat de publieke beeldvorming over de verwerving van de zogeheten A2-appartementen als maatschappelijk proces, de laatste jaren onder druk stond.

6.2 Doelstelling onderzoek

Om een feitelijk beeld te krijgen van dat proces, wordt naar de laatste groep van eigenaren het voorstel gedaan om in gezamenlijkheid een onafhankelijk onderzoek te laten instellen. Dit onderzoek moet: "naar de maatstaf van maatschappelijke redelijkheid en billijkheid (a) een geobjectiveerd beeld geven van de inspanningen van de gemeente en de betrokken (vertegenwoordigers van) eigenaren in dit proces en (b) aangeven welke opties er zijn voor het vervolgproces". Dienovereenkomstig is besloten in de Raadsvergadering van 14 december 2010.

6.3 In aansluiting hierop zijn de betrokken eigenaren persoonlijk aangeschreven bij brief van 17 december 2010 waarin van gemeentezijde is aangegeven dat de verwerving niet alleen moet verlopen volgens de wettelijke regels maar dat er ook sprake moet zijn van een zorgvuldig maatschappelijk proces. Dit geldt voor de omgang met elkaar en voor het respecteren van elkaars belangen en meningen. Reeds plaatsgevonden consultatie op basis van persoonlijke gesprekken met de eigenaren leidde tot de bestuurlijke conclusie dat er opnieuw een grote mate van ontevredenheid blijkt, zo valt verder te lezen in de gemeentelijke uitnodigingsbrief. Men voelt zich door de gemeente onzorgvuldig en niet serieus behandeld. Derhalve is het voorstel door de gemeente gedaan om de zorgvuldigheid van het proces onafhankelijk te laten onderzoeken waarbij de uitkomst van het onderzoek zou moeten zijn een geobjectiveerde weergave van de communicatie en de concrete inspanningen van 2002 tot en met heden om in het verwervingsproces tot oplossingen te komen.

Het onderzoek zou eveneens een beoordeling moeten opleveren van de feiten naar wat maatschappelijk als redelijk en billijk wordt ervaren. Daarbij is de veronderstelling van de gemeente dat ongetwijfeld de feiten een onafhankelijke beoordeling op en daarbij nieuwe zichten voor nader overleg zullen opleveren. Nadrukkelijk is gesteld dat het onderzoek handelt over de zorgvuldigheid van de verwerving als een maatschappelijk proces en dus niet over de taxaties zelf (**bijlage 2**).

6.4 Respondenten en informanten

Ten behoeve van dit onderzoek is derhalve de medewerking ingeroepen, niet alleen van (oud)bestuurders en ambtenaren maar juist ook van de desbetreffende eigenaren. Deze laatste groep heeft door middel van het insturen van een antwoordstrook zijn medewerking terzake kenbaar kunnen maken. Hierop is uiteindelijk door 10 eigenaren positief gereageerd. Daarnaast is medewerking gevraagd aan de gemachtigde van - de meeste van - deze bewoners van de desbetreffende VVE Wyckerveldflats, te weten de Belangenvereniging Omwonenden A-2 in de persoon van . Van de zijde van de interimvoorzitter van de VVE President Rooseveltlaan Groot en Klein, , is terzake eveneens medewerking verleend aan dit onderzoek.

6.5 De opdracht van het onderzoek naar het verwervingsproces A2 Project Maastricht d.d. 28 februari 2011 is opgedragen aan het onafhankelijk Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum B.V. te Amsterdam onder verantwoordelijkheid van ondergetekende. Bij de opdrachtverlening is gesteld dat het niet handelt om een omvattend gedetailleerd dossieronderzoek, maar om een globaal onderzoek (quick-scan) met een tijdraming van maximaal 8-10 werkdagen, waarbij de focus is gericht primair op de beeldvorming van het verwervingsproces in de periode 2002-2011 bij de laatste groep van circa 25 appartementsrechteigenaren (**bijlage 3**).

6.6 Beoordelingskader gemeentelijk handelen

6.6.1 Bij het onderzoek naar het verwervingsbeleid van de gemeente Maastricht terzake dient nadrukkelijk een onderscheid te worden gemaakt tussen het passieve verwervingsbeleid van 2002 tot medio 2006 en het nadien gehanteerde actieve verwervingsbeleid periode medio 2006 tot heden 2011.

6.6.2 Rechtskader passieve verwervingsperiode 2002 – medio 2006

6.6.2.1 In de passieve verwervingsperiode vervult de gemeente een lijdelijke rol aangezien nog geen formele, voor uitvoering vatbare ruimtelijke maatregelen zijn genomen of onherroepelijk zijn.

De gemeente heeft in die passieve rol een min of meer afwachtende houding, in die zin dat het aan de eigenaren/bewoners is om zelf het initiatief tot verkoop te nemen. In casu is geen toepassing gegeven aan de Wet voorkeursrecht gemeenten teneinde een wettelijke aanbiedingsplicht te genereren.

6.6.2.2 Bij het passieve verwervingsbeleid dient de gemeente te handelen binnen de kaders van de rechtmatigheid (grondbeginsel rechtsstaat). Voor de overheid betekent dit - gelijk ook voor andere burgers geldt - dat de uitgangspunten van het burgerlijk recht moet worden gerespecteerd en zeker niet in strijd daarmee mag worden gehandeld. De overheid dient zich concreet te onthouden van handelen dat op enigerlei wijze kan worden aangemerkt als onrechtmatig gedrag en derhalve strijdig met artikel 6:162 Burgerlijk Wetboek (BW). Onrechtmatig handelen kan een inbreuk op een recht betekenen, of in strijd zijn met een wettelijk gebruik of met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt. De maatstaven van maatschappelijke zorgvuldigheid spelen daarbij een rol.

6.6.2.3 Daarnaast geldt voor de overheid in het bijzonder het bepaalde in artikel 3:14 BW waarbij algemene beginselen van behoorlijk bestuur als uitgangspunt gelden in die gevallen dat de overheid gebruik maakt van het burgerlijk recht.

In geval de overheid dan ook gebruik maakt van het privaatrechtelijk instrumentarium bij de uitoefening van haar publiekrechtelijke bevoegdheden en bijvoorbeeld overgaat tot aankoop van gronden en opstallen, is zij gehouden om daarin ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals het redelijkheids- en gelijkheidbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel, fair playbeginsel, zorgvuldigheid- en motiveringsbeginsel e.d. na te leven. Ook rechtens te honoreren opgewekte verwachtingen en het nakomen van toezeggingen, behoren leidraad te zijn bij overheidsgedrag.

6.6.2.4 Daarnaast is de overheid aan te spreken op gedragingen die vanuit bestuursrechtelijke invalshoek van haar verlangd mogen worden. Hierbij valt te denken aan haar publieke taakstelling inzake het algemene volkshuisvestingsbeleid, welke kan vorderen dat algemeen kenbare afspraken met woningcorporaties en andere zorginstellingen worden gemaakt met betrekking tot de uitvoering van de op de overheid rustende taak in het kader van volkshuisvesting.

6.6.2.5 De overheid is bovendien gebonden haar eigen beleidsregels en beleidsbeslissingen die zijn opgesteld, vastgesteld en gepubliceerd als raamwerk waarbinnen zij als overheid van de toegekende discretionaire publiekrechtelijke bevoegdheden gebruik zal gaan maken. Die beleidsregels behoren eveneens integraal te worden nageleefd, behoudens zwaarwegende omstandigheden die tot afwijking nopen.

Bij het onderzoek zijn bijgevolg mede betrokken onder meer het gemeentelijke verwervings-beleid dat in de periode 2001-2011 in de onderscheidene fasen is ontwikkeld en waaraan het eigen gemeentelijk handelen eveneens wordt getoetst.

6.6.3 Rechtskader actieve verwervingsperiode medio 2006 tot heden

6.6.3.1 Zodra de overheid overgaat tot een actief verwervingsbeleid dat er immers primair op gericht is om bepaalde concrete planologische maatregelen tot uitvoering te brengen, bijvoorbeeld de realisatie van een Tracébesluit of een bestemmingsplan, dan kunnen onmiddellijk naast en boven het beoordelingskader bij passieve verwerving, tevens nog de componenten van het onteigeningsrecht in beeld komen.

6.6.3.2 Onteigeningsrecht

In het onteigeningsrecht zijn wettelijke waarborgen gegeven omtrent de voorwaarden waaronder gedwongen eigendomsontneming door middel van onteigening kan plaatsvinden. Die waarborgen hebben betrekking op procedurele en materiele aspecten.

Minnelijk overleg

Procedurele aspecten houden verband met de wijze waarop de overheid als - potentieel - onteigenende partij dient om te gaan met de belangen van de te onteigenen gronden en haar eigenaren. Daarbij valt ondermeer te denken aan de in de wetgeving en in de (Kroon)juris-prudentie ontwikkelde criteria van minnelijk overleg alvorens tot het onteigeningsinstrument te grijpen.

Volledige schadeloosstelling

Aangaande de materiele aspecten biedt het onteigeningsrecht en de daarop gebaseerde jurisprudentie diverse waarborgen die ertoe moeten leiden dat de betrokken eigenaren, huurders en andere belanghebbenden, vóór en ná toepassing van de onteigening in eenzelfde vermogens- en inkomenspositie moeten blijven. Anders gezegd, er dient volledige schadeloosstelling te worden geboden.

6.6.3.3 Betekenis en uitgangspunten schadeloosstelling

In die context zal volledige vergoeding van de vermogenschaden van de te verwerven onroerende zaken aan de orde moeten zijn evenals van eventuele inkomenschaden door verlies van bedrijvigheid. Verder zal aandacht moeten zijn voor allerlei bijkomende kosten die tengevolge van de onteigening moeten worden gemaakt. Zo zal door de betrokken eigenaren vervangende woon- en/of bedrijfsruimte moeten worden gezocht en vervolgens te worden betrokken. Alle kosten die daarmee in relatie staan, zullen dan ook ten volle gecompenseerd moeten worden, zoals aankoopkosten, verhuis- en inrichtingskosten e.d..

Bij dit alles zal rekening moeten worden gehouden met de persoonlijke situatie van de persoon van wie onteigend wordt, maar dat betekent niet dat rekening moet worden gehouden met de persoonlijke wensen en voorkeuren van deze onteigende partij. Dit laatste is een geheel andere kwestie.

In het onteigeningsrecht wordt ook volledig uitgegaan van een schadeloosstelling in geld en niet in natura. Overigens betekent dit niet dat de overheid zich niet gelegen laat liggen aan de belangen en de gevolgen die in concrete situaties aan de orde kunnen zijn, maar wel dat er duidelijke grenzen zijn aan de overheidsverantwoordelijkheid terzake bij toepassing van het onteigeningsinstrument.

Het onderzoek heeft uitdrukkelijk thans geen betrekking op de concrete inhoud qua – financiële – omvang van de aanbiedingen of van de taxaties welke de gemeente in het kader van het verwervingsproces heeft gedaan. Wel richt het onderzoek zich op de componenten die in het kader van de aanbieding van de schadeloosstelling door de gemeente zijn aangeboden.

6.6.4 Vervolg
Vanuit het hiervoor aangeduide beoordelingskader is het onderzoek ingesteld en zijn de resultaten daarvan afgewogen en beoordeeld.

7. Resultaten onderzoek

7.1 Gemeentelijke inspanningen passieve verwervingsperiode 2002-medio 2006
7.1.1 Teneinde een geobjectiveerd beeld te krijgen van de gemeentelijke inspanningen zowel in het algemeen als individueel alsmede ten opzichte van de betrokken – vertegenwoordigers van- de eigenaren /bewoners, is een historisch en chronologisch feitenrelaas A2 verwervingsbeleid opgesteld en geanalyseerd **(bijlage 1)**.

7.1.2 Informatievoorziening
Aan de hand hiervan en op basis van het daarop gevolgde dossieronderzoek is in elk geval het volgende af te leiden.

Direct na de toezegging van de Minister van Verkeer en Waterstaat op 6 december 2001 om op grondslag van de rapportage "Maastricht raakt de weg kwijt, integrale oplossing A2-problematiek regio Maastricht" dit project op te nemen in het Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport (MIT) van het Rijk in de zogenaamde "verkenningentabel", zijn de omwonenden geïnformeerd. De gemeenteraad heeft aansluitend ingestemd met het voorstel van Burgemeester en wethouders om de (woon-)panden langs de A2 Traverse aan te kopen welke bij de vermoedelijke realisering daarvan zouden moeten worden gesloopt. De aankoop zou geschieden op basis van een passief verwervingsbeleid, dit wil zeggen de gemeente zou eerst in actie komen tot aankoop op moment dat de eigenaren zich daartoe tot de gemeente zouden wenden. In het raadsvoorstel van 17 december 2002 is vervolgens een apart aankoopbeleid A2 en een financieel plafond van € 45 miljoen voorgesteld en vervolgens ook vastgesteld. De intensivering van de communicatie met bewoners, eigenaren en buurtbewoners van de te slopen A2-panden zou ook nader worden opgestart, hetgeen verder uit dossieronderzoek is gebleken.

7.1.3 De aankoop van de eigendommen zou geschieden en - voor zover valt na te gaan - is geschied tegen een reële, objectieve marktwaarde als ware er geen sprake van sloop. Dit betekent dat het voorgenomen A2-project/werk op dat moment bij de waardebepaling is weggedacht. De kosten en het risico van verwerven zouden in het kader van de passieve grondverwerving volledig bij de gemeente Maastricht blijven liggen, wanneer het beoogde project A2 niet zou doorgaan.

