INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 156

Portefeuillehouder:	A. Elzakalai
Portefeuille:	Wonen, Volkshuisvesting
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.3 Wonen en bouwen

Datum: 12 april 22

Onderwerp: Motie Het Eiland Warande van 8 maart jl.

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:
De uitvoering van het college van de aangenomen motie van 8 maart jl.

INLEIDING
Het geschil tussen enkele bewoners van de Penningkruidstraat en de gemeente loopt al enkele jaren. Een kort overzicht;

- 2010 Bestemmingsplan Warande onherroepelijk vastgesteld.
- 2013 Uitwerkingsplan (voor o.a. Het Eiland) is onherroepelijk vastgesteld. De juridische kaders voor Het Eiland zijn daarna niet meer gewijzigd.
- 2017 Stedenbouwkundige plan Eiland wonen is aan bewoners gepresenteerd op bewonersavond en via nieuwsbrief verspreid.
- 2015 – 2018 Bewoners van Penningkruidstraat, waarmee een dispuut is, hebben hun kavel aangekocht. Juridische kaders lagen al vast en waren in te zien op ruimtelijkeplannen.nl
- 2019 Het Eiland wordt bouwrijp gemaakt.
- 2019 Bewoners Penningkruidstraat 2 – 8 maken bezwaar tegen de plannen.
- 2019 en 2020 Gesprekken bewoners Penningkruidstraat 2 – 8 met mediator, toenmalige wethouder, toenmalige burgemeester en toenmalige directeur.
- 2020 Collegebesluit om afstand van erf- tot erfgrens van 25 naar 27 meter te vergroten, overeenkomstig de toezegging die aan 1 van de bewoners is gedaan door een medewerker van de gemeente.
- 2020 De raad heeft op verzoek alle documenten rondom de contacten met de bewoners aan de Penningkruidstraat 2 – 8 ontvangen.
- 2020 Een bewoner van de Penningkruidstraat heeft een rechtszaak aangespannen tegen de gemeente.
- 2021 Uitspraak rechter, de rechter heeft op alle punten in het voordeel van de gemeente beslist.
- 2021 Particuliere kavels van Het Eiland zijn in de verkoop gegaan.
- 2021 Een bewoner van de Penningkruidstraat heeft hoger beroep ingediend.
- 2022 Raad heeft motie aangenomen.

De motie van de raad is aangenomen op 8 maart jl. en deze houdt in;

1. per direct de verkoop van kavels, c.q. de aanpalende kavels aan het water tegenover de Penningkruidstraat, on hold te zetten;
2. per direct tot een oplossing te komen met deze inwoners, door bijvoorbeeld de kavels in deze eilandengroep te herverdelen (d.w.z. hoekkavels in de eilandengroep blijven bestaan, 2 tussenliggende kavels gaan er tussenuit en worden ingetekend aan overliggende zijde);
3. uitgebreid (onafhankelijk) onderzoek te doen naar de procesgang in deze zaak en dit in een informatienota vóór juni aan de raad mede te delen.

Uitvoering door het college is op volgende manier vormgegeven;

1. Op 10 maart jl. heeft de wethouder gesprekken gevoerd met de optanten van de kavels van Het Eiland tegenover de Penningkruidstraat (kavels 359 en 360). Ter verduidelijking wordt er verwezen naar bijlage 1, een overzicht met de kavelnummers.
   De optanten hebben aangegeven dat zij al vorderen met hun aankoop- en bouwproces. De huidige woning van 1 van de optanten was net verkocht en de school van de kinderen is uitgezocht.

   De optanten hebben aangegeven dat met het stil leggen van het aankoop- en bouwproces of het zelfs het verliezen van hun optie op de kavel hun kans om hun nieuwe woning te realiseren kleiner wordt. De prijzen voor het bouwen van woningen stijgen, evenals de hypotheekrente. De kans dat zij uiteindelijk de bouw niet meer kunnen bekostigen wordt met iedere vertraging in het proces groter.

   De optanten hebben aangegeven een juridische procedure te zullen starten indien er vanuit de gemeente besloten wordt om hun optie op de kavel te laten vervallen. Juridisch staan deze optanten hierin sterk. Het bestemmingsplan is vastgesteld en de juridische kaders voor de ontwikkeling van hun woning op hun kavel is daarin vastgelegd. De kavels zijn in de verkoop gezet en optanten hebben een optie gekregen op de grond. Nog afgezien van het feit dat er bij wege van een voorlopige voorziening naleving van contractuele afspraken kan worden gevorderd, zal er sprake zijn van een negatieve beeldvorming van de gemeente Lelystad als onbetrouwbare overheid.

   Voor nu hebben de optanten met tegenzin en geheel onverplicht ingestemd met een tijdelijke opschorting van het aankoop- en bouwproces tot het college heeft besloten op welke wijze er uitvoering wordt gegeven aan de motie.

