

Aan de gemeenteraad van Waalre
Postbus 10.000
5580 GA Waalre

Uw brief van

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
LO/DDings

Onderwerp

aansprakelijkheidsprocedure
bouwplan Willibrorduslaan 134

Ons kenmerk

Datum

VERZONDEN 22 APR. 2022

Geachte raadsleden,

Reeds diverse keren is uw raad geïnformeerd over een lopende aansprakelijkheidsprocedure met betrekking tot 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 en dure appartementen) op het perceel Willibrorduslaan 134. Kern van de problematiek is 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 gemeente hiervoor in 2012 aansprakelijk gesteld. Het betreft hier een zeer forse schadeclaim (ruim 2 miljoen euro!).

Uitspraak rechtbank 2016

In 2016 heeft de rechtbank in Den Bosch vonnis gewezen m.b.t. 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 Centraal Beheer/Achmea. 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 niét 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 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 recent (4 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 dat de uitspraak van de rechtbank uit 2016 weer staat en DIMA weer aanspraak kan maken op het eerder toegekende schadebedrag van ca. 250.000 euro + wettelijke rentes + proceskosten.

Hoe verder?

De uitspraak van de Hoge Raad betekent dat de zaak nu opnieuw in behandeling wordt genomen bij het Gerechtshof met een voor alle partijen onzekere uitkomst. Deze vernietiging betekent ook dat DIMA nu recht heeft op teruggave van de oorspronkelijk toegekende schadevergoeding inclusief wettelijk rente, alsook de proceskosten voor eerste aanleg, het hoger beroep en de cassatiekosten. In totaliteit een bedrag van ca. 375.000,- euro.

Kern van het probleem is dat de gemeente destijds voor maximaal 500.000 euro was verzekerd voor dit soort situaties. Omdat het geclaimde schadebedrag (circa 2 miljoen euro) dus onze verzekeringswaarde ruim overschrijdt mag duidelijk zijn dat we van dus een (groot) financieel risico voor de gemeente betekenen, te meer omdat al minimaal 50% van deze 500.000 euro door onze verzekeraar Centraal Beheer/Achmea is ingezet voor juridische procedure kosten (kosten advocaten, schade-experts, deskundigen, proceskosten etc). In de risicoparagraaf van de Begroting is dit risico ook al jarenlang als zodanig opgenomen.

In overleg met Justion (advocaat namens verzekeraar/gemeente), onze huisadvocaat Hekkelman en de verzekeraar CB/Achmea is recent het nog resterende verzekeringsbedrag van ca. 340.000,- euro volledig overgemaakt naar DIMA. Onze verzekeraar heeft in het vervolg van dit dossier nu dan ook geen rol meer.

Het deel dat aan DIMA is overgemaakt maar dat niet is afgedekt door het restant verzekeringsbedrag, zijnde ca. 35.000,- euro (teruggave à 375.000,- euro minus het resterende verzekeringsbedrag à 340.000,- euro), is vooralsnog vanuit de reguliere begrotingspost 'Bestemmingsplannen...' gedekt omdat deze betaling als wettelijke verplichting op korte termijn moest plaatsvinden.

Via een Turap zal uw raad binnenkort worden voorgesteld om dit bedrag met terugwerkende kracht uit de algemene reserves te dekken. Ook zullen extra middelen voor dekking van de doorlopen en nog te doorlopen juridische procedure in deze Turap worden gevraagd.

Wij vertrouwen er op u hiermede voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en houden u uiteraard op de hoogte van de ontwikkelingen in dit dossier.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,

ba


mr. drs. R.L. Franken

Waarnemend burgemeester,



dr. A.J.W. Boelhouwer