Uit onderzoek is gebleken dat de gemeente Maastricht uit bestuurlijke en maatschappelijke verantwoordelijkheid sinds 2002 aan de eigenaren die dat zelf willen, de gelegenheid heeft gegeven hun appartement aan haar te verkopen en, na overeenstemming daartoe, de verkoop en vervolgens eigendomsoverdracht hebben plaatsgevonden.

7.1.4 Herhuisvesting (passieve verwervingsperiode)
Uit het overzicht van feiten is verder af te leiden dat vanaf 2003 overleg is geopend met de Verenigingen van Eigenaren, waaronder de Vereniging van Eigenaren Wyckerveldflats. In de overleggen zijn mede aspecten van herhuisvesting en van de verwervingen aan de orde gesteld. Aandacht is gegeven aan collectieve herhuisvesting op basis van een Woonwensen-onderzoek. Uit het persbericht van de VVE's Wyckerveldflats, Viaductweg, President Rooseveltlaan, (Groot en Klein) en gemeente Maastricht van 23 april 2004 blijkt, dat het Woonwensen- en locatieonderzoek onder alle eigenaren en oorspronkelijke huurders van de mogelijk te slopen flats langs de A2 in januari 2004, is afgerond.

In aansluiting op het Woonwensenonderzoek (najaar 2003) heeft de gemeente vastgesteld dat met name een bepaalde categorie van personen is te onderkennen die, gezien hun financiële en persoonlijke omstandigheden waaronder leeftijd, niet in de positie verkeren dat op eigen initiatief tot huisvesting zonder gemeentelijke medewerking kan worden gekomen.
De noodzakelijke beschikbaarheid van betaalbaar herhuisvesting wordt dan ook onderkend en onderdeel gemaakt van het eigen beleid. Het woonwensenonderzoek heeft evenwel geen breed draagvlak gekregen, aangezien van de zijde van de VVE Wyckerveldflats de oproep is gedaan daaraan geen medewerking te geven.

Alternatieve locaties voor collectieve huisvesting die zijn aangedragen door deze VVE worden door de gemeente nader op haalbaarheid onderzocht. De gemeente biedt zich aan zich sterk te maken voor een collectief herhuisvestingoplossing.

Deze VVE stelt zich op het standpunt dat de gemeente de plicht zou hebben een (collectieve) huisvesting te regelen, waarbij wordt gesteld dat de gemeente ook de verplichting heeft om de herhuisvesting met gesloten beurzen te regelen. Uitdrukkelijk wordt dit niet door de gemeente, in de persoon van wethouder J. Aarts toegezegd, maar wel bestaat er van de zijde van de gemeente Maastricht de intentie om er op een goede manier uit te komen. (Besprekingsverslag d.d. 8 september 2003). Vervolgens is een korte notitie verstrekt met algemene woonwensen van de VVE Wyckerveldflats.

7.1.5 Het locatieonderzoek, dat door de gemeente zelf is uitgevoerd, geeft aan dat ongeveer 20 grotere bouwlocaties in de (directe) nabijheid van de huidige A2-flats onder de loep zijn genomen. Die locaties zijn beoordeeld en gerangschikt naar hun geschiktheid als herhuisvestinglocaties.
Criteria daarvoor zijn geweest: de nabijheid tot de huidige woonlocatie, de mogelijkheden voor een vergelijkbare woonmilieu en de (bouw)planning. Uiteindelijk zijn 4 specifieke locaties geselecteerd. Daarnaast zijn er nog mogelijkheden aanwezig geweest om de bewoners op individuele basis te herhuisvesten in lopende c.q. te ontwikkelen plannen.

7.1.6 De drie betrokken VVE's hebben via een extra ledenvergadering zelf hun achterban geraadpleegd en vastgesteld dat er voor de geselecteerde locaties voldoende draagvlak onder bewoners aanwezig is om te komen tot een nadere keuze en uitwerking. Uit het persbericht blijk overigens wel dat de bewoners zowel kritiek als waardering hebben voor de gemeentelijke informatievoorziening en de aanbiedingen, maar daarnaast bestaat bezorgdheid over de manier waarop wordt omgegaan met de vergoeding voor zelf aangebrachte verbeteringen in de woningen alsmede bestaat onzekerheid - vooral bij ouderen - over de toekomst.

7.1.7 Uit de overgelegde bescheiden en overzichten terzake blijkt dat het passieve verwervingsbeleid van de gemeente heeft geleid tot concrete en substantiële inspanningen om tot collectieve en ook tot individueel ondersteunde herhuisvesting te komen. De betrokken VVE's zijn ook daarbij actief gebleken en is in gezamenlijkheid opgetrokken. Externe communicatie geschiedde mede door middel van A2-nieuwsbrieven.

Per 23 april 2004 is te melden dat 211 van 410 betrokken eigenaren hun woning aan de gemeente hebben verkocht (51%).

Uit oogpunt van zorgvuldig beheer maar mede ook in het licht van maximale behoud van leefbaarheid, is de - tijdelijke - verhuring en het beheer van de door de gemeente aangekochte woonappartementen en/of garages vanaf 1 mei 2003 in handen gelegd bij de

7.1.8 <u>Aanzet actief beleid</u>
Uit de interne beleidsnotitie gemeente Maastricht (Stuurgroepvergadering 3 juni 2004 Projectbureau A2) blijkt enerzijds dat door het passieve verwervingsbeleid een substantieel aantal woonappartementen is aangekocht, maar anderzijds onderkent de gemeente het feit dat dit mede een voortvloeisel is van het gegeven dat het A2-project een behoorlijke maatschappelijke onrust heeft teweeggebracht.
Vastgesteld wordt dat tevens de categorie eigenaren die financieel en qua leeftijd in staat zijn uit eigen beweging een andere woonruimte aan te kopen, steeds kleiner wordt. Derhalve stuurt de gemeente aan op een overstap naar een <u>actiever</u> verwervingsbeleid. De Bestuurovereenkomst van 15 januari 2003 biedt daartoe in het beginsel een afspraak, te weten dat "de betrokken partijen in gezamenlijkheid komen tot bepaling van tijdstip dat overgeschakeld wordt naar een actief aankoopbeleid en de wijze waarop met private grondeigenaren wordt samengewerkt".

7.1.9 De druk om over te stappen op een actief beleid is afkomstig van de gemeente Maastricht en mede ingegeven om onrust en onzekerheid bij met name de oudere bewoners zoveel mogelijk weg te nemen. De gemeente heeft oog en oor gehad voor de individuele reacties van de Verenigingen van Eigenaren die daartoe ook signalen hebben afgegeven. Wegens genoemde sociale overwegingen heeft de gemeente verder aangedrongen om vooruitlopend op formele besluitvorming, het actieve beleid in te zetten.

7.1.10 <u>Conclusies t.a.v. passieve verwervingsperiode</u>
1. Uit dossieronderzoek valt te destilleren dat in de periode van de passieve verwerving de gemeente overeenkomstig de besluitvorming van de gemeenteraad d.d. 29 januari 2002 en 29 januari 2003 uitvoering heeft gegeven aan een passieve verwervingsbeleid en de daarbij voorgestelde wijze van aankopen zodra de eigenaren hiertoe hun wens kenbaar hebben gemaakt.

2. Uit de kerncijfers valt af te leiden dat op basis van dit beleid in de periode 2002 – medio 2006 uiteindelijk 286 appartementen zijn aangekocht op een totaal van 420 (68%).

3. Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat de gemeente op relevante en essentiële onderdelen is getreden c.q. heeft gehandeld buiten de rechtskaders. Evenmin is kunnen vaststellen dat de sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheid door de gemeente niet van meet af aan adequaat is opgepakt door zoveel mogelijk via aankopen, de inherente maatschappelijke onrust bij aangekondigde omvangrijke infrastructurele werken te ondervangen.

Daarbij is ook een prijsstelling gehanteerd op basis van de werkelijke verkeerswaarden van de desbetreffende onroerende zaken, zonder acht te slaan op de ten gevolge van de uitvoering van het project noodzakelijke amovering van de wooncomplexen.
Anders gezegd, het concrete werk waartoe de verwerving zou moeten leiden is volledig weggedacht.

4. Op het terrein van de herhuisvesting lag en ligt uiteraard het initiatief bij de bewoners zelf, maar de gemeente heeft daarbij wel de nodige ondersteuning geleverd via ondermeer het woonwensen- en locatieonderzoek en de presentatie en structurering van initiatieven voor vervangende woonruimte en nieuwbouwplannen. De medewerking van de gemeente was gericht op huisvestingsmogelijkheden zowel op individuele als op collectieve basis.

5. Voor zover er onrust en onzekerheid bij de eigenaren/bewoners in deze periode valt te constateren, heeft een en ander verder met name van doen met de onzekerheden van de besluitvorming omtrent het project A2 zelf en de vertraging die terzake is ontstaan.
Om reden hiervan zijn ook signalen uitgegaan naar de gemeente om zo spoedig mogelijk over te gaan tot het actieve verwervingsbeleid. Dit signaal is door de gemeente serieus opgepakt en heeft ook geresulteerd in een herkenbaar collegebesluit van 25 oktober 2005 om over te stappen op een actief verwervingsbeleid met in achtneming van de uitgangspunten van de Onteigeningswet.
De uitvoering zou ter hand genomen worden zodra de Samenwerkingsovereenkomst met de overige partijen, Rijk, Provincie en gemeente Meerssen zou zijn gesloten. Aldus is ook geschied.

7.2 Gemeentelijke inspanningen actieve verwervingsperiode medio 2006-2011

7.2.1 Informatievoorziening en contacten

De uitvoering van dit actieve beleid is ingezet, zoals hiervoor is aangegeven, nadat de Samenwerkingsovereenkomst tussen de 4 betrokken overheden op 29 juni 2006 is ondertekend, zulks ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en wethouders van 25 oktober 2005.

Bij brief van het Projectbureau A2 op 30 juni 2006 is enerzijds kennisgegeven van het Trechteringsbesluit van de Minister van Verkeer en Waterstaat d.d. 30 juni 2006 (tunnel A2) en anderzijds van de opdracht van gezamenlijke overheidspartijen aan de gemeente Maastricht om de onderhandelingen omtrent aankopen via een actief beleid ter hand te nemen. Dit is geformaliseerd in de Raamovereenkomst d.d. 1 augustus 2006. Die brief van het Projectbureau A2 is verstuurd aan alle eigenaren van de percelen langs de President Rooseveltlaan, Viaductweg en Professor Cobbenhagenstraat. Bij nieuwsbrief van 5 juli 2006 heeft het Projectbureau verdere informatie gegeven omtrent de betekenis en de gevolgen van actieve verwerving en de onteigening **(bijlage 4).**

7.2.2 Bij aansluitende brief van de gemeente Maastricht van juli 2006 in vervolg op eerdere correspondentie, is aan de VVE Wyckerveldflats melding gemaakt van actieve verwerving inclusief een uitnodiging tot overleg.

In antwoord op de brief van de gemeente geeft de gevolmachtigd vertegenwoordiger op 28 augustus 2006 te kennen op te treden namens een aantal eigenaren van appartementen en garages van de desbetreffende woongebouwen en dat deze personen geen enkele behoefte hebben om rechtstreeks met de gemeente te onderhandelen en derhalve ook niet door de gemeente benaderd willen worden.

Het verzoek wordt aan de gemeente gedaan om dit ook achterwege te laten. Ook overleg in bijzijn van andere partijen (VVE's) wordt niet gewenst.

Onverminderd deze infokanalisering via deze gemachtigde, heeft de gemeente ter wille van de niet-vertegenwoordigde eigenaren en de huurders nochtans een algemene informatiebrief gezonden over het opgestarte actieve verwervingsbeleid. Dit is ook door het Projectbureau A2 met dezelfde gemachtigde c.q. bestuurder VVE Wyckervelflats gecommuniceerd bij brief van 8 september 2006.

7.2.3 Bij brieven van 5 en 7 september 2006 bevestigt wethouder W. Hazeu aan de VVE Wyckerveldflats en aan haar gemachtigde c.q. bestuurder, de gemaakte afspraken in het gevoerde overleg van 6 september 2006 dat separaat overleg met de VVE Wyckerveldflats zal plaatsvinden.

7.2.4 <u>Herhuisvesting (actieve verwervingsperiode)</u>
De mogelijkheid tot herhuisvesting in het "Ontwikkelingsplan Maartenspoort" zijnde herontwikkeling van het voormalige KPN-complex van
B.V. wordt in het overleg met de VVE betrokken.

Daarbij is afgesproken dat alle betrokken partijen (planontwikkelaars, VVE's c.q. haar vertegenwoordigers en de gemeente) nog dit jaar "2006" spijkers met koppen slaan om de personen die door . worden vertegenwoordigd, op weg te helpen naar een nieuwe woonomgeving.

Tevens toont de verantwoordelijke wethouder de bereidheid om een persoonlijk gesprek aan te gaan met de leden van de Vereniging. Bij brief van het Projectbureau A2 van 8 september 2006 wordt ook direct de VVE door het Projectbureau A2 geïnformeerd over de start van de actieve werving.

In de periode september – december 2006 vinden de gesprekken en onderhandelingen plaats van de gemeente met de VVE Wyckerveldflats. Daarbij komen ook afspraken aan bod met betrekking tot een separate inventarisatie van de woonwensen van deze specifieke groep eigenaren van de Wyckerveldflats.