   Alhoewel daar in de motie niet om gevraagd is, heeft de gemeente desgevraagd ook de projectontwikkelaar bereid gevonden de verkoop van de projectmatige woningen op te schorten tot 12 april a.s. Dit om alle opties om te komen tot een oplossing zo veel mogelijk open te houden. Gezien de contractuele verplichtingen die voortvloeien uit de koop- en realisatieovereenkomst heeft de gemeente geen enkele juridische grond om een verdere opschorting van de verkoop af te dwingen.

2. De afgelopen periode is er breed onderzocht wat de opties zijn om tot een oplossing te komen met de betreffende bewoners van de Penningkruidstraat.

   Onderzocht is of de 2 kavels van het eiland van de zijde van de Penningkruidstraat (eiland 1.3.7.A en B) naar de andere zijde verplaatst konden worden (eiland 1.3.8 A en B) .
   Dit is niet mogelijk zonder een bestemmingsplanwijziging. Hiervoor is ter verduidelijking bijlage 2 bijgevoegd. Dit is het stedenbouwkundige plan met een bolletjeslijn voor de bestemmingsplangrens daarop.

Aan een bestemmingsplanwijziging zijn kosten verbonden. Op basis van een grove inschatting zullen de kosten voor de inhuur van een extern bureau en ambtelijke uren ongeveer € 27.500 zijn.

Bij een bestemmingsplanwijziging wordt de verkoop en bouw voor 43 mogelijke kopers voorzienbaar vertraagd. Zoals hiervoor al aangegeven met alle reële risico's van tussentijdse prijsstijgingen voor de optanten van dien.

Ook brengt een bestemmingsplanwijziging het risico van vergoeding van planschade aan de optanten en de ontwikkelaar van Het Eiland met zich mee. De mogelijke planschade wordt ingeschat op minimaal € 97.500.

De helft van het eiland (1.3.8. B) is bestemd voor een projectontwikkelaar en de andere helft voor particuliere kavels (1.3.8.A). Met de ontwikkelaar is al een koop- en realisatieovereenkomst gesloten. Kavels toevoegen (aan het eiland 1.3.8. A en B) betekent dat dit gevolgen heeft voor de ligging en/of uitzicht van de kavels van de ontwikkelaar en daarom kan dit tot een schadeclaim van de ontwikkelaar leiden. Dit wordt inschat op € 110.000

Ook dient Het Eiland 1.3.7 A en B dan aangepast te worden qua vorm, afgraven van het al bestaand eiland, beschoeiing verplaatsen etc. En dient er een extra opdracht verstrekt te worden voor de aanleg van extra land bij eiland 1.3.8 A en B. De grove inschatting hiervoor, op basis van eerder offertes, is € 176.592. Rekening houdend met de huidige prijsstijgingen zal dit bedrag thans aanzienlijk hoger kunnen zijn.

Onderzocht is of de kopkavels op het eiland 1.3.7. A en B (kavel 359 en 360) kunnen komen te vervallen.
Dit betekent dat de gemeente dan geen grondopbrengsten heeft voor deze kavels, dat is een verlies van € 375.663.

Ook dient Het Eiland 1.3.7 A en B dan aangepast te worden qua vorm, afgraven van het al bestaand eiland, beschoeiing verplaatsen etc. De grove inschatting hiervoor, op basis van eerder offertes, is € 91.248. Rekening houdend met de huidige prijsstijgingen zal dit bedrag thans aanzienlijk hoger kunnen zijn.

Onderzocht is of de 2 tussenkavels op het eiland 1.3.7 A en B (bijvoorbeeld de kavels met nummers 358 en 361) kunnen komen te vervallen.
Dit betekent dat de gemeente dan geen grondopbrengsten heeft voor deze kavels, dat is een verlies van € 306.472.

Ook zal er contact gezocht moeten worden met de overige optanten op eiland 1.3.7 A en B, omdat hierdoor de ligging van hun kavel anders kan worden t.a.v. de optie die zij zijn aangegaan.

Onderzocht zijn de overige opties
Met het verplaatsen van kavels is er kans dat de optanten een juridische procedure starten waarin zij nakoming en/of schadevergoeding eisen. Immers de optanten hebben bewust voor de maat en ligging van hun huidige kavels hebben gekozen. Dit gaat niet alleen om de kavels die verplaatst worden op eiland 1.3.7 A en B, maar ook voor de optanten op het eiland 1.3.8 A. Er is hiervoor geen inschatting gemaakt, omdat het geheel afhankelijk is van het stadium van het proces waarin de optanten zich bevinden, maar vast staat dat het om aanzienlijke bedragen zal gaan.

Bij het vervallen van kavels / voor optanten het verliezen van hun optie, kunnen optanten nakoming vorderen ofwel een schadeclaim indienen voor het verliezen van hun kavel en de tot nu toe gemaakte kosten in hun proces voor aankoop en bouw van hun woning. Bij het vervallen van bijvoorbeeld de kavels 359 en 360 zijn de juridische kosten en de schadevergoeding ingeschat op € 127.500.

