

Aan de leden van de gemeenteraad

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandelaar

RO / D. Dings

Onderwerp

aansprakelijkheidsprocedure
bouwplan Willibrorduslaan 134

Ons kenmerk

Datum

VERZONDEN 30 NOV. 2023

Geachte raadsleden,

Al diverse keren is uw raad geïnformeerd over de lopende aansprakelijkheidsprocedure inzake de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex op het perceel Willibrorduslaan 134 te Waalre. Hierbij ontvangt u de laatste actuele stand van zaken in dit al lang slepende en juridisch complexe dossier.

Inleiding

Het betreft hier een juridisch complex schadedossier dat inmiddels een geschiedenis kent van meer dan 10 jaar. Het dossier heeft betrekking op de verleende vrijstelling en bouwvergunning aan ontwikkelaar DIMA voor de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex (5 luxe appartementen in de hogere prijsklasse) op het perceel Willibrorduslaan 134.

Samengevat komt de achterliggende problematiek er op neer dat de gemeente Waalre volgens de bestuursrechter in 2008 de bouwvergunning heeft verleend op basis van een onjuiste procedure. Op basis van deze rechterlijke uitspraak moest een groot deel van de procedure opnieuw worden doorlopen.

Dat is gebeurd, de bouwvergunning is vervolgens via de juiste procedure verleend en onherroepelijk geworden, en het gebouw is al jaren geleden gebouwd, verkocht en bewoond.

Ontwikkelaar DIMA heeft volgens henzelf echter forse schade geleden als gevolg van deze vertraging in de procedure en heeft de gemeente hiervoor in 2012 aansprakelijk gesteld. De gemeente was destijds voor maximaal 500.000 euro verzekerd voor dit soort situaties. Het geclaimde schadebedrag (ruim 2 miljoen euro!) overschrijdt echter ruimschoots deze maximale verzekeringswaarde. Uitkomst van het dossier houdt dus een (groot) financieel risico voor de gemeente in.

Uitspraak rechtbank 2016

In 2016 heeft de rechtbank in Den Bosch vonnis gewezen inzake de schadeclaim van DIMA. In de kern komt het er op neer dat ontwikkelaar DIMA recht heeft op vergoeding van renteverlies als gevolg van de vertraging in de procedures alsook de in dat kader gemaakte juridische kosten. Nagenoeg alle andere door DIMA geclaimde schadegronden zijn afgewezen.

Dit schadebedrag -ca. 250.000 euro- alsook de gemaakte advocaatkosten vielen binnen het maximaal verzekerd bedrag hiertoe bij onze verzekeraar. De uitspraak van de Rechtbank had dan ook geen financiële consequenties voor de gemeente.

Uitspraak Gerechtshof (beroep) 2020

Tegen de uitspraak van de Rechtbank in 2016 heeft Dima hoger beroep ingesteld. De gemeente is vervolgens in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Daarbij is namens de gemeente aangegeven dat een gedegen onderbouwing voor een grotere schadeomvang ontbreekt en dat veel kosten ten onrechte worden opgevoerd in deze procedure. Ook zijn we als gemeente zelf via incidenteel appel opgekomen tegen het vonnis van de Rechtbank, aangezien wij van mening zijn dat de gemeente niet aansprakelijk is voor de geleden vertragingsschade.

Dit heeft geleid tot een uitspraak in beroep door het Gerechtshof in maart 2020. Hierbij zijn de eerdere vonnissen van de rechtbank uit 2016 vernietigd. Het ontbreekt volgens het Gerechtshof aan een causaal verband tussen het besluit van de gemeente en de gestelde vertragingsschade. Nadat het provinciaal beleid was gewijzigd heeft de gemeente binnen een redelijke termijn alsnog vergunning verleend en is ook daar geen vertragingsschade geleden door DIMA.

In dit arrest is niet alleen de vordering van DIMA verworpen, maar heeft het Gerechtshof gezien het bovenstaande ook geoordeeld dat de eerder aan DIMA toegewezen en betaalde vertragingsschade (de ca. 250.000 euro) ten onrechte is toegewezen en dient te worden terugbetaald. Ook is DIMA veroordeeld tot vergoeding van de proceskosten.

Een voor de gemeente gunstige uitspraak dus.

DIMA heeft vervolgens in juni 2020 deze schadevergoeding inderdaad terugbetaald aan onze verzekeraar Centraal Beheer/Achmea.

Uitspraak Hoge Raad (arrest in cassatie) februari 2022

Zoals verwacht is DIMA in juni 2020 tegen dit arrest in cassatie gegaan bij de Hoge Raad. Deze procedure heeft in februari 2022 geleid tot een arrest van de Hoge Raad.

Deze is niet gunstig: de Hoge Raad vernietigt de uitspraak van het Gerechtshof uit 2020 en stuurt het dossier voor behandeling terug naar het Gerechtshof (een ander gerechtshof; Arnhem-Leeuwarden in plaats van Den Bosch).

Deze vernietiging betekent ook dat de uitspraak van de rechtbank uit 2016 weer staat en DIMA weer aanspraak kan maken op het eerder toegekende schadebedrag inclusief wettelijk rente, de proceskosten voor eerste aanleg en het hoger beroep en de cassatiekosten. In totaliteit een bedrag van ca. 375.000,- euro. Deze zijn dan ook betaald via de verzekeraar door de gemeente aan DIMA.

Uitspraak Gerechtshof mei 2023

Op basis van de uitspraak van de Hoge Raad heeft het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden de zaak (deels) opnieuw behandeld. Dit heeft geleid tot een uitspraak (arrest) van 30 mei 2023.

In de kern komt deze uitspraak er op neer dat het beroep van DIMA niet slaagt en dat van de gemeente deels wel. Er is op basis van deze uitspraak sprake van een beperkter causaal verband, van een beperktere vertragsperiode en uiteindelijk dus van een beperktere vertragungsschade.

Tegen deze uitspraak konden beide partijen tot begin september 2023 wederom in cassatie bij de Hoge Raad. Na overleg met onze advocaat heeft de gemeente daar geen gebruik van gemaakt, ook DIMA heeft hiervan geen gebruik meer gemaakt. Daarmee komt er een einde aan deze al meer dan 10 jaar slepende juridische procedure.

Financiële consequenties

Financieel betekent de uitspraak van het Gerechtshof in mei 2023 dat DIMA een deel van de eerder aan haar uitgekeerde schade (inclusief rente, proceskosten e.d.) moet terugbetalen aan de gemeente. Op basis van een complexe berekening betreft dat concreet een bedrag van ca. 119.000 euro. Dit bedrag is inmiddels ook naar de gemeente overgemaakt.

De schadevergoeding waar DIMA ultimo recht op had alsook de advocaatkosten van de verzekeraar zijn uiteindelijk gedekt door het beschikbare bedrag waar we destijds maximaal voor verzekerd waren, een klein deel van de advocaatkosten van de verzekeraar hebben we zelf nog moeten dekken.

Daarnaast heeft de gemeente gedurende het gehele dossierverloop ook haar eigen huisadvocaat Hekkelman ingezet om de belangen van de gemeente in deze maximaal te behartigen. De kosten hiervoor (ca 107.000 euro, uitgesmeerd over de gehele dossierperiode van zo'n 11 jaar) zijn wel altijd voor rekening van de gemeente gekomen maar betaald uit reguliere, hiervoor bestemde begrotingsmiddelen.

Bovenstaande definitieve uitspraak betekent ook dat dit dossier inmiddels uit onze Risicoparagraaf van onze Begroting is gehaald.

Al met al kunnen we enigszins tevreden terugkijken op de uiteindelijke uitkomst en we vertrouwen er op het dossier nu definitief gesloten te hebben.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Waalre,

gemeentesecretaris,


mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,


M.F. Oosterveer