JURIDISCH EN BESTUURLIJK
ADVIESCENTRUM

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

Inhoudsopgave:

- Samenvatting
- Rapport + bijlagen

Geanonimiseerde versie voor extern gebruik
(Wet openbaarheid van bestuur)

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

JURIDISCH EN BESTUURLIJK ADVIESCENTRUM B.V. – K.v.K. AMSTERDAM NR. 34107692
KONINGINNEWEG 245 – 1075 CT AMSTERDAM – TEL. 020 - 6764786 – FAX 020 - 6766251
POSTBANK REK. NR. 22834 – BANKRELATIE: ABN-AMRO BANK REK. NR. 54.99.10.832

De aansprakelijkheid van de besloten vennootschap als enige opdrachtnemer alsmede van haar bestuurders en haar werknemers is beperkt tot de dekking en uitkering krachtens haar bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheidsverzekering

SAMENVATTING RAPPORT

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

INHOUDSOPGAVE SAMENVATTING

1. Voorgeschiedenis ondertunneling Rijksweg A2 pag. 1
2. Passief verwervingsbeleid pag. 1
3. Actief verwervingsbeleid pag. 1
4. Ruimtelijke procedures (Tracébesluit en bestemmingsplan) pag. 2
5. Onderzoek minnelijk overleg en verwerving pag. 2
   5.1 Aanleiding onderzoek pag. 2
   5.2 Doelstelling onderzoek pag. 2
   5.3 Respondenten en informanten pag. 2
   5.4 Beoordelingskader gemeentelijk handelen pag. 2
      5.4.2 Rechtskader passieve verwervingsperiode 2002 – medio 2006 pag. 3
      5.4.3 Rechtskader actieve verwervingsperiode medio 2006 tot heden pag. 3
      5.4.4 Betekenis en uitgangspunten schadeloosstelling pag. 3
6. Gemeentelijke inspanningen passieve verwervings-periode 2002-medio 2006 pag. 3
   6.2 Informatievoorziening pag. 3
   6.4 Herhuisvesting (passieve verwervingsperiode) pag. 3
   6.5 Conclusies t.a.v. passieve verwervingsperiode pag. 4
7. Gemeentelijke inspanningen actieve verwervings-periode medio 2006-2011 pag. 4
   7.1 Informatievoorziening en contacten pag. 4
   7.3 Dossieronderzoek actieve verwervingsperiode medio 2006-2011 pag. 4
      7.3.2 Extra acties en inspanningen zijdens gemeente pag. 5
      7.3.3 Conclusies t.a.v. minnelijk overleg en aanbod pag. 6
   7.4 Conclusie t.a.v. herhuisvesting pag. 6
   7.5 Kerncijfers (stand van zaken) pag. 6
8. Enquête pag. 6
   8.1 Respondenten en informanten pag. 6
   8.2 Ontevredenheid vanuit de optiek zorgvuldig-heid en serieusheid van overheidshandelen pag. 7
   8.3 Ontevredenheid inzake verwervingsbeleid pag. 7
   8.4 Ontevredenheid inzake invulling herhuisvesting/zorgplicht pag. 7
   8.5 Ontevredenheid inzake schadeloosstelling pag. 7
   8.6 Ontevredenheid over informatie en de eigen rechtspositie pag. 7
   8.7 Ontevredenheid inzake serieusheid gemeentelijk handelen pag. 8
   8.9 Gemachtigde/vertegenwoordiger VVE Wyckerveldflats pag. 9
   8.10 Vertegenwoordiger VVE President Rooseveltlaan Klein en Groot pag. 9
9. Rechtmatigheid van overheidshandelen (conclusies) pag. 10
   9.2 Minnelijk overleg en aanbod schadeloosstelling pag. 10
   9.3 Herhuisvestingsinspanningen pag. 11

10. Serieusheid en zorgvuldigheid van gemeentelijk handelen Feiten beoordeeld naar wat maatschappelijk als redelijk en billijk wordt ervaren **pag. 11**
11. Algemene conclusies **pag. 11**
12. Hoe nu verder **pag. 13**
12.1 Toekomstscenario **pag. 13**
12.7 Bindend advies **pag. 14**

SAMENVATTING RAPPORT

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.

1.2 In samenwerking met de provincie Limburg is 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 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). Naar aanleiding hiervan is 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 Aanstonds is er voor gekozen om over te gaan tot aankoop van woonappartementen langs de A2-Traverse die bij de realisering van dit project naar reële verwachting niet kunnen worden gehandhaafd

2.2 De aankoop geschiedt alsdan op basis van een reële, objectieve marktwaarde als ware er geen sprake van amovering. D.w.z. het toekomstige project/werk wordt bij de verkeerswaardebepaling weggedacht. Totaal handelde het destijds om 420 panden.

2.3 Precies een jaar later 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. Actief verwervingsbeleid

3.1 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 sociaal- maatschappelijke motieven en overeenkomstig het gesloten bestuursconvenant d.d. 15 januari 2003, de onderhandelingen actief op te starten.