8. <u>Uitgangspunt VVe Wyckerveldflats/gemachtigde</u>
8.1 <u>Kanalisering informatie door VVE op eigen verzoek</u>
Met de brief van 28 augustus 2006 van , als gevolmachtigde vertegenwoordiger van particuliere eigenaren in deze VVE, (verder in die hoedanigheid te noemen: de gemachtigde) wordt een strakkere toon gezet. Er vindt kanalisatie plaats van de communicatie, in die zin dat van de zijde van de bewoners via de gemachtigde wordt aangegeven dat zij geen enkele behoefte hebben om met de gemeente rechtstreeks te onderhandelen en ook zelfs niet benaderd willen worden. Uitdrukkelijk wordt aan de gemeente het verzoek gedaan om dit achterwege te laten.

8.2 <u>Aansprakelijkstelling overheid en schadeloosstellingsvoorwaarden</u>
Het kader waarbinnen deze eigenarengroep overleg wil voeren met de gemeente wordt als volgt geduid:
Uitgaande van de volledige aansprakelijkheid van de gemeente en van Rijkswaterstaat voor alle schade als gevolg van alle kaalslagplannen van de gemeente, wordt als uitgangspunt bij de besprekingen over schadevergoeding dan wel vervangende woonruimte ingenomen dat de

volledige schade zal worden vergoed, inclusief de kosten die gemaakt worden voor de rechtsbijstand, de verhuizing en herinrichting.
De financiële afkoopsom in de vorm van een aankoopbod voor het desbetreffende appartement zal zodanig moeten zijn dat deze componenten alsmede de aankoop van een vergelijkbare vervangende woonruimte in Maastricht op vergelijkbare locatie, zonder extra kosten, gedekt zijn. Daarbij wordt aangegeven dat vervangende woonruimte in de directe nabijheid, bij voorkeur op het voormalige sportterrein van het St. Maartenscollege dient te worden gerealiseerd. Verder wordt gesteld: "De gemeente heeft hiertoe overigens haar bereidheid al uitgesproken."
Er wordt door de gemachtigde daarbij aangestuurd op een convenant waarin de afspraken en de termijn van realisatie zijn neergelegd.

8.3 Gemeentelijk standpunt verwerving
In de antwoordbrief van de gemeente d.d. 7 september 2006 wordt een separaat overleg van de VVE Wyckerveldflats met de afdeling Grondzaken van de gemeente over het traject van minnelijke verwerving op basis van de Onteigeningswet bevestigd evenals het bespreken van de mogelijkheden tot herhuisvesting in het Ontwikkelingsplan "Maartenspoort" (herontwikkeling voormalig KPN-complex) en presentatie van dit ontwikkelingsplan door de gemeente en de ontwikkelaar. Daarbij wordt de herhuisvesting in algemene termen eveneens aan de orde gesteld. Op die manier tracht de gemeente alle personen om wie het handelt en die terzake worden vertegenwoordigd, op weg te helpen naar een nieuwe woonomgeving.

In het besprekingsverslag van het daaropvolgende overleg van 28 september 2006, ondertekend door de aanwezige personen van gemeentezijde en de gemachtigde , blijkt dat de gemeente ten aanzien van de eigenarenwens om "met gesloten beurzen" zaken te doen, heeft gereageerd door concrete informatie te verstrekken over de gangbare en wettige uitgangspunten van de schadeloosstelling op onteigeningsbasis.

Uit het besprekingsverslag van 8 september 2008 tussen de gemeente, de VVE Wyckerveldflats en B.V. ten aanzien van de projectontwikkeling KPN-locatie is aangegeven dat de gemeentelijke brief van 20 april 2007 inzake de wijze van waardering van de A2-appartementen van kracht blijft. De verdere besprekingen moeten op individueel niveau plaatsvinden en op datzelfde niveau dient ook onderhandeld te worden. Een en ander geschiedt dan in opdracht van de gemeente door een externe onafhankelijke taxateur. Daarvoor moeten afspraken worden gemaakt met de individuele eigenaren van de appartementen en de garages teneinde hun onroerende zaak te kunnen taxeren waarna de gemeente met een schadeloosstellingsvoorstel komt. De afspraak is gemaakt dat de leden van de Belangenvereniging Omwonenden A-2 hieromtrent zal informeren.

In de brief van 2 februari 2010 van de gemeente aan de Belangenvereniging Omwonenden A-2 is nogmaals onder ogen gebracht dat het heersende beeld van een herhuisvesting die in alle gevallen geheel ten koste van het project A2 verloopt, (omschreven met "gesloten beurzen") gewoonweg niet reëel is.

9. Dossieronderzoek actieve verwervingsperiode medio 2006-2011
9.1 Het genoemde collegebesluit van 25 oktober 2005 betekende dat daarmee de uitgangspunten van de Onteigeningswet in beeld zijn gekomen.
Als gevolg hiervan moet ondermeer een minnelijk traject actief worden opgestart door de gemeente om te komen tot concrete verwerving.

De gemeente heeft een verantwoordelijke regierol om de communicatie met de desbetreffende eigenaren aan te gaan vóór de formele aanvang van de -administratieve fase- van de onteigeningsprocedure.

Uit de overgelegde dossierstukken en raadpleging van correspondenties moet worden vastgesteld dat deze regierol correct en serieus is opgepakt.

9.2 Vervolgens is door concreet dossieronderzoek met name ten aanzien van de eigenaren met wie nog geen overeenstemming op dit moment is bereikt en die bijna allen worden vertegenwoordigd door de Belangenvereniging Omwonenden A-2, in casu , geanalyseerd of conform de uitgangspunten van de Onteigeningswet is opgetreden.

In eerste instantie is het onderzoek gericht geweest op de eigenaren/bewoners die hebben aangegeven mee te willen werken in het kader van het onderhavige onderzoek. Tot die categorie van personen zijn mede gerekend eigenaren die enkel een garage bezitten en ook personen die eigenaren maar niet aldaar woonachtig zijn. Verder zijn tevens nog steekproefsgewijs de dossiers onderzocht van degene die zich niet als respondent hebben aangemeld maar wel behoren tot de groep van eigenaren/bewoners die worden vertegenwoordigd.

9.3 Aan de hand van de logboeken van de desbetreffende verwervingsdossiers en de daarin opgenomen correspondenties, voor zover nodig ook na afstemming met de gemachtigde/vertegenwoordiger, is bezien of voldaan is aan de uitgangspunten van de wet c.q. de jurisprudentie met betrekking tot het minnelijk overleg.

9.4 De resultaten van het dossieronderzoek zijn neergelegd in het Overzicht I dossieranalyse minnelijk overleg administratieve fase Onteigeningswet ten behoeve van planontwikkeling A2 Maastricht. Dit dossieroverzicht is bij dit rapport gevoegd **(bijlage 5)**.

Daaruit is het volgende af te leiden en te concluderen:

1. Voor zover de appartementsrechten nu reeds in een onteigeningsprocedure ten behoeve van de uitvoering van het Tracébesluit zijn opgenomen, heeft de gemeente hetzij rechtstreeks aan de eigenaar/bewoner, hetzij aan de gemachtigde, dan wel aan beiden, één of meer correspondenties doen uitgaan om te komen tot overleg omtrent verwerving (poging tot verwerving). Deze gemachtigde heeft ook bevestigd, dat die correspondenties van de gemeente door hem zijn ontvangen;

2. Vastgesteld is dat tijdig, dit wil zeggen vóórdat een concreet verzoek aan de Kroon wordt gedaan tot het bij Koninklijk Besluit aanwijzen van percelen ter onteigening, een concreet aanbod tot verwerving is uitgebracht;

3. Vastgesteld is dat dit aanbod schriftelijk is gedaan, een correcte aanduiding bevat van de desbetreffende onroerende zaak (appartementsrecht), in geld is uitgedrukt, zo mogelijk op basis van een taxatie door een externe onafhankelijke taxateur, en tevens bijkomende vergoedingen zijn aangeboden in de vorm van ondermeer verhuis-, herinrichtingskosten en extra aankoopkosten alsmede vergoeding van deskundigenkosten.

Dit betekent dat in beginsel dienaangaande gesproken kan worden van gemeentelijk handelen overeenkomstig de uitgangspunten van het onteigeningsrecht.

9.5 Als referentie heeft ook steekproefsgewijs onderzoek plaats gevonden naar verwervingsdossiers van degenen die het gemeentelijk aanbod uiteindelijk hebben aanvaard. Daaruit komt eenzelfde beeld naar voren.

In bepaalde gevallen is nog geen correspondentie terzake aangetroffen, aangezien het desbetreffende appartementsrecht nog niet opgenomen is in een voorgenomen onteigeningsprocedure en derhalve terzake het overleg met de eigenaren/bewoners nog op latere termijn moet worden opgestart.

9.6 **Extra acties en inspanningen zijdens gemeente**
Vervolgens is ook bijgevoegd het Overzicht II van de extra acties en inspanningen die de gemeente heeft geleverd in het kader van de actieve verwerving. Uit het desbetreffende overzicht valt eveneens op te maken dat er –collectieve- besprekingen zijn gevoerd met de eigenaren/bewoners in de persoon van deze gemachtigde en ook correspondenties van de gemeente met de gemachtigde ter zaak hebben plaats gevonden **(bijlage 6).**

9.7 De extra inspanningen hebben betrekking op een aanbieding - onder voorwaarden - van een renteloze lening tot maximaal €50.000,-- teneinde een financiële overbrugging te verschaffen voor de aankoop van een vervangende - al dan niet vergelijkbaar te achten - woning. Die renteloze lening zou het aldus mogelijk moet maken om herhuisvesting "met gesloten beurzen" te vergemakkelijken. Die renteloze geldlening komt dan in de plaats van de vergoeding voor zogeheten hogere financieringslasten per jaar, welke dienen te worden vergoed (bij eigendom met factor 10) over een bedrag gelijk aan het waardeverschil tussen vermogenswaarde van de vervangende vergelijkbare onroerende zaak ten opzichte van de te verwerven onroerende zaak.
Dit aanbod biedt op voorhand rechtszekerheid en voorkomt het aantrekken van externe financiering, maar kan nochtans onder omstandigheden financieel minder gunstig uitpakken.

N.B. Kanttekeningen
1. Gelet op het feit dat deze renteloze lening op enig moment moet worden terugbetaald bij toekomstige eigendomsoverdracht of bij vererving van de nieuwe woning, zijn de voordelen boven een reguliere onteigeningsvergoeding terzake van hogere financieringslasten bij vervangende vergelijkbare woonruimte, evenwel sterk afhankelijk van de gemiddelde looptijd, het rentepercentage en de bijkomende kosten daarvan.

2. De financiële gevolgen van deze keuzemogelijkheid tussen een integrale schadeloosstelling krachtens het onteigeningsrecht enerzijds en een vergoeding van de vermogenswaarde van het huidige appartementsrecht c.a. met gebruik van een renteloze lening anderzijds is in de desbetreffende aanbieding niet uitgelegd of inzichtelijk gemaakt; met andere woorden de "financiële bijsluiter"ontbreekt. Ofschoon deze informatie zich (mede)richt tot deze gemachtigde die terzake deskundig is te achten, is nochtans nadere toelichting terzake geboden om een adequate afweging van de voor- en de nadelen van een dergelijke renteloze lening te maken. De voorwaarden van deze geldlening zijn ook niet gespecificeerd.

3. Deze schriftelijke alternatieve aanbieding namens het College van Burgemeester en wethouders laat zich bezwaarlijk rijmen met een daarin opgenomen: "voorbehoud van goedkeuring van het College van Burgemeester en wethouders".

Niettemin zal een renteloos overstapkrediet bij langere looptijden een belangrijk financieel voordeel opleveren boven een reguliere schadeloosstelling voor wat betreft extra financieringslasten ten behoeve van vervangende vergelijkbare woonruimte.
Het betekent dan ook in veel gevallen een belangrijke incentive voor de eigenaar/bewoner om een overstap naar een nieuwe woning te maken.

9.8 Daarnaast zijn als extra inspanningen aan te merken, het aanbod van de gemeente tot (zoek)medewerking aan vervangende woonruimte. In bepaalde gevallen is ook een (bemiddelings)aanbod gedaan voor een bepaald project.

In meerdere gevallen heeft de gemeente in het kader van het minnelijk overleg aan de betrokkenen nog aangeboden een "voortgezet gebruik om niet" gedurende een kwartaal in samenhang met een uitgestelde transportdatum.

9.9 Buitendat is nog specifiek aan de betrokken eigenaren een vergoeding van €1.000,-- in het vooruitzicht gesteld c.q. aangeboden wanneer van hun kant medewerking wordt gegeven aan een wijzing van de Akte van splitsing, waarbij alle door de gemeente verworven appartementsrechten in een specifiek woongebouw zouden kunnen worden afgescheiden van de totale gemeenschappelijke eigendom. Dit aanbod is overigens afgewezen.

9.10 Terzijde is vast te stellen dat uit oogpunt van zorgvuldige besluitvorming in het kader van de collectieve onderhandelingen met deze gemachtigde, nadrukkelijk nog specifiek onderzoek is gedaan naar de taxatiemethodiek waarbij niet wordt uitgegaan van de zogenaamde vergelijkingsmethode binnen een bepaald marktgebied, maar van de residuele grondwaarde waarbij in ogenschouw wordt genomen de potentiële revenuen van een bepaalde gebiedsontwikkeling minus de ontwikkelingskosten met als resultante de eventueel daarvan af te leiden residuele grondwaarden. De hoogste waarderingsgrondslag wordt dan bij het aanbod gehanteerd.

Daartoe is een rapport opgesteld door Savelberg Concept Ontwikkeling in opdracht van de VVE Wyckerveldflats d.d. mei 2002. Die rapportage is van de zijde van de gemeente beoordeeld en uit die analyse van de planeconoom d.d. 25 januari 2007 valt af te leiden dat de terugverdienmogelijkheden door gebiedsontwikkeling in casu ontoereikend zijn om de beoogde grondexploitatie positief te laten uitvallen. Dit uitgangspunt voor taxatie is op basis daarvan verlaten. Een toetsing van dit gemeentelijk standpunt door een ander geselecteerd extern adviesbureau, zoals voorgesteld door de gemeente, heeft verder niet meer plaatsgevonden.

9.11 <u>Conclusies t.a.v. minnelijk overleg en aanbod</u>
Uitgaande van de te hanteren criteria inzake minnelijk overleg en aanbod ter voorbereiding van een onteigeningsprocedure, is de conclusie te trekken dat niet is gebleken dat de gemeente heeft gehandeld in strijd met de terzake geldende wettelijke normering. De gemeentelijke correspondenties en aanbiedingen beantwoorden aan de criteria van het onteigeningsrecht zoals neergelegd in de (Kroon)jurisprudentie. Evenmin is gebleken dat daarbij gehandeld is in strijd met één of meerdere algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Ook is de gemeente voor zover valt na te gaan, conform haar beleidsregels en uitgangspunten zoals onder meer verwoord in de raads- en collegebesluiten als hiervoor aangehaald en nader vertaald in een Plan van Aanpak, Verwervingen A2 d.d. 31 december 2006, opgetreden.

Verder is gebleken en ook bevestigd dat de verwervingsbudgetten die zijn gevoteerd op basis van de Samenwerkingsovereenkomst slechts als een raming zijn aan te merken en op geen enkele wijze deswege sturing heeft plaatsgevonden ten aanzien van de verwervingsprijzen en aanbiedingen die aan de desbetreffende eigenaren zijn gedaan.

10. Herhuisvesting (actieve verwervingsperiode)

10.1 Verdergaand gemeentelijk onderzoek vanaf medio 2006 naar concrete woonwensen op individueel niveau heeft niet kunnen plaats vinden, aangezien rechtstreekse individuele contacten en overleggen van de gemeente met deze groep vertegenwoordigde eigenaren zijn afgesloten c.q. geblokkeerd op verzoek van die eigenaren zelf c.q. hun gemachtigde. Het overleg heeft zich vervolgens tussen de gemeente en deze gemachtigde afgespeeld terzake van met name de collectieve herhuisvesting.

10.2 Ten behoeve van de mogelijkheid van herhuisvesting op de locatie van het voormalige KPN-gebouw, zijn tussen de desbetreffende projectontwikkelaar en de gemeente afspraken gemaakt omtrent de herontwikkeling, zo mogelijk in lijn met de wensen van de potentiële nieuwe bewoners.

10.3 De gemeente heeft verder bedongen van de planontwikkelaar dat het woningbouwplan Maartenspoort 75 koopappartementen zou omvatten ten behoeve van alle "A2-verplaatsers". In het door de gemeente en deze gemachtigde ondertekende besprekingsverslag van 28 september 2006 is een en ander ook nader neergelegd in afspraken met betrekking tot genoemde inventarisatie van de woonwensen. De gemeente zou vervolgens in het overleg met de projectontwikkelaar de woonwensen overbrengen, hetgeen is geschied.

10.4 Uit het verslag van het overleg d.d. 8 september 2008 omtrent de ontwikkeling van de KPN-locatie blijkt dat 3 informatieavonden hieromtrent zijn gehouden. Het bouwplan zou vervolgens nog aan de destijds aangetroffen marktsituatie worden aangepast en daarbij zou inzicht worden geboden in de daaraan te verbinden koopprijzen voor de uiteenlopende appartementen. In samenhang daarmee zouden de eigenaren op hun beurt inzicht geven in de concrete interesse, waartoe er uiteraard ook inzicht bij hen moet bestaan over de individuele schadeloosstelling die voor hun appartement zou kunnen worden aangeboden.

10.5 In dit overleg is tevens vastgesteld dat de betrokken bewoners geen kennis hebben van de schadeloosstelling inclusief de mogelijkheid tot het afsluiten van een renteloze lening. geeft als gemachtigde aan dat de gemeente nu met de procedure voor het individueel taxeren van de appartementen een aanvang kan maken.
De waardering van de appartementen zoals opgenomen in de brief van 20 april 2007 van de gemeente aan deze gemachtigde, is uitgangspunt, maar een en ander zal op individueel niveau besproken en nader onderhandeld worden. De afspraak is dat de gemeente opdracht kan verstrekken aan een externe taxateur om de betrokken panden te taxeren. Op basis daarvan kan vervolgens een concreet schadeloosstellingsvoorstel wordt uitgewerkt en uitgebracht. Dit betekent voor de gemeente een doorbraak in de onderhandelingen, zo blijkt uit het verslag.

10.6 Uit de bespreking van 26 november 2009 tussen de planontwikkelaar Avenue 2, deze gemachtigde en de gemeente volgt dat Avenue 2 bereid is om de ontwikkeling van haar vastgoed mede in te richten ten behoeve van de herhuisvesting van de resterende eigenaren van de appartementen en garages langs de A2. De Belangenvereniging Omwonenden A-2, vertegenwoordigd door , geeft aan dat men in principe een "kostprijsbenadering" verwacht. Dit uitgangspunt wordt niet door Avenue 2 aanvaard.

Wel is Avenue 2 bereid om mee te denken over een vorm van financiering van de nieuwe woonruimte waarbij eventuele meerwaarde in de toekomst terugvloeit naar Avenue 2. Concepttekeningen geeft reeds aanleiding tot de veronderstelling dat dit een optie zou kunnen zijn en derhalve wordt toegewerkt naar een goede presentatie van de plannen.

10.7 In de bespreking van 25 september 2009 van de gemeente met deze gemachtigde is aangegeven dat de gemeente voorstellen zal ontvangen van de zijde van de gemachtigde inzake de schadeloosstelling voor alle resterende eigenaren. Als dat niet aan de orde is, dan zal op korte termijn door de gemeente worden overgegaan tot het formuleren van de aanbieding tot schadeloosstelling gericht aan de individuele eigenaar met afschrift aan de gemachtigde. Dit geschiedt dan op grondslag van een zogenaamde geveltaxatie indien geen medewerking wordt gegeven aan het opnemen van de interne toestand van het appartement. Een en ander vindt plaats vooruitlopend op de eventuele onteigeningsprocedure.

Aangegeven is door de gemeente dat niet wordt medegewerkt aan een extra vergoeding ten behoeve van het tevens "uit handen breken van vergelijkbare vervangende woonruimte", d.w.z. voor een geforceerde aankoop van woonruimte die nog niet in de markt ter verkoop is aangeboden en de eigenaar dus nog moet worden overgehaald tot verkoop. Voorzover een voorstel tot schadeloosstelling wordt gedaan door de eigenaren zelf, zal daarop een tegenbod worden gedaan door de gemeente, zo is de afspraak.

10.8 De KPN-locatie en de locatie Sportterrein St. Maartens College van Avenue 2 komen door de marktomstandigheden niet van de grond. Daarnaast worden de woningen in de ogen van de betrokken eigenaren te duur gevonden ten opzichte van de aangeboden volledige schadeloosstelling van de gemeente.

10.9 In de periode maart 2010 tot februari 2011 zijn diverse overleggen gevoerd tussen Avenue 2 met de Belangenvereniging Omwonenden A-2/VVE Wyckerveldflats inzake de alternatieve huisvestigingsmogelijkheden. Maar op dit moment heeft een en ander nog niet geleid tot concrete uitvoering. Thans wordt een nieuw bouwplan op de KPN-locatie onderzocht.

10.10 Conclusie t.a.v. herhuisvesting

1. De gemeente heeft vanaf medio 2006 diverse inspanningen geleverd om individuele en met name collectieve herhuisvesting te initiëren en daartoe met de planontwikkelaars concrete afspraken gemaakt. Zo heeft de gemeente in de brief van 2 februari 2010 te kennen gegeven dat met Avenue 2 aan wie de planontwikkeling is vergund, afspraken zijn gemaakt om te komen tot de realisatie van goede alternatieve huisvesting. Verder is te verwijzen naar de besprekingen van 25 september 2009, 16 november 2009 en 14 januari 2010.

2. Uit het dossieronderzoek en de desbetreffende correspondenties die gevoerd zijn, valt af te leiden dat de gemeentelijke overheid op geen enkele wijze een verplichting op zich heeft genomen om vergelijkbare vervangende huisvesting aan te bieden.

3. De gemeente heeft getracht op diverse wijzen, zoals door middel van contractuele afspraken met de marktpartijen, al dan niet – collectieve – huisvesting te bieden. In de afspraken met de marktpartijen heeft de gemeente ook bepaalde contingenten bedongen voor eventueel de uit te plaatsen eigenaren.

4. Aan bestuurlijke draagkracht van de zijde van de gemeente en inzet heeft het niet ontbroken, zo blijkt uit de besprekingsverslagen en de correspondenties.

5. Er is terzake sprake van een zorgvuldig maatschappelijk proces. De omgangsvormen met elkaar zijn niet zodanig gebleken, dat dit een obstakel zou zijn voor vervolgoverleg. Weliswaar lopen de opvattingen met betrekking tot de wijze van communiceren, de gewenste en noodzakelijke informatievoorziening en de – financiële – componenten van de aan te bieden schadevergoeding en huisvestingsinspanningen uiteen, dit betekent niet dat er geen sprake is van het respecteren van elkaars meningen.

6. Buiten de oorzaak of verantwoordelijkheid van de gemeente zijn die ontwikkelings-initiatieven nog niet tot concrete invulling gekomen, ondanks de inspanningen van betrokkenen om dit te bewerkstelligen. Ook van de zijde van de Belangenvereniging Omwonenden A-2 en als de gemachtigde, zijn daarop gerichte inspanningen geleverd.

11. <u>Kerncijfers (stand van zaken)</u>

11.1 Per 23 maart 2011 is met betrekking tot de verwervingen de volgende stand van zaken te melden:
Aantal aan te werven appartementen: 410.
Aankopen op basis van passief verwervingsbeleid 2002- medio 2006: 286 appartementen.
Aankopen op basis actief verwervingsbeleid medio 2006-2011: 101 appartementen.

11.2 Nog te verwerven appartementen: 23
Deze appartementen maken onderdeel uit van de VVE Wyckerveldflats.

12. <u>Enquête</u>

12.1 <u>Beeldvorming bij eigenaren/bewoners t.a.v. gemeentelijk verwervingsbeleid</u>
Uit de overgelegde dossiers c.a. is af te leiden dat er een zekere polemiek is ontstaan waarin de suggestie wordt geschapen en een beeld wordt opgeroepen dat de gemeente Maastricht de thans overblijvende eigenaren/bewoners onder druk zet en nalatig is om een kwalitatief vergelijkbaar alternatief in hun woonomgeving te bieden terwijl daarvoor wel concrete mogelijkheden aanwezig zouden zijn. Voorts wordt in deze stukken gewezen op de door de gemeente gewekte verwachtingen en toezeggingen/beloftes welke niet gestand zouden zijn gedaan. De gemeente zou zeer vrijblijvend handelen en terzake niet verder komen dan een bemiddelende rol naar de projectontwikkelaar. Daarnaast wordt van de zijde van de eigenaren/bewoners gesteld dat niet meer dan 80% van de totaal door hen zelf berekende schadeloosstelling wordt vergoed. Zelfs verlangde additionele bijdragen worden daarbij niet verstrekt. Per eigenaar wordt de totale schade inclusief de extra investering ten behoeve van het verkrijgen van eenzelfde woongenot, ingeschat op een bedrag tussen de € 50.000,-- en € 100.000,-- (correspondentiewisseling 1 en 23 december 2009 en 2 februari 2010 tussen de gemeente en de Belangenvereniging Omwonenden A-2/gemachtigde).

12.2 Het evengenoemde geschetste beeld en de ook uit perspublicaties e.d. blijkende ontevredenheid bij de huidige eigenaren/bewoners bij wie het gevoel bestaat onzorgvuldig en niet serieus door de gemeentelijke overheid te zijn en te worden behandeld, is onderwerp geweest van een enquête.

12.3 Respondenten en informanten
Het onderzoek richt zich tot de eigenaren/bewoners die positief hebben gereageerd om op het verzoek om aan dit onderzoek deel te nemen. Naast deze respondenten zijn ook nog vertegenwoordigers c.q. gemachtigden van de desbetreffende eigenaren/bewoners in de enquête betrokken. Dit betreft dan namens de VVE Wyckerveldflats /Belangenvereniging Omwonenden A-2 , en namens de VVE President Rooseveltlaan oneven (Klein en Groot) . Met al deze respondenten en vertegenwoordigers c.q. gemachtigden zijn persoonlijke gesprekken gevoerd behoudens 2 respondenten met wie telefonisch is gecommuniceerd.

12.4 Daarnaast zijn interviews gehouden met de verantwoordelijke (oud)wethouders die als eerstverantwoordelijke portefeuillehouder het verwervingsbeleid diende te behartigen. Dit betreft achtereenvolgens wethouder J. Aarts, die vanaf 1998 tot 2006 terzake in functie was, gevolgd door wethouder W. Hazeu, die vanaf 2006 de portefeuille A2 Traverse behartigde tot 2010 en die op zijn beurt werd opgevolgd door de heer L. Winants, vanaf april tot eind september 2010 en overigens ook voordien al betrokken was bij het project A2.

Vanaf eind september 2010 tot heden is wethouder A. Nuss belast met de uitvoering van het project A2 en de daaraan gekoppelde verwervingen.

12.5 Tot slot heeft de enquête zich uitgestrekt tot de betrokken en behandelende ambtenaren in de periode 2002 tot en met heden (2011), zijnde de heren , directeur Projectbureau A2, projectleider Projectbureau A2, verwerver gemeente Maastricht/Projectbureau A2, verwerver gemeente Maastricht/ Projecbureau A2, Afd. Voorlichting Projectbureau A2, Teammanager Afd. Vastgoed gemeente Maastricht, planeconoom Afd. Vastgoed gemeente Maastricht en medewerker Afd. Verwerving Projectbureau A2.

12.6 Resultaten enquête
12.6.1 Visie eigenaren/bewoners
De eigenaren/bewoners die zich als respondent hebben aangemeld, zijn geïnterviewd op basis van een enquête. Ten behoeve daarvan is als leidraad een enquêteformulier opgesteld dat ter plaatse is doorgesproken en ingevuld. Een voorbeeld van het enquêteformulier is als bijlage bij dit rapport opgenomen (**bijlage 7**). Het zwaartepunt bij het onderzoek lag uiteraard bij het verwervingsbeleid maar ook bij het tunnelproject A2 op zich.

12.6.2 Ontevredenheid vanuit de optiek zorgvuldigheid en serieusheid van overheidshandelen
Uit het onderzoek blijkt dat bij deze groep eigenaren/bewoners de algemene ontevredenheid over de gang van zaken, concreet neerkomend op het gevoel van onzorgvuldig en niet serieus behandeld te worden door de gemeentelijke overheid, in eerste instantie verband houdt met de wijze waarop het tunnelproject A2 in december 2001 is gepresenteerd als uitgangspunt voor noodzakelijke sloop van de desbetreffende flatcomplexen langs/nabij de A2 zonder dat nog concrete concept ruimtelijke plannen terzake voorlagen.

Alternatieve mogelijkheden, zowel voor wat betreft de wijze van uitvoering van het Tunneltracé als varianten voor wegomlegging, waren zeker toentertijd nog niet voldoende onderzocht en beoordeeld terwijl toch al direct de tunneloptie is gelanceerd.

De informatievoorziening ten aanzien van de ruimtelijke plannen inzake de A2 ondertunneling wordt sterk wisselend gewaardeerd en beoordeeld. Het algemeen gevoel is wel dat die informatie toereikend en ook volledig en tijdig is verschaft, maar aan de andere kant wordt de gemeente ook een zekere "tunnelvisie" verweten die het zoeken naar reële alternatieven en de onderlinge afweging daarvan toch eenzijdig heeft gemaakt.

De noodzaak van de tunnel wordt anno 2011 alom door de eigenaren/bewoners onderschreven doch bepaalde vraagtekens blijven bestaan waarom het eigen wooncomplex moest worden geamoveerd terwijl dichter bij het Tracé staande bebouwing wel kan worden gehandhaafd.

12.6.3 <u>Ontevredenheid inzake verwervingsbeleid</u>
Het vervolgens daaraan gekoppelde passieve verwervingsbeleid waar vele eigenaren/ bewoners van meet af aan gebruik van hebben gemaakt, was geen optie voor die eigenaren/bewoners die geen enkele behoefte hadden om te verkopen en zich uiterst plezierig voelden in deze woonomgeving.

Door de lancering van het tunnelproject werd de overheid in wezen de enige koper op de markt en had daardoor een monopoliepositie en kon daardoor mede de transactieprijs bepalen. Het (te) vroegtijdig lanceren van het tunnelproject werd door velen ook ervaren als donderslag bij heldere hemel. Het bracht ook veel (rechts)onzekerheid mee voor de betrokken bewoners, het passieve verwervingsbeleid dat daaraan direct werd gekoppeld ten spijt.

De toenmalige portefeuillehouder de heer J. Aarts en de indertijd nieuw aangetreden burgemeester G. Leers prijken met hun namen nog steeds op het spandoek op het flatcomplex langs de A2 als boodschappers van het slechte nieuws.

Ondanks dat in algemene zin het tunnelproject integraal wel als noodzakelijk project wordt ervaren, neemt dit niet weg dat van meet af aan door deze VVE Wyckerveldflats bij monde van hun bestuurder en (ex)voorzitter het standpunt is ingenomen dat de gemeente de plicht heeft om de collectieve huisvesting te regelen voor de zittende eigenaren. Omdat de huidige eigenaren met de rug tegen de muur zijn gezet, heeft de gemeente zelfs de verplichting om de huisvesting met "gesloten beurzen" te regelen. Er dient ook smartengeld te worden betaald omdat de bewoners weg moeten ter wille van het algemene belang. Dit uitgangspunt heeft zich blijkens publicaties in de loop der tijd niet veranderd.

De omstandigheid dat de gemeente in toenemende mate via de passieve verwerving invloed kreeg op de gang van zaken binnen de desbetreffende Verenigingen van Eigenaren, heeft ook gemaakt dat op 11 februari 2004 een eigen Belangenvereniging Omwonenden A-2 is opgericht onder voorzitterschap van , die vervolgens krachtens een "Overeenkomst" met dezelfde eigenaren/bewoners als gemachtigde opereert.

12.6.4 <u>Ontevredenheid inzake invulling herhuisvesting/zorgplicht</u>
Het gemeentelijk handelen is mede beoordeeld in het licht van de inspanningen gericht op herhuisvesting. Deze groep van eigenaren/bewoners achtte de gemeente direct aansprakelijk en verantwoordelijk voor het creëren van individuele en collectieve herhuisvestings-mogelijkheden in de directe woonomgeving in de nabijheid van de A2. De ontevredenheid bleek telkens weer ondanks dat daartoe projecten op het KPN-terrein van planontwikkelaar . op het sportterrein van het Sint Maartenscollege door Avenue 2 zich aandienden.

Enerzijds betrof het geen "vergelijkbare" vervangende woonruimte vanwege verschil in oppervlakte of omdat bepaalde bouwdelen zoals een gesloten keuken en een eigen garagebox ontbraken, anderzijds omdat de koopsom van de nieuwbouw hoger lag dan de te verkrijgen vermogenswaarde van het eigen bestaande appartementsrecht.

De eigenaren zijn in het algemeen goed op de hoogte van het feit en bevestigen dat de gemeente geen concrete toezeggingen tot herhuisvesting heeft gedaan. Ook de gemachtigde bevestigt dat terzake de gemeente geen - harde - concrete toezeggingen heeft gedaan waarbij zij de verantwoordelijkheid op zich heeft genomen om met concrete woonruimten c.q. garages te komen aandragen.

Een enkele eigenaar/bewoner geeft aan dat de gemeente wel heeft toegezegd met vervangende woonruimte te komen maar kan dat niet concreet maken. De woonruimte die is gepresenteerd, is in de ogen van de eigenaren/bewoners niet vergelijkbaar en wat wel vergelijkbaar zou zijn is te duur.

Het algemeen gevoel bestaat dat de overheid wel doet wat zij moet doen en dat zij geen belofte heeft gedaan waar zij zich niet aan gehouden heeft. De overheid heeft nimmer beloofd om te zorgen voor vervangende huisvesting tegen dezelfde prijs.

De bewoners hebben wel de verwachting dat de gemeente medewerking blijft geven bij herplaatsing.

12.6.5 <u>Ontevredenheid inzake schadeloosstelling</u>
Na het overstappen door de gemeente van het passieve naar het actieve verwervingsbeleid waarbij de uitgangspunten van de Onteigeningswet worden gehanteerd ter vaststelling van de schadeloosstelling, zijn de aanbiedingen van de schadeloosstelling volgens de eigenaren/bewoners onvoldoende, daarbij verwijzend naar de eigen opgestelde taxatie annex schadeloosstelling en de verwervingsprijs van in hun ogen vervangende vergelijkbare woonruimte die - naar hun zeggen - overigens binnen de woningmarkt van Maastricht niet te vinden zou zijn, althans niet in een vergelijkbare prijsklasse.

12.6.6 <u>Ontevredenheid over informatie en de eigen rechtspositie</u>
Uit het onderzoek is gebleken dat het meerendeel van de eigenaren/bewoners niet concreet bekend is met de uitgangspunten van het onteigeningsrecht en met de beperkte rol die de overheid heeft bij herhuisvesting. Het blijkt dat de eigenaren/bewoners veelal niet goed op de hoogte zijn van de uitgangspunten van het schadevergoedingsrecht krachtens de Onteigeningswet, te weten:
1. schadeloosstelling in geld;
2. het herhuisvestingsinitiatief bij de burger;
3. onderscheid tussen de persoonlijke situatie van de betrokkenen waar wél rekening mee moet worden gehouden en de persoonlijke voorkeur en wensen waarmee in beginsel geen rekening behoeft te worden gehouden.

Het is de eigenaren bekend dat de gemachtigde namens hen de gemeente heeft aangeschreven dat de gemeente geen rechtstreekse contacten mocht hebben met de individuele eigenaren en ook geen individueel overleg mogelijk zou zijn. Doordat de gemeente geen rechtstreekse contacten mocht hebben met de eigenaren, is die correspondentie aanvankelijk volledig gekanaliseerd c.q. getrechterd via de gemachtigde, namens de Belangenvereniging Omwonenden A-2/VVE Wyckerveldflats.

De eigenaren vertrouwen erop dat de informatie die zij wel hebben juist is, maar diverse eigenaren uiten daarbij hun twijfels of die informatie wel volledig en actueel is met alle onzekerheid van dien. Overigens heeft dit bij die eigenaren (nog) niet geleid tot concrete informatievragen aan of aansturing/instructie van de gemachtigde. De eigenaren hebben niet zelf contacten met de gemeente, anders dan via de gemachtigde.

Het ontbreken van directe contacten met de gemeente ligt opgesloten in de omstandigheid dat de eigenaren een gemachtigde hebben, te weten de Belangenvereniging Omwonenden A-2, in de persoon van , aan wie zij contractueel hun eigen belangenbehartiging volledig hebben overgedragen, inclusief het voeren van overleggen met de gemeente en andere overheden.

Deze belangenvereniging heeft onder meer het Rentmeesterskantoor Mergelland B.V. in de persoon van ingeschakeld. Dit kantoor heeft met de eigenaren/ bewoners vervolgens bindende afspraken gemaakt, ertoe leidende dat alle besprekingen uitsluitend door dit kantoor worden gevoerd.
Een dergelijke vérstrekkende vorm van belangenbehartiging blijkt echter belemmerend te werken op directe communicatie met en informatie van de eigenaren/bewoners. Een aantal eigenaren geeft aan hierdoor in onzekerheid te verkeren over hun situatie. Door het ontbreken van directe informatie en contacten weten zij daardoor zelf niet zo goed waar zij aan toe zijn en zij geven aan de regie niet meer in handen te hebben.

De ontevredenheid bij deze eigenaren omtrent informatie en hun rechtspositie, vloeit met name voort uit het verlies van de regierol en de dientengevolge bestaande ongewisheid van/over hun eigen (rechts)positie en de kennelijke onmogelijkheid om dit te veranderen. De lange duur en de doorlooptijd van het totale proces en van de benodigde procedures versterken dit gevoel. Een aantal eigenaren merkt daarbij op om die reden nu zelf contact te willen leggen met de gemachtigde over de stand van zaken en "hoe nu verder".

12.6.7 Ontevredenheid inzake serieusheid gemeentelijk handelen

Op het aspect van serieusheid heeft men het gevoel al bijna 10 jaar in onzekerheid te verkeren zonder dat echt sprake is van medeleven van de gemeente met de bewoner. Het gevoel bestaat aan het lijntje te worden gehouden en enkelen vermoeden dat dit misschien wel bewust is gebeurd.

Voor sommige eigenaren is het vooruitzicht om met de huidige wethouder Nuss te kunnen communiceren, een teken dat de gemeente meer oog gaat krijgen voor hun situatie en deze zaak serieuzer op individueel niveau aandacht krijgt. Het onderhavige onderzoek dat terzake wordt ingesteld, beschouwt men als een positieve bijdrage van de gemeente om inzicht te krijgen in hetgeen leeft bij de eigenaren/bewoners.

Een enkeling is van oordeel dat hij niet serieus worden genomen vanwege het feit dat deze resterende groep in de pers wordt gekenmerkt als dwarsliggers en daarvoor nog geen excuses zijn aangeboden. Men ervaart te weinig begrip bij de gemeente voor de positie waarin zij verkeren.

Wederzijds respect wordt in het algemeen wel ondervonden, maar concretere acties worden gevraagd bij het zoeken naar vervangende woonruimte. In de meeste gevallen wordt herhuisvesting wel gezien als iets wat uit eigen initiatief moet worden opgestart, maar men ervaart nog te weinig begeleiding door de gemeente.

12.6.8 De algemene conclusie is dat het gevoel van onzorgvuldig en niet serieus door de gemeente te zijn behandeld, niet van doen heeft met niet nagekomen toezeggingen of opgewekte verwachtingen danwel voortkomend uit contacten met de gemeente rechtstreeks, maar verband houdt met de wijze waarop het plan ten aanzien van het Project A2 in den beginne is gepresenteerd en de beperkte rechtstreekse empathie die van gemeentezijde is ondervonden bij het vervolgtraject. Het onvoldoende luisteren naar de bewoners wordt verder gezien als onderdeel van niet serieus handelen.

Daarbij wordt overigens in algemene zin wel onderkend dat het optreden via een gemachtigde ook een kanalisering en een beperking zou kunnen geven en ook kennelijk heeft gegeven terzake van de noodzakelijke informatievoorziening met alle (rechts)onzekerheid van dien. Dit vertaalt zich begrijpelijkerwijs dan terug naar de overheid die immers met haar plannen tot ondertunneling, de aanstichtster is van al dit leed.

12.6.9 <u>Gemachtigde/vertegenwoordiger VVE Wyckerveldflats</u>
De vertegenwoordiger van de VVE Wyckerveldflats en Belangenvereniging Omwonenden A-2, , bevestigt dat met betrekking tot alle appartementen individueel en/of collectief, telefonische gesprekken en/of overleggen zijn gevoerd ten aanzien van de verwerving door de gemeente. Ook is terzake een gemeentelijk aanbod en een (gevel)taxatie ontvangen voor zover het appartementsrechten betreft die op korte termijn moeten worden verworven vanwege sloop van de desbetreffende flatgebouwen.

De gemachtigde bevestigt voorts dat overeenkomstig het Overzicht I dossieranalyse minnelijk overleg administratieve fase Onteigeningswet (**bijlage 5**), in alle gevallen waarin de gemachtigde terzake optreedt, het gemeentelijk aanbod beantwoordt aan de uitgangspunten voor het minnelijk overleg, vooruitlopend op de administratieve fase van de onteigenings-procedure. Tot dusver heeft dat nog in de lopende zaken geleid tot - gedeeltelijke – afwijzing van dit aanbod. Het betreft circa 30 gevallen, maar overleg tussen de gemeente en de gemachtigde daaromtrent is nog steeds gaande.

Ook de extra acties en inspanningen van de gemeente zoals verwoord in het Overzicht II dossieranalyse minnelijk overleg administratieve fase Onteigeningswet/extra inspanningen/ gemeente (**bijlage 6**) worden door de gemachtigde onderkend en bevestigd, waaronder begrepen het - alternatieve - aanbod tot het toekennen van een renteloze lening van maximaal € 50.000,-- inclusief een aanbod tot gemeentelijke medewerking om vervangende woonruimte te verkrijgen alsmede - in de desbetreffende gevallen - een financiële tegemoetkoming van € 1.000,-- wanneer medewerking zou worden gegeven aan het aanpassen van de splitsingsakte van de VVE Wyckerveldflats.

Twijfel bestaat bij de gemachtigde over de noodzaak van amovering van bepaalde gedeelten van de flatgebouwen ten behoeve van uitvoering van het werk, aangezien bepaalde flats die dichter bij het tracé zijn gelegen niet worden gesloopt terwijl dat wel geldt voor andere verderop gesitueerde flatgebouwen.

Met betrekking tot de herhuisvesting geeft de gemachtigde aan dat er geen toezeggingen gedaan en evenmin door de gemeente verwachtingen gewekt die niet zijn ingelost.
Tevens wordt bevestigd dat de gemeente geen herhuisvestingsplicht heeft. De gemeentelijke herhuisvestingspogingen met betrekking tot het KPN-project is volgens de gemachtigde eigenlijk gestruikeld vanwege de financiële crisis.

Het Avenue 2 Project is naar aanleiding van besprekingen met de eigenaren en de planontwikkelaar weliswaar aangepast waarbij de bestaande plattegronden van de woningen over zijn genomen in het nieuwe ontwerp, maar uiteindelijk is daar toch geen consensus over bereikt.

Aangaande de betrouwbaarheid van de gemeente wordt opgemerkt dat de gemeente een eigen agenda heeft en pas met de informatie komt als het haar uitkomt. Er is niet het goede gevoel dat de overheid bezig is met de belangen van de bewoners.
De overheid wordt wel als betrouwbaar gezien met wederzijds respect en ook handelend op basis van algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Ook deskundigheid en vaardigheid wordt de overheid toegedacht.

Ten aanzien van de tijdigheid van informatievoorziening is het optreden van de overheid in den beginne, eind 2001, als te voortijdig gekenschetst waardoor er te langdurige (rechts)onzekerheid is ontstaan en nog steeds bestaat.

De gemachtigde geeft aan periodiek zowel ten behoeve van individuele eigenaren als ten behoeve van het collectief contacten te hebben met de gemeente. Het initiatief gaat doorgaans daarbij wel uit van de gemachtigde. Geregeld wordt de achterban van de gemachtigde geïnformeerd op bijeenkomsten.

12.6.10 <u>Vertegenwoordiger VVE President Rooseveltlaan Klein en Groot</u>
Uit het overleg met als interim-voorzitter van de VVE President Rooseveltlaan Klein en Groot (Oostzijde) die tevens als begeleider van individuele eigenaren/bewoners is opgetreden, valt af te leiden dat bij de presentatie op 5 december 2001 in het Apple Park Hotel over de voorgenomen ondertunneling van de Rijksweg A2, direct de boodschap is gegeven dat de desbetreffende flats zouden worden gesloopt. Daaromtrent is geen misvatting gegeven. Weliswaar was over dit plan van ondertunneling al jarenlang een discussie gaande, maar dat heeft nooit geleid tot concrete plannen. De boodschap van sloop overstemde in wezen het daarbij gevoerde "goede nieuws", inhoudende dat mensen zich niet echt druk hoefden te maken want er zou een sociale begeleiding plaatsvinden naar nieuwe woonruimte en daarover zou ook met de bewoners worden gecommuniceerd.

Bevestigd wordt dat noch indertijd noch naderhand op enigerlei wijze - harde - toezeggingen door de gemeente zijn gedaan of verwachtingen zijn gewekt over het concreet aanbieden van huisvesting. De huurders van het complex zijn begeleid. De VVE heeft ook "Groot" eigenaren met meerdere huurwoningen in hun bestand, op hun sociale taken tot herhuisvesting gewezen.

De gemeente heeft financieel en feitelijk meegewerkt aan vervangende huisvesting in de huursector maar ook in aanleunwoningen en bejaardenhuizen. Alle eigenaren hebben inmiddels al de appartementen verkocht aan de gemeente. Op dit moment (maart 2011) moeten nog 3 huurders worden gehuisvest en die zijn in afwachting van nieuwbouw op het KPN-terrein. De gemeente heeft alle gewenste medewerking gegeven waarbij rekening is gehouden met urgente gevallen.

Naar het oordeel van deze functionaris is de gemeente zuiver bezig geweest en ook serieus met de eigenaren/bewoners omgegaan. Er is sprake geweest van fair play en redelijk overheidsgedrag. De conclusie van : "Ik heb alleen maar tevreden mensen die op een goede manier zijn gehuisvest."

13. Rechtmatigheid van overheidshandelen (conclusies)

13.1 Het dossieronderzoek, aangevuld met informatie uit de enquêteronde, leidt tot de conclusie dat het gemeentelijk verwervingsbeleid gedurende de passieve verwervingsperiode van 2002 tot en met medio 2006 beantwoordt aan de rechtskaders terzake van het burgerlijk recht en het bestuursrecht, althans niet is gebleken dat op onderdelen een strijdigheid bij dit overigens globale onderzoek is gebleken.

13.2 Ook gedurende de actieve verwervingsperiode van medio 2006 tot 2011, waarbij nadere eisen voortvloeien uit het onteigeningsrecht, is op basis van dossieronderzoek vast te stellen dat aan dit rechtskader is voldaan.

In een enkel geval heeft die toetsing aan de uitgangspunten van het onteigeningsrecht nog niet kunnen plaatsvinden vanwege de omstandigheid dat de te verwerven rechten gekoppeld zijn aan de (woon)appartementsrechten welke eerst op langere termijn behoeven te worden verworven voor de uitvoering van het A2-project.

13.3 Uit het onderzoek is evenmin gebleken dat gehandeld is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel c.q. het rechtsbeginsel dat vordert dat opgewekte verwachtingen dienen te worden gehonoreerd. Dit richt zich met name op de zorgplicht voor de overheid ten aanzien van de medewerking aan herhuisvesting.

Het verlangen c.q. de eis van bepaalde eigenaren/bewoners dat, omdat het A2-project in het algemeen belang is, de overheid dientengevolge verplicht is om vervangende huisvesting te verzorgen met "gesloten beurzen" in de directe nabijheid en zo mogelijk op collectieve basis, vindt geen steun enerzijds in de rechtskaders en anderszins niet in concreet gedane toezeggingen of opgewekte verwachtingen door de gemeente.

13.4 Minnelijk overleg en aanbod schadeloosstelling

De gemeente heeft de correcte bereidheid getoond om desgevraagd onderzoek te doen bij het uitbrengen van taxaties naar de mogelijkheid om de vermogenswaardering niet alleen op de vergelijkingsmethode maar ook via de zogeheten "residuele grondwaardebenadering" bij gebiedsontwikkeling, te doen vaststellen. Onderzoek heeft echter uitgewezen dat de vergelijkingsmethode de hoogste vermogenswaarde genereert. Niet is vastgesteld dat de hoogte van de uitgebrachte onafhankelijke externe taxaties zijn geïnstrueerd dan wel beperkt tengevolge van het gevoteerde kredietplafond.

In de passieve verwervingsperiode hebben aankopen plaatsgevonden tegen de - getaxeerde - verkeerswaarde, de A2-plannen met de daarbij behorende noodzakelijke sloop "weggedacht". In de actieve periode zijn de schadeloosstellingen aangeboden op basis van de uitgangspunten van de Onteigeningswet, zo mogelijk ondersteund door onafhankelijke externe taxaties. Dit betreft dan de vermogenswaarde van de desbetreffende onroerende zaak. Die taxaties zijn gebaseerd op concrete individuele taxatie voor zover dit mogelijk en toegestaan is door de desbetreffende eigenaren/bewoners en in de overige gevallen op basis van geveltaxatie.

De overige bijkomende vergoedingen zoals verhuis- en herinrichtingskosten zijn zoveel mogelijk mede gebaseerd op interne inspectie van de desbetreffende woonruimte. Die schadecomponenten zijn voorts getoetst door en gecommuniceerd met een onafhankelijke externe taxatiecommissie met 3 deskundigen. Deze externe taxatiecommissie heeft per individueel geval de bijkomende componenten van de schadeloosstelling beoordeeld alvorens het concrete aanbod aan de betrokken eigenaar/gemachtigde is gedaan.

Verder is aangegeven dat bij de beoordeling van vergelijkbare vervangende woonruimte de vergoeding van de financieringslasten is afgestemd op een hoger financieringsverschil dan direct voortvloeit uit het onteigeningsrecht. Dit is evenwel in het kader van dit onderzoek buiten toetsing en beoordeling gebleven.

Aangaande de financiële kant van de zaak is te concluderen dat de door de gemeente geoffreerde schadeloosstellingen qua inrichtingsvorm verder (kunnen) strekken dan uit het onteigeningsrecht (wet en jurisprudentie) voortvloeit. Zo is vast te stellen dat ondermeer een renteloze lening wordt aangeboden tot maximaal € 50.000,-- om een eventuele financiële overbrugging te geven in die situaties dat de eigen vermogenswaarde van het bestaande – (woon)-appartementsrecht lager uitvalt dan de aankoopsom van vervangende huisvesting. Afhankelijk van de looptijd en de rentevoet kan deze gemeentelijke handreiking substantieel verder reiken dan de gelijktijdig gedane schadeloosstelling op basis van het onteigeningsrecht. Buitendat is vast te stellen dat extra tegemoetkomingen zijn gedaan terzake van voortgezet gebruik "om niet" gedurende een bepaalde termijn en andere flankerende maatregelen (uitstel transportdatum).

13.5 <u>Herhuisvestingsinspanningen</u>
Uit het onderzoek en de enquête volgt ook dat de wijzen waarop de gemeente medewerking heeft gegeven en nog steeds geeft aan herhuisvesting, zich in diverse vormen presenteren. Naast individuele en collectieve medewerking (w.o. informatievoorziening en begeleiding) ten aanzien van nieuwe woningbouwprojecten en andere vormen van huisvesting in aanleunwoningen en zorgcentra, heeft de gemeente afspraken gemaakt met de woningbouw-vereniging "Woonpunt" om bepaalde vormen van herhuisvesting in samenspraak en overleg te regelen. Bovendien heeft de gemeente initiatief genomen om te komen tot concrete afspraken en contracten met planontwikkelaars voor de KPN-locatie en het sportterrein van het St. Maartenscollege om aldaar huisvesting in individueel of collectief verband mogelijk te maken, gebaseerd op concreet onderzoek naar de woonwensen, zowel in algemene zin als in specifieke gevallen. Daartoe zijn ook informatieavonden en overleggen gepland met de VVE's en de planontwikkelaars en Avenue 2. Deze herhuisvestingsplannen zijn met name ten gevolge van de kredietcrisis en gewijzigde marktomstandigheden (nog) niet in uitvoering gekomen. Voor zover valt na te gaan, vloeit dit niet voort uit het gemeentelijk handelen.

14. <u>Serieusheid en zorgvuldigheid van gemeentelijk handelen</u>
<u>Feiten beoordeeld naar wat maatschappelijk als redelijk en billijk wordt ervaren</u>
14.1 Voor zover het gemeentelijk handelen als niet serieus en onzorgvuldig wordt bestempeld door de eigenaren/bewoners, blijkt dat concreet van doen te hebben met:
1. presentatie plannen anno 2001 annex voorzienbaarheid van sloop waarbij de overheid de enige koper zou zijn (monopolie positie);
2. de gewenste c.q. verwachte invulling van de herhuisvestingsplicht c.q. –zorg van de overheid om te komen tot collectieve herhuisvesting in de directe nabijheid; inclusief
3. de gewenste schadeloosstelling met "gesloten beurzen" teneinde herhuisvesting in - duurdere vergelijkbare - vervangende woonruimte mogelijk te maken, en wel op basis van de "eigen taxatie"van de bewoners;
4. onvoldoende ervaren empathie bij gemeente c.q. betrokkenheid bij bestuurders, althans onvoldoende contacten met de betrokken eigenaren, mede gezien de impact van sloopplannen en de gerezen onzekerheid en onduidelijkheid over wel of niet amoveren van bepaalde flatcomplexen;

een en ander in samenhang met de (rechts)onzekerheid waarin men mede door de lange duur van de procedures verkeert en de onbekendheid met hetgeen komen gaat en met de gevolgen van een eventuele onteigeningsprocedure.

De informatievoorziening via de gemachtigde wordt door een aantal eigenaren/bewoners wordt wel correct maar niet zondermeer als volledig en actueel ervaren. Dit werkt extra door in de situatie dat men exclusief en uitsluitend vertegenwoordigd wordt door de gemachtigde c.q. het door deze ingeschakeld rentmeesterskantoor. Er wordt daarbij geen eigen vrijheid van handelen meer ervaren om zelf op te treden, de eigen regierol in handen te nemen en om zicht te hebben op hun eigen belangenbehartiging. Een en ander versterkt nadrukkelijk het gevoel van (rechts)onzekerheid, zeker naar mate de (procedure)tijd verloopt. De onvrede die daarmee samenhangt, vertaalt zich dan ook kennelijk jegens de gemeente die immers met deze tunnelplannen A2 is komen aandragen.

14.2 Presentatie van de plannen

Uit de gesprekken met de verantwoordelijke ex-wethouders is gebleken dat met verantwoordelijkheidsgevoel en verantwoordelijkheidsbesef, het project A2 is opgestart. Daarbij is wel een inschatting gemaakt over de impact die de presentatie van de planvoornemens ultimo 2001 voor de directe omwonenden beslist tot gevolg zouden kunnen hebben, maar bij nader inzien is toch intern de conclusie getrokken dat de ingrijpendheid zodanig groot is geweest dat deze het flankerend beleid via passieve verwerving en ondersteuning bij herhuisvesting, in enige mate heeft overschaduwd. Dit is ook terug te vinden in het besluit van Burgemeester en wethouders d.d. 25 oktober 2005.

14.3 Rechtszekerheid versus rechtsonzekerheid

Hier hebben wij te maken met het bekende spanningsveld tussen enerzijds de noodzaak en wenselijkheid uit oogpunt van rechtszekerheid dat de overheid haar burgerij in zo'n vroeg mogelijk stadium informeert over potentiële gevolgen van plannen, ook al heeft een en ander nog geen formele inbedding gekregen in diverse ruimtelijke procedures, teneinde de burgerij voor "vol" aan te zien en alle gelegenheid te geven tot tijdig anticiperend gedrag, maar anderzijds daarbij als keerzijde de (rechts)onzekerheid wordt veroorzaakt omtrent de concrete gevolgen die dergelijke plannen voor de betrokkenen op de kortere en langere termijn kunnen hebben.

Bij de keerzijde van directe openbaarheid behoort ook het probleem van zogeheten "planologische schaduwwerking". Die negatieve ontwikkelingsschaden (menigmaal met grote maatschappelijke en financiële omvang en gevolgen) kunnen zich immers al direct aandienen zodra bepaalde beleidsvoornemens bekend zijn zonder dat op voorhand zekerheid bestaat dat die voornemens tot concrete plannen en maatregelen leiden. Eerst wanneer die concrete plannen en maatregelen onherroepelijk zijn, kunnen deze tot schadevergoeding (acties) aanleiding geven. Deze problematiek is vele malen onderwerp van discussie en beraad-slagingen geweest maar heeft niet tot een wettelijke regeling geleid. Te wijzen is op het advies van de Commissie Samkalden (planschade1983) en het RARO-advies (1984). Die studies gaven reeds aan dat een wettelijke regeling een gecompliceerde zaak zou kunnen zijn. De schade als gevolg van rechtmatig overheidshandelen in diverse vormen en hoedanigheden kan zich immers voordoen bij allerhande beleidsvoornemens en andere handelingen en gedragingen van de overheid. Daarbij bestaat uiteraard ook een gerede kans dat voorgenomen besluiten en plannen in het geheel de eindstreep in de vorm van een concrete planologische maatregel danwel een feitelijk gedrag, niet halen.

Nochtans heeft dit al in die tussentijd sterke invloed op de rechtspositie van de betrokken burgers, op hun mogelijkheden en onmogelijkheden en dus ook op de onroerende zaken die daarbij zijn betrokken.

Anders gezegd, rechtszekerheid door tijdige informatievoorziening kan tevens leiden tot grote mate van rechtsonzekerheid voor de komende periode.

De voordelen van tijdige anticipatie met alle mogelijke schadebeperkingen van dien, kan namelijk anderszins weer leiden tot langdurige rechtsonzekerheid zonder dat oplossingen gevonden kunnen worden voor de daaraan gekoppelde potentiële gevolgen.

De kwantitatieve gegevens van de minnelijke verwervingen in de passieve verwervings-periode tot medio 2006, bevestigen in beginsel de juistheid en doelmatigheid van het daarbij gevolgde flankerend passieve verwervings- en informatiebeleid.

De druk die vervolgens door het gemeentebestuur en in het bijzonder door verantwoordelijke wethouders is gegeven om zo spoedig mogelijk over te stappen op een actief verwervings-beleid, mede op basis van signalen vanuit de omgeving van de betrokken VVE's, geeft aan dat tijdige onderkenning heeft plaatsgevonden van de noodzaak om tot intensivering van overheidsbemoeienis over te gaan. Daarbij zouden ook de feitelijke onzekerheid en rechtsonzekerheid zoveel mogelijk kunnen worden weggenomen, maar dit geldt uiteraard niet voor diegenen die geen directe verhuiswens hadden of hebben.

Bij het actief verwervingsbeleid is gebleken dat in eerste instantie is begonnen met verwervingen van appartementsrechten terzake van woongebouwen welke naar verwachting als eerste zouden moeten worden gesloopt.

14.4 Communicatie en informatie

Communicatie met de burgerij en de VVE's is vanaf dat moment (medio 2006) sterk geïntensiveerd en in directe correspondenties met alle betrokkenen is uiteenzetting gegeven over deze beleidsomslag die vooruitlopend op het opstarten van planprocedures reeds in gang is gezet. Zowel op bestuurlijk niveau als bij de betrokken ambtenaren is vast te stellen dat er een sterke behoefte aanwezig was om de burgers via directe correspondentie en A2-nieuwsbrieven alsmede via informatieavonden te informeren over de directe en indirecte gevolgen van dit verwervingsproces. Dossieronderzoek bevestigt het vorenstaande beeld.

De concrete kwantitatieve resultaten van de minnelijke verwerving in de actieve fase in samenhang met reacties van de direct betrokkenen die met steun van de gemeente tot herhuisvesting zijn gekomen conform specifieke woonwensen, rechtvaardigen de conclusie dat op deze wijze de communicatie zorgvuldig, tijdig en kennelijk ook voldoende en naar tevredenheid is geweest.

14.5 Commitment en empathie versus kanalisering contacten

Dit neemt overigens niet weg dat zeker bij deze laatste groep van eigenaren/bewoners graag een sterke(r) commitment vanuit bestuurderszijde op individueel niveau was gezien. De persoonlijke empathie die men op gezette tijden van bestuurders verwacht, is gemist.

Het gevoel niet zorgvuldig en serieus te worden behandeld door de gemeente, richt zich tevens op het feit dat er niet regelmatig - persoonlijke – individuele contacten zijn gelegd met de eigenaren zelf.

Aan de andere kant bestaat ook het besef bij een aantal respondenten dat de eigen keuze om de onderhandelingspositie bij de gemeente volledig (en zelfs uitsluitend) over te dragen aan een gemachtigde c.s. en mede gezien de stellige brief d.d. 28 augustus 2006 waarbij de gemachtigde namens die eigenaren/bewoners aan het College van Burgemeester en wethouders heeft aangegeven dat de desbetreffende cliënten geen enkele behoefte hebben om rechtstreeks met de gemeente te onderhandelen en dat zij dan ook niet dienaangaande benaderd willen worden, ertoe hebben geleid dat er een kanalisatie van contacten en informatiestromen via de gemachtigde c.s. heeft plaatsgevonden welke (mede) debet is aan de (rechts)onzekerheid voor deze groep van eigenaren/bewoners die immers daardoor onder meer verstoken bleven van rechtstreekse contact- en informatielijnen met de gemeente. De communicatie tussen de gemeente en de gemachtigde c.s. is overigens frequent te noemen. Uit raadpleging van de besprekingsverslagen valt niet af te leiden dat de gemeente daarbij onzorgvuldig en niet serieus is opgetreden.

Ondanks de jegens de gemeente opgeworpen rechtstreekse communicatie- en overleg-blokkade bij genoemde brief, hebben de bestuurders en ambtenaren nochtans getracht de communicatie zoveel mogelijk nog te doen plaatshebben via informatieavonden, persoonlijke contacten en in de recentere periode door middel van een separate correspondentie, indien mogelijk rechtstreeks aan de betrokken eigenaren.

14.6 Uit het dossieronderzoek is te concluderen dat de inrichting van het minnelijk overleg en de componenten van het financieel aanbod dat de gemeente heeft gedaan in het kader van de voorbereiding van de administratieve fase van de onteigeningsprocedure, beantwoorden aan de daaraan te stellen eisen van wetgeving en jurisprudentie.

15. Algemene conclusies

15.1 De algemene conclusies zijn de volgende. Niet is vastgesteld dat vanaf december 2001/2002 tot heden het verwervingsbeleid van de gemeente Maastricht in de passieve verwervingsperiode tot medio 2006 en in de latere actieve verwervingsperiode van medio 2006 tot heden, niet rechtmatig is geweest, beoordeeld vanuit het wettelijk toetsingskader, laatstelijk mede bezien vanuit de rechtskaders van de Onteigeningswet en de daarop gebaseerde (Kroon) jurisprudentie.

Ondanks alle – negatieve – gevolgen van de belangenafweging om vroegtijdig de omwonenden van de Rijksweg A2 te informeren omtrent de voorgenomen ondertunneling van de A2, kan geenszins gesproken worden van een overheidsbeleid en overheidshandelen, welke blijk zouden geven van niet serieus en/of onzorgvuldig met haar burgers, in casu deze groep van eigenaren/bewoners, om te zijn gegaan.

Mede door het daarbij genoemde flankerend verwervings- en informatiebeleid beantwoordt het gemeentelijk beleid aan hetgeen "naar wat maatschappelijk als redelijk en billijk" wordt ervaren.
De kwantitatieve gegevens van de minnelijke verwervingen en het ontbreken van negatieve en het bestaan van positieve reacties van inmiddels geherhuisveste personen, ondersteunen deze algemene conclusie.

15.2 In het kader van het minnelijk overleg annex de aangeboden schadeloosstellingen is vastgesteld dat procedureel en materieel – voor zover relevant – de criteria voor het minnelijk overleg voorafgaande aan een onteigeningsprocedure, zijn nageleefd en dat het aanbod van de schadeloosstellingen serieus en zorgvuldig zijn opgesteld en door onafhankelijke externe taxateurs en deskundigen zijn beoordeeld alvorens deze bekend zijn gemaakt, zo mogelijk ondersteund door (gevel)taxatie.

De wijze van totstandkoming van aanbiedingen terzake van de vermogenswaarde onroerend goed op basis van onafhankelijke externe taxatie en ten aanzien van overige componenten van de schadeloosstelling betreffende bijkomende schade via consultatie van en afstemming met externe deskundigencommissie, is zuiver en correct te achten.

N.B. De hoogte van de schadecomponenten zijn uitdrukkelijk buiten de scoop van dit onderzoek gehouden. Daaromtrent vindt nog overleg plaats tussen de gemeente en de gemachtigde c.s..

15.3 De in dit rapport vermelde herhuisvestingsinspanningen die de gemeente vanaf 2002-heden heeft geleverd op individueel en collectief niveau, beantwoorden aan hetgeen uit maatschappelijk oogpunt van een zorgvuldig en verantwoord optredende overheid verwacht mag worden. Deze publiekrechtelijke taakstelling op het terrein van huisvestingszorg is voor zover is kunnen nagaan, ingevuld via afspraken met de woningbouwvereniging en door contractuele afspraken met de planrealisatoren B.V. en Avenue 2. Een en ander laat overigens onverlet de eigen verantwoordelijkheid van de betrokken burger om een vergelijkbare vervangende woning of garage te verwerven. Ten aanzien van de herhuisvesting zijn, behoudens de inspanningen van de gemeente op om bestuurlijk en ambtelijk niveau de herhuisvesting individueel en collectief te initiëren, te structureren en zo mogelijk af te dwingen door afspraken met marktpartijen, geen concrete of harde toezeggingen gedaan of rechtens te honoreren verwachtingen gewekt. Voor zover is na te gaan en bevestigd, zijn de aangekondigde inspanningen geleverd door de gemeente.

15.4 De gemeentelijke informatievoorziening is naar aard en inhoud in lijn te achten met hetgeen maatschappelijk als redelijk en billijk wordt ervaren, nu immers de gemeente op diverse wijzen is blijven trachten, – ondanks de aan haar opgelegde barrière tot rechtstreekse individuele communicatie en contacten – om haar betrokken ingezetenen zoveel mogelijk te blijven informeren via informatieavonden en naderhand toch weer via correspondenties.

Kortom, initiatieven tot overleg en afstemming zijn door de gemeente blijvend ondernomen. De communicatie van overheidswege terzake van het verwervingsbeleid beantwoordt inhoudelijk ook aan de daartoe te stellen maatschappelijke normering in de zin van onder meer helderheid, duidelijkheid, toegankelijkheid en toereikendheid.

15.5 Waar in het verleden directe en individuele contacten tussen burger en overheid is gezocht en gevonden, zijn minnelijke oplossingen bereikt zonder klachten of negatieve gevoelens, zo is bij navraag gebleken. Dit biedt een evident perspectief om dit spoor verder op te zoeken en het minnelijk overleg door middel van 1:1 maatwerk te voltooien.

De Maastrichtse formule: **"Communicatie + informatie = relocatie"**, werkt.

15.6 De wijze waarop de gemeente en de gemachtigde van deze groep van eigenaren/bewoners met elkaar omgaan, is over en weer eveneens conform hetgeen maatschappelijk als redelijk en billijk wordt ervaren. Dit betreft de omgangsvormen met elkaar en het respecteren van elkaars meningen, zij het dat ieder daarbij een eigen – uiteenlopende – strategiewijze heeft qua ondermeer communicatie, opstelling en onderhandeling.

16. Hoe nu verder

16.1 Toekomstscenario

De ontevredenheid bij deze resterende groep van eigenaren/bewoners, welke ontevredenheid zich verder vertaalt in gevoelens van onzorgvuldig en niet serieus behandeld te zijn door de overheid, blijkt niet te zijn ingegeven doordat concrete toezeggingen en afspraken niet zijn nagekomen, danwel gerechtvaardigde verwachtingen niet door de gemeente zijn gehonoreerd.

Die ontevredenheid komt, zo geeft dit onderzoek aan, veelal voort uit:

a. het nog steeds kampen met de directe gevolgen van de plannen ultimo 2001 waarbij deze flatcomplexen op de nominatie zijn geplaatst voor amovering met alle directe gevolgen op en voor de leefbaarheid en de woonsituatie tot op de dag van vandaag; en

b. de lange tijdsduur waarin deze onzekere situatie voor hen tot op heden nog niet tot een eindoplossing heeft geleid, mede vanwege de door omstandigheden vertraagde ruimtelijke besluitvorming en dientengevolge van de projectuitvoering; en

c. de daarbij als gebrekkig ervaren empathie bij de bestuurders met oog voor deze dagelijks terugkerende (rechts)onzekerheid bij hun woon- en leefsituatie; en

d. het feit dat het minnelijk traject tot verwerving wordt vertraagd door substantiële verschillen in uitgangspunten en bedragen bij de te bieden schadeloosstelling, met alle daarbij behorende ongewisheid omtrent concrete mogelijkheden voor herhuisvesting; zulks in samenhang met

e. de omstandigheid dat directe communicatie en overleg met de gemeente zich buiten het zichtveld en de invloedssfeer van de individuele eigenaar/bewoner afspelen ten gevolge van de - onherroepelijke - overdracht van de regierol aan de Belangenvereniging Omwonenden A-2 en Rentmeesterskantoor krachtens contractuele afspraken omtrent exclusieve en uitsluitende vertegenwoordiging.

16.2 Het vorenstaande maakt het noodzakelijk dat de communicatie wordt vereenvoudigd, verbreed en verdiept. Zoals bij het aanvangen van het project ultimo 2001 de toenmalige wethouder J. Aarts het flankerend beleid in de vorm van passieve verwerving heeft opgestart en, ondanks alle potentiële perikelen, de bewoners direct zelf heeft geïnformeerd, zal ook nu weer in lijn met de wensen van de latere wethouder W. Hazeu en diens opvolger de heer L. Winants, het initiatief op bestuurlijk niveau genomen en gehouden moet worden om te trachten via directe persoonlijke contacten met de individuele eigenaren/bewoners en hun gemachtigde te gaan communiceren en te overleggen. Het bestuurlijke initiatief van wethouder A. Nuss tot individuele persoonlijke gesprekken met eigenaren/bewoners, desgewenst in aanwezigheid van de gemachtigde c.s. verdient verdere invulling en uitbouw. Deze directe en persoonlijke benadering vanuit bestuursniveau moet ertoe kunnen leiden dat er een groeiend vertrouwen gaat ontstaan om gezamenlijk tot concrete minnelijke oplossingen te komen.

16.3 Voor het welslagen daarvan, dient op voorhand evenwel vast te staan welke uitgangspunten de overheid hanteert en welke concrete handreikingen er - al dan niet - gedaan kunnen worden met inachtneming van de uitgangspunten van het onteigeningsrecht, de

algemene beginselen van behoorlijk bestuur (w.o. gelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel) en de basisdoelstellingen zoals verwoord in het besluit van Burgemeester en wethouders van 10 oktober 2005. Dat handelingskader is nog steeds valide en bruikbaar.
Het 1:1 maatwerk zou er thans op gericht moeten zijn op:
1. zo spoedig mogelijk de rechtsonzekerheid en de feitelijke onzekerheid omtrent de toekomstige woonsituatie bij de huidige eigenaren/bewoners weg te nemen door middel van directe communicatie- en contactlijnen met de individuele eigenaren/bewoners; en
2. het bereiken van overeenstemming over de diverse componenten van de schadeloosstelling.

16.4 Een voorwaarde voor welslagen van die exercitie is het verruimen van de gekanaliseerde informatievoorziening en dito overlegvertegenwoordiging van de eigenaren/bewoners door de gemachtigde c.s.. In samenspraak met alle betrokken partijen (gemeente, eigenaren/bewoners en gemachtigden c.s.) moet de mogelijkheid gecreëerd worden voor directe persoonlijke contact- en overlegmogelijkheden van de eigenaren/ bewoners met de gemeente, opdat de eigen regierol en de eigen verantwoordelijkheid mede de rechtsonzekerheid van hun rechtspositie zoveel mogelijk kunnen wegnemen. Het tonen van – blijvende – bestuurlijke betrokkenheid is om te beginnen en tot het slot een "must" voor het welslagen.

16.5 Uitgaande van het uitgangspunt dat de overheid laat zien wat zij kan maar ook wat zij niet kan uit oogpunt van wet- en regelgeving of vanwege gelijkheidsbeginsel e.d., zou dan in samenspraak met de betrokken eigenaren/bewoners en hun gemachtigde c.s. gezocht kunnen worden naar vormen van informatievoorziening over de actuele huisvestingsmogelijkheden en "maatwerkoplossingen".

16.6 Daarbij kunnen ondermeer de volgende voorstellen nuttig en wenselijk zijn terzake van de wederzijdse informatievoorziening:

1. directe communicatieronde met de individuele bewoners en de gemachtigde c.s., waarbij in alle openheid inzicht wordt geboden over de noodzaak, de mogelijkheden, het tijdpad en de risico's van een onteigeningsprocedure zowel voor de daarbij betrokken overheid als voor de te onteigenen burgers.
2. kenbaarheid van de concrete mogelijkheden voor gemeentelijke ondersteuning bij herhuisvesting,bijvoorbeeld door:
    a. inventarisatie van individuele woonwensen in relatie tot woningmarktmogelijkheden, leidende tot op individuele woonwensen gestoelde periodieke uitwisseling c.q. informatie van potentiële vergelijkbare vervangende woonruimten binnen het woningmarktgebied van Maastricht (en regio) aan de afzonderlijke eigenaren/bewoners;
    b. gerichte afspraken met corporaties, (w.o. ') en zorginstellingen over de door deze aan te bieden huisvestingsmogelijkheden in de huur/zorgsfeer, in samenhang met individuele woonwensen;.
    c. periodieke informatieavond over stand van zaken met de bewoners/eigenaren in aanwezigheid van de verantwoordelijke bestuurders; eventueel in combinatie met.
    d. het periodiek organiseren van een workshop herhuisvesting met de particuliere eigenaren waarbij ook de woningbouwverenigingen en zorginstellingen worden uitgenodigd.

3. het aanstellen van een huisvestingscoach, zijnde één of meer ambtenaren of externe personen die de taakstelling hebben om de bewoners op individuele basis te helpen en te adviseren bij de diverse vormen van huisvesting. Daarbij gaat het niet alleen om huur- maar ook om koopwoningen en woon/zorg.

16.7 Bindend advies

Voor het bereiken van een minnelijke regeling en voor het op korte(re) termijn verkrijgen van onderlinge overeenstemming over de schadeloosstelling, kan het zeer zinvol zijn te overwegen om gezamenlijk (gemeente en individuele eigenaar/bewoner) te besluiten tot het inwinnen van een bindend advies, op te stellen door één of meer onteigeningsdeskundigen op basis van de door de gemeente en de betrokken eigenaren/bewoners uitgebrachte taxaties.

In plaats van af te wachten dat deze deskundigen te zijner tijd in het kader van een gerechtelijke onteigeningsprocedure worden geconsulteerd door de Rechtbank Maastricht, zouden een of meer van deze deskundigen nu reeds kunnen worden gevraagd een advies als bedoeld uit te brengen. Indien partijen op voorhand vastleggen dat de uitkomsten daarvan over en weer bindend zijn, kan daarmee een snelle oplossing worden gevonden, met name in het belang ook van de eigenaren/bewoners die reeds al zo lange tijd door het tunnelproject A2 in sterke mate in hun leefsituatie en woonklimaat worden getroffen. Met het verstrijken van de tijd wordt de situatie voor hen er niet beter op. Integendeel,

Opgemaakt te Amsterdam/Maastricht d.d. 12 mei 2011

Mr. P.H. Revermann

Slotwoord

Bij de uitvoering van het onderzoek heeft ondergetekende de zeer bereidwillige medewerking gekregen van de zijde van de eigenaren/bewoners. De eigenaren/bewoners hebben frank en vrij in hun eigen woonomgeving hun standpunten en persoonlijke gevoelens gepresenteerd en toegelicht waarbij ook ruimte was voor emoties. De ondergetekende is met de alom bekende Limburgse gastvrijheid ontvangen en te woord gestaan.

De gemachtigde Belangenvereniging Omwonenden A-2/VVE Wyckerveldflats, in de persoon van , alsmede van de interim-voorzitter van de VVE President Rooseveltlaan Groot en Klein (oneven) hebben de achtergronden en ervaringen van het overleg met de gemeente belicht en heldere informatie gegeven over hun rol en hun verantwoordelijkheid terzake in dit proces. Daarbij is de ondergetekende in de gelegenheid gesteld de resultaten van het dossieronderzoek nader te verifiëren.

Verder is door de ex-portefeuillehouders de heer J. Aarts, W.N. Hazeu en L. Winants de openhartige medewerking toegezegd en ook gegeven. Bij hen heeft de bestuurlijke verantwoordelijkheid menigmaal in dit totale proces zwaar op de schouders gedrukt en hun persoonlijke ervaringen zijn niet altijd zonder sporen aan hen voorbij gegaan.

De ambtelijke vertegenwoordigers in de personen van , , , en , alsmede de communicatiemanager hebben zonder terughoudendheid of reserve de nodige inspanningen geleverd om het feitenmateriaal zoals onzerzijds verlangd aan te reiken, persoonlijk toe te lichten en te onderbouwen.

Alle betrokken eigenaren/bewoners en de hierboven genoemde personen willen wij bij deze dankzeggen voor hun onmisbare inbreng.

Tot slot gaat specifieke dank uit naar die secretariële en andere hand- en spandiensten heeft verricht om het onderzoek in alle breedheid te begeleiden en de afspraken met alle betrokkenen logistiek te regelen en te verzorgen. Dat was zeker geen sinecure, gelet op de veeleisendheid van ondergetekende.

Het verblijf in Maastricht was ons aangenaam ...

In het vertrouwen dat in gemeen overleg tussen de betrokken partijen, adequate minnelijke oplossingen zijn te bereiken, en u allen nogmaals dankzeggend voor het in ons gestelde vertrouwen, tekenen wij,

met hoogachting
en vriendelijke groet,

Mr. P.H. Revermann

Verwervingsbeleid en -uitvoering gemeente Maastricht t.b.v. gestapelde ondertunneling Rijksweg A2 Traverse periode 2002 - 2011

Bijlage 1.	Historisch en chronologisch feitenrelaas A2
Bijlage 2.	Brief Gemeente Maastricht d.d. 17 december 2010 + herinneringsbrief d.d. 9 februari 2011
Bijlage 3.	Opdrachtverlening Onderzoek Verwervingsproces A2 Project Maastricht d.d. 28 februari 2011
Bijlage 4.	Nieuwsbrief Projectbureau d.d. 5 juli 2006
Bijlage 5.	Overzicht I dossieranalyse minnelijk overleg administratieve fase Onteigeningswet
Bijlage 6.	Overzicht II dossieranalyse minnelijk overleg administratieve fase Onteigeningswet/ extra acties en inspanningen
Bijlage 7.	Enquêteformulier