Ingeval de optanten erin zullen slagen in rechte nakoming van de levering van de kavel af te dwingen, kan er weer een situatie ontstaan waarin mogelijke oplossingen ten behoeve van de betrokken bewoners van de Penningkruidstraat weer moeten worden teruggedraaid. Zoals eerder aangegeven staan de optanten hierin juridisch sterk.

Alle opties met het verschuiven van hoek- of tussenkavels, het laten vervallen van kavels of het verkleinen / versmallen van de huidige particuliere kavels leveren de bovengenoemde gevolgen op.

Met de inschatting van de bedragen is er door de gemeente voorzichtig omgegaan. Het onafhankelijke bureau heeft de door de gemeente geschatte bedragen als laag aangegeven. Dat betekent dat het om minimale bedragen gaat en de daadwerkelijke kosten nog veel hoger kunnen uitvallen.

Precedentwerking
Ook speelt een precedentwerking hierbij een grote rol. Door tegemoet te komen aan de wensen van 4 bewoners van de Penningkruidstraat die een andere verwachting hadden van de ontwikkelingen tegenover hun woning kan er een sneeuwbaleffect ontstaan. De rechter heeft een onderzoek en uitspraak gedaan en de bewoner in het ongelijk gesteld. Er is sprake van een vastgesteld bestemmingsplan en de bewoner had kunnen weten wat er zou kunnen komen. Om daarna evengoed de bewoner zijn wens, om meer water voor de deur te krijgen, te laten uitkomen kan aanleiding zijn voor meer bewoners om hiernaar te verwijzen als zij meer uitzicht willen behouden. Dit kan betekenen dat er op inbreidingslocaties vaker verwezen kan worden naar deze zaak en er niet tot bouw overgegaan kan worden. Ook bij nieuwbouwlocaties, Warande is een nieuwbouwlocatie dus bewoners wisten dat de omgeving nog zou veranderen, kan dit tot vertraging in de bouw en hoge kosten voor gemiste grondopbrengsten leiden. In het onafhankelijke advies wordt hier ook aan gerefereerd. Het advies wordt als bijlage 3 bijgevoegd.

Kaders van de raad
Er is invulling gegeven door het college aan de eerder door de raad opgestelde kaders, zo blijkt ook uit het onafhankelijke advies.

3. Er is een onafhankelijk advies gevraagd, het document is bijgevoegd als bijlage 3.

Daarnaast loopt er voor 1 van de bewoners van de Penningkruidstraat nog een hoger beroepzaak. Een rechter is een onafhankelijke partij bij een geschil. In hoger beroep wordt de zaak door meerdere rechters beoordeeld, waardoor de procedure in hoger beroep bij uitstek kan worden aangemerkt als een onafhankelijk onderzoek naar de gang van zaken. Deze procedure is nog niet afgerond.

De overige betrokken bewoner(s) van de Penningkruidstraat hebben nog de mogelijkheid om hun individuele vorderingen jegens de gemeente af te dwingen bij de rechter. Deze mogelijkheid is tot op heden door hen niet benut.

KERNBOODSCHAP
Het college heeft uitvoering gegeven aan de motie.

- De verkoop van de kavels tegenover de Penningkruidstaat zijn tijdelijk stil gelegd.
- Vanwege conflicterende belangen van diverse bewoners / optanten en de precedentwerking ziet het college geen mogelijkheden om de bewoners van de Penningkruidstraat verder tegemoet te komen.
- Het belang van een klein aantal (4) individuele bewoners weegt niet op tegenover 43 mogelijke andere bewoners en het algemeen belang.
- Noch de planschade, noch de eventuele aansprakelijkstellingen van optanten en de ontwikkelaar m.b.t. het niet nakomen van afspraken worden gedekt door de WA-verzekeraar. Dat betekent dat er voor deze kosten een post vrijgemaakt moet worden in de algemene begroting. Deze gelden kunnen niet besteed worden aan de overige inwoners van Warande / Lelystad.
- Er is al in 2020 tegemoet gekomen aan de bewoners van de Penningkruidstraat door de afstand van erf- tot erfgrens te vergroten naar 27 meter ten opzichte van 25 meter (stedenbouwkundige plan) en 19,5 meter (bestemmingsplan).
- De kosten voor het verplaatsen van kavels van het ene naar het andere eiland zal minimaal € 539.092 en het laten vervallen van 2 kavels zal minimaal € 594.411 gaan kosten. *(Het externe bureau vond dit een lage inschatting).*
- Er is bij een onafhankelijke partij advies ingewonnen.
- De rechter heeft onafhankelijk onderzoek gedaan en de gemeente in het gelijk gesteld. De hoger beroepszaak loopt nog.

VERVOLG
De bewoners aan de Penningkruidstraat kunnen het hoger beroep afwachten, dan wel hun eigen gerechtelijke procedure opstarten.

Bijlagen
1. Overzichtskaart Het Eiland met kavelnummers
2. Stedenbouwkundige plan Het Eiland met bestemmingsplangrens
3. Advies onafhankelijk bureau