3.2 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.

4. Ruimtelijke procedures (Tracébesluit en bestemmingsplan)

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

In samenhang met het in 2009 vergunde plan "De Groene Loper" van Avenue 2 (Strukton en Ballast Nedam) 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.

5. Onderzoek minnelijk overleg en verwerving

5.1 Aanleiding onderzoek

Blijkens het Raadsvoorstel van 23 november 2010 is aangaande de verwerving van de A2-flats gesteld 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. 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.

5.2 Doelstelling onderzoek

Om een feitelijk beeld te krijgen van dat proces, is 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. Nadrukkelijk is gesteld dat het onderzoek handelt over de zorgvuldigheid van de verwerving als een maatschappelijk proces en dus niet over de hoogte van het aanbod/ de taxaties.

5.3 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. 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 interim-voorzitter van de VVE President Rooseveltlaan Groot en Klein, ,, is terzake eveneens medewerking verleend aan dit onderzoek.

5.4 Beoordelingskader gemeentelijk handelen

5.4.1 Bij het onderzoek naar het verwervingsbeleid van de gemeente Maastricht dient een onderscheid te worden gemaakt tussen het passieve verwervingsbeleid van 2002 tot medio 2006 en het nadien gehanteerde actieve verwervingsbeleid periode medio 2006 t/m heden.

5.4.2 Rechtskader passieve verwervingsperiode 2002 tot medio 2006
De gemeente heeft in die passieve periode een min of meer afwachtende houding, in die zin dat het aan de eigenaren/bewoners is om zelf het initiatief tot verkoop te nemen.

Het rechtskader is daarbij het Burgerlijk recht (art. 6.162 (onrechtmatige daad) en art.3.14 (alg. rechtsbeginselen), publieke taakstelling in kader van volkshuisvesting en eigen beleidsregels.

5.4.3 Rechtskader actieve verwervingsperiode medio 2006 tot heden
Zodra de overheid overgaat tot een actief verwervingsbeleid komen tevens nog de componenten van het onteigeningsrecht in beeld. In het onteigeningsrecht zijn wettelijke waarborgen gegeven. Dit betekent: minnelijk overleg en volledige schadeloosstelling

5.4.4 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.

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.

6 Gemeentelijke inspanningen passieve verwervingsperiode 2002-medio 2006
6.1 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**).

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

6.3 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.

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.

6.4 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.

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

6.5. Conclusies t.a.v. passieve verwervingsperiode

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 deze aangekondigde omvangrijke infrastructurele werken te ondervangen.
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.

7. Gemeentelijke inspanningen actieve verwervingsperiode medio 2006-2011

7.1 Informatievoorziening en contacten

Bij 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.

7.2 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.

7.3 Dossieronderzoek actieve verwervingsperiode medio 2006-2011 inzake minnelijk overleg en aanbod

7.3.1 De resultaten van het dossieronderzoek zijn neergelegd in het Overzicht I dossieranalyse minnelijk overleg administratieve fase Onteigeningswet ten behoeve van planontwikkeling A2 Maastricht.

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 (tenzij de onteigening eerst later aan bod komt).
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 aankoop- c.q. financieringskosten alsmede vergoeding van deskundigenkosten.

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

7.3.2 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.

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. Dit aanbod biedt op voorhand rechtszekerheid en voorkomt het aantrekken van externe financiering door de eigenaar, maar kan nochtans onder omstandigheden financieel minder gunstig uitpakken.

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 in de desbetreffende aanbieding is niet uitgelegd of inzichtelijk gemaakt; met andere woorden de "financiële bijsluiter"ontbreekt.

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.

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.

7.3.3 Conclusies t.a.v. minnelijk overleg en aanbod

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 opgetreden.

7.4 Conclusie t.a.v. herhuisvesting

1. De gemeente heeft vanaf medio 2006 diverse inspanningen geleverd om individuele en met name collectieve herhuisvesting te initiëren.
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 de uit te plaatsen eigenaren.
4. Aan bestuurlijke draagkracht van de zijde van de gemeente en inzet heeft het niet ontbroken.
5. Er is terzake sprake van een zorgvuldig maatschappelijk proces.
6. Buiten de oorzaak of verantwoordelijkheid van de gemeente zijn die ontwikkelings-initiatieven nog niet tot concrete invulling gekomen, ondanks de inspanningen van alle betrokkenen, inclusief de gemeente en de gemachtige van de eigenaren.

7.5. Kerncijfers (stand van zaken)

Per 23 maart 2011 is met betrekking tot de verwervingen het volgende te melden:

Aantal aan te werven appartementen (gecorrigeerd):	410.
Aankopen op basis van passief verwervingsbeleid 2002- medio 2006:	286
Aankopen op basis actief verwervingsbeleid medio 2006-2011:	101
Nog te verwerven appartementen:	23

8. Enquête

8.1 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),

Daarnaast zijn interviews gehouden met de verantwoordelijke (oud)wethouders die als eerstverantwoordelijke portefeuillehouder het verwervingsbeleid diende te behartigen.

Tot slot heeft de enquête zich uitgestrekt tot de betrokken en behandelende ambtenaren van de gemeente en het Projectbureau A2 in de periode 2002 tot en met heden.

8.2 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.

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

8.3 Ontevredenheid inzake verwervingsbeleid

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.

8.4 Ontevredenheid inzake invulling herhuisvesting/zorgplicht

Het gemeentelijk handelen is mede beoordeeld in het licht van de inspanningen gericht op herhuisvesting.

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. 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.

8.5 Ontevredenheid inzake schadeloosstelling

De aanbiedingen van de schadeloosstelling zijn volgens de eigenaren/bewoners onvoldoende, daarbij verwijzend naar de eigen opgestelde taxatie annex schadeloosstelling en de verwervingsprijs van in hun ogen vergelijkbare vervangende woonruimte die - naar hun zeggen - overigens binnen de woningmarkt van Maastricht niet te vinden zou zijn, althans niet in een vergelijkbare prijsklasse.

8.6 Ontevredenheid over informatie en de eigen rechtspositie

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 gekanaliseerd c.q. getrechterd via de gemachtigde.

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.

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.

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 lange duur en de doorlooptijd van het totale proces en van de benodigde procedures versterken dit gevoel.

8.7 <u>Ontevredenheid inzake serieusheid gemeentelijk handelen</u>
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. 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 van de gemeente bij het zoeken naar vervangende woonruimte.

8.8 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.

8.9 Gemachtigde/vertegenwoordiger VVE Wyckerveldflats

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.

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.

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 op grote afstand 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.

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.

Geregeld wordt de achterban van de gemachtigde geïnformeerd op bijeenkomsten.

8.10 Vertegenwoordiger VVE President Rooseveltlaan Groot en Klein (Oostzijde)

Volgens als interim-voorzitter van deze VVE, overstemde in december 2011 de boodschap van sloop 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.
Deze vertegenwoordiger, die tevens als begeleider van individuele eigenaren/bewoners is opgetreden, bevestigt dat noch anno 2001/2002 noch naderhand op enigerlei wijze - harde - toezeggingen door de gemeente zijn gedaan of verwachtingen zijn gewekt over het concreet aanbieden van huisvesting.

De gemeente heeft financieel en feitelijk meegewerkt aan vervangende huisvesting in de huursector maar ook in aanleunwoningen en bejaardenhuizen. 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 is: "Ik heb alleen maar tevreden mensen die op een goede manier zijn gehuisvest."

9. Rechtmatigheid van overheidshandelen (conclusies)

9.1 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.

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.

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.

9.2 Minnelijk overleg en aanbod schadeloosstelling

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.

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.

9.3 Herhuisvestingsinspanningen

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 woningbouwvereniging "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..

10. Serieusheid en zorgvuldigheid van gemeentelijk handelen
Feiten beoordeeld naar wat maatschappelijk als redelijk en billijk wordt ervaren

10.1 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 (monopoliepositie);
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.

10.2 De informatievoorziening via de gemachtigde wordt door een aantal eigenaren/bewoners wel correct maar niet zonder meer 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 dan wel om de eigen regierol in handen te nemen. 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.

11. Algemene conclusies

11.1 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.

11.2 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..

11.3 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.
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.

11.4 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.

11.5 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.

11.6 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.

12. Hoe nu verder

12.1 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.

12.2 Het vorenstaande maakt het noodzakelijk dat de communicatie wordt vereenvoudigd, verbreed en verdiept. Op bestuurlijk niveau moet het initiatief genomen en gehouden worden om te trachten via directe persoonlijke contacten met de individuele eigenaren/bewoners en hun gemachtigde te gaan communiceren en te overleggen.

12.3 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). 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.

12.4 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.

12.5 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".

12.6 Te denken valt aan:
1. directe communicatieronde met de individuele bewoners en de gemachtigde c.s.;
2. kenbaarheid van de concrete mogelijkheden voor gemeentelijke ondersteuning bij herhuisvesting,bijvoorbeeld door:
   a. inventarisatie van individuele woonwensen in relatie tot woningmarktmogelijkheden;
   b. gerichte afspraken met corporaties, (w.o. Woonpunt) en zorginstellingen;
   c. periodieke informatieavond en workshop; en
3. het aanstellen van een huisvestingscoach, met de taakstelling om de bewoners op individuele basis te helpen en te adviseren bij de diverse vormen van huisvesting.

12.7 <u>Bindend advies</u>
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 <u>bindend advies</u>, op te stellen door één of meer onteigeningsdeskundigen op basis van de door de gemeente en de betrokken eigenaren/bewoners uitgebrachte taxaties.

Opgemaakt te Amsterdam/Maastricht d.d. 16 mei 2011

Mr. P.H. Revermann