



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp hernieuwd schikkingsvoorstel Flora23
Zaakdossier Z/23/037852 - D/23/121740
Portefeuillehouder Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma 1. Evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en leefklimaat
Datum collegebesluit 28 augustus 2023

Opsteller Antoon van Buren **E-mail** antoon.van.buren@doesburg.nl
Team Strategie Beleid en Projecten **Telefoonnummer** (0313) 48 13 65

Voorstel

Inhoudelijk beslispunt

1. Het aan Stichting Woonservice IJsselland beschikbaar stellen van € 25.000 excl. BTW als compensatie voor het mogen bouwen van minder woningen (te betalen c.q. te verrekenen op het moment dat dit woningbouwproject daadwerkelijk wordt gerealiseerd).

Financieel beslispunt

2. Voornoemd bedrag ten laste te laten komen van het resultaat 2023.

Procedureel beslispunt

--

Juridische grondslag

Corporatie en gemeente zijn een samenwerkingsovereenkomst met elkaar aangegaan met bindende afspraken. Door een aangenomen motie komt Stichting WIJ in een financieel nadelige positie. In deze motie wordt teruggekomen op een eerder genomen besluit over de ontwikkelingskaders door het aantal toegestane woonlagen terug te brengen van vier naar drie. Stichting WIJ heeft alles afwegende besloten mee te gaan met de motie, maar vindt wel dat zij hiervoor gecompenseerd moet worden. Hier heeft zij een punt, omdat anders dan contractueel vastgelegd, zij minder woningen terug kan bouwen, hetgeen resulteert in een financieel nadeel.

Inleiding

Nadat kaders voor de vervangende nieuwbouw van corporatiewoningen contractueel waren vastgelegd, is er door u bij meerderheid een motie aangenomen om in afwijking van een eerder genomen besluit minder bouwvolume aan Stichting WIJ toe te staan. Deze motie houdt in dat -bij nader inzien- een vierde woonlaag, zoals vervat in de stedenbouwkundige visie, niet gewenst zou zijn.

Door ons is daarop aan u toegezegd de (financiële) gevolgen van het weglaten van een vierde woonlaag in afwijking van de met Stichting WIJ gemaakte contractafspraken in kaart te brengen. Over de gevolgen hebben wij juridisch advies ingewonnen. Daarbij zijn drie denkbare scenario's naar voren gekomen. Deze scenario's hebben wij met Stichting WIJ besproken. De uitkomst van deze bespreking -zo hebben wij u bij eerdere gelegenheid laten weten – is dat de corporatie er de voorkeur aangeeft om te schikken boven het voeren van juridische procedures. Procedures leiden tot een ongewenste vertraging van de voorgenomen woningbouw, en dit wenst de corporatie juist te voorkomen.

In de vergadering van de raadscommissie VROM van 12 april jongstleden heeft de verantwoordelijk wethouder ons voorstel om te schikken nader aan u toegelicht. Ook is door haar betoogd dat het gevraagde bedrag alleszins redelijk en billijk is. Bij meerderheid hebt u in de vergadering van de 12^{de} april aangegeven het te schikken bedrag van € 48.555 te hoog te vinden en dat u hiermee niet wenst in te stemmen. Deze boodschap is medegedeeld aan de directie van de corporatie, en heeft uitsluitend geleid tot een veel lagere claim, waarvoor de corporatiedirecteur als argument aanvoert dat zij er vooral voor kiest om een goede relatie met de gemeente te behouden.

Bij dit voorstel dient u als bijlagen aan te treffen:

1. Brief van 21 juni 2023 van Stichting WIJ waarin wordt bevestigd dat de corporatie met een lager schadebedrag genoeg wil nemen.
2. De eerdere brief van Stichting WIJ van 12 januari 2023 waarin de schadeclaim wordt onderbouwd.

Doel / meetbaar effect

Het in voldoende mate financieel compenseren van Stichting Woonservice IJsselland nu zij minder woningen mag bouwen dan contractueel met haar is afgesproken.

Argumenten

1.1 Een schikking valt te verkiezen boven het voeren van een juridische procedure.

Met de in juni 2022 aangenomen motie zijn wij in gesprek gegaan met Stichting Woonservice IJsselland. Het resultaat van deze bespreking was dat de beste optie is om de vierde bouwlaag te laten vervallen, waar dan wel een vergoeding tegenover moet staan, omdat dit afwijkt van eerdere contractafspraken. Deze uitkomst hebben wij bij eerdere gelegenheid met u gedeeld, en vervolgens in april jongstleden met een financieel voorstel aan u voorgelegd. Wij hebben ons over dit voorstel laten adviseren door Nysingh Advocaten. Dit bureau heeft ons drie scenario's

voorgelegd op basis waarvan wij mét Stichting WIJ aldus tot de slotsom zijn gekomen dat het treffen van een schikking als beste optie moet worden gezien.

De scenario's:

Scenario 1: Wij schuiven de motie terzijde

De aangenomen motie met als argument dat een vierde bouwlaag in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening valt namelijk op objectieve gronden niet goed te onderbouwen. Wij verwijzen daarbij met name naar het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit die een vierde bouwlaag juist als een positieve ontwikkeling kwalificeert. Wij realiseren ons dat wanneer wij de motie terzijde zouden schuiven uw reactie zeer waarschijnlijk zou zijn dat u een t.z.t. te wijzigen bestemmingsplan met een vierde bouwlaag niet gaat vaststellen. De reactie van Stichting WIJ zou daarop kunnen zijn dat zij tegen uw besluit beroep aantekent, en door de bestuursrechter in het gelijk wordt gesteld. U dient dan als gemeenteraad een nieuw besluit te nemen.

Scenario 2: Wij kunnen in lijn met de aangenomen motie betogen dat achteraf gezien een vierde bouwlaag niet gewenst is

Een dergelijk betoog kunnen we echter op grond van het door de Commissie Omgevingskwaliteit uitgebrachte advies niet goed onderbouwen. Zouden we hier wel in meegaan, kan Stichting WIJ vervolgens in beroep aangeven dat met dit toch wel onverwacht gewijzigd inzicht het vertrouwensbeginsel is geschaad. Een logische vervolgvraag zou dan zijn in hoeverre sprake is van door Stichting WIJ geleden schade als gevolg van deze toch wel onverwachte koerswijziging. Alleen wanneer hierin de nodige zorgvuldigheid wordt betracht (lees: alsnog een schadebedrag wordt overeengekomen) is de kans aanwezig dat het bestreden besluit in stand blijft.

Scenario 3: Wij komen met Stichting WIJ tot een vergelijk over een aan haar te betalen schade voor het weglaten van de vierde bouwlaag.

Ingewikkelde en tijdrovende procedures kunnen hierdoor achterwege blijven. We halen de vierde bouwlaag zonder verdere onderbouwing uit het bestemmingsplan.

1.2 Het gevraagde bedrag (inmiddels neerwaarts bijgesteld naar € 25.000) wordt door ons als zeer redelijk en billijk gezien.

Het eerdere voorstel van Stichting WIJ -een bedrag van € 48.555 – hebben wij eerder gekwalificeerd als voldoende gemotiveerd en onderbouwd. Dit lagere bedrag is tot stand gekomen ná bespreking in de vergadering van de raadscommissie van 12 april jongstleden. In bijgevoegde brief van 21 juni 2023 geeft de corporatiedirecteur aan dat hiertoe is besloten om daarmee bovenal de als goed ervaren relatie met de gemeente te behouden.

2.1 De verplichting die nu wordt aangegaan vraagt om reservering van budget.

Dat waarschijnlijk pas in 2024 (of misschien nog wel later) tot daadwerkelijke realisatie wordt overgegaan betekent niet dat het beschikbaar stellen van dit bedrag ook dan pas plaats hoeft te vinden. Conform artikel 2 van de BBV worden de kosten opgenomen in het jaar dat de verplichting wordt aangegaan.

Kanttekeningen

geen

Financiën

Voor genoemd schikkingsbedrag van € 25.000 is geen dekking en komt daardoor ten laste van het resultaat 2023, zijnde het jaar van de aangegane verplichting. Mocht na 2023 tot daadwerkelijke uitkering worden overgegaan, dan wordt bij de jaarrekening 2023 het bedrag opgenomen in de post "Nog te betalen kosten".

Uitvoering**Planning**

- Op het moment van daadwerkelijke realisatie van de woningen wordt met de corporatie een realisatieovereenkomst gesloten waarin dit uit te keren bedrag ook weer expliciet wordt