Gemeente Doesburg
Postbus 100
6980 AC DOESBURG
College van Burgemeester en Wethouders

Datum:
12 januari 2023

Ons kenmerk:
SH/AH

Onderwerp: planschade Flora 23

Geacht College

De door de gemeenteraad bij meerderheid aangenomen motie over het laten vervallen van een vierde bouwlaag, waarbij hij in feite terugkomt van een eerder genomen besluit, heeft ons uitermate verrast. Dit was voor ons aanleiding om ons te beraden over hoe hierop te reageren.
Daarbij hebben wij drie opties de revue laten passeren:

1. alsnog proberen bij nadere uitwerking van de plannen de gemeenteraad overtuigen dat een vierde bouwlaag een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat;
2. wanneer de gemeenteraad afwijzend tegenover een vierde bouwlaag blijft staan proberen ons recht te behalen bij de bestuursrechter;
3. de vierde bouwlaag laten vervallen en proberen met u overeenstemming te bereiken over een compensatie van de door ons geleden schade. Dit als direct gevolg van het door u eenzijdig wijzigen van de contractafspraken zoals vastgelegd (en ondertekend) in de met u gesloten samenwerkingsovereenkomst. .

Alles afwegende bieden de opties 1 en 2 voor ons te weinig zekerheid omdat wij in deze twee scenario's de regie uit handen geven; wij zijn daarbij volledig afhankelijk van het oordeel van derden. Maar ook leiden deze twee opties tot tijdrovende procedures met een ongewisse uitkomst. En dit is weer niet in het belang van een spoedige woningbouw op deze locatie zoals wij die voor ogen hebben. Bovendien - en dat vinden wij minstens zo belangrijk - schaadt het onze relatie die wij gelet op ons gezamenlijk volkshuisvestelijk belang goed willen houden. Blijft over een door u aan ons naar redelijkheid en billijkheid uit te keren schadevergoeding, waarvan de hoogte door ons in het navolgende wordt beargumenteerd en onderbouwd.

Planschade
Bij een aanpassing van het plan, waarbij de 4^{e} woonlaag met daarin 3 appartementen vervalt, is de planschade op dit moment € 48.554,95.
De schade bestaat uit een hogere onrendabele investering en diverse advies- en projectleiderskosten.

Voorstel verrekening met bijdrage openbare ruimte
Wij stellen voor om het bedrag van € 48.554,95 in mindering te brengen op de bijdrage van ons in de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte.
Hierover zijn afspraken vastgelegd in de “samenwerkingsovereenkomst project Flora 23 (vervanging van 59 Pégé-woningen in de wijk de Ooi te Doesburg)”.

Uw reactie
Na ontvangst van uw reactie op ons voorstel, nemen wij een definitief besluit over aanpassing van het plan. Hierover informeren wij u dan te zijner tijd.

Tot slot
Heeft u vragen over deze brief, dan kunt u gerust contact opnemen met projectleider Eric Wanders, telefoonnummer 06-58723654 of met mij op telefoonnummer 06 22 71 84 57. Per e-mail kunt u reageren via algemeen@stwij.nl.

Ik hoop op een spoedige reactie.

Met vriendelijke groet,

Saskia Hakstege,
Directeur-bestuurder

Bijlage:
Berekening planschade Flora 23

Berekening planschade Flora 23:

Investeringsprogramma begroting 2023: € 21.360.000,00 (85 woningen)
Investeringsprogramma begroting 2023: € 20.645.323,00 (82 woningen)

€ 21.360.000,00	€ 251.294,12	(gemiddeld per woning, uitgaande van 85 woningen)
€ 20.645.323,00	€ 251.772,23	(gemiddeld per woning, uitgaande van 82 woningen, vierde laag eraf)

€ 251.294,00	(21.360.000:85)
€ 251.772,00	(20.645.323:82)
€ 478,00	(gemiddeld per woning duurder)

€ 478,00
82
€ 39.196,00

€ 39.196,00	(478 x 82 woningen)
€ 816,75	noodzakelijk akoestisch onderzoek in verband met vierde laag
€ 2.129,60	extra inspanning stedenbouwkundige van buro SRO
€ 4.452,80	extra inspanning projectleider nieuwbouw van WIJ
€ 1.959,80	5% algemene kosten
€ 48.554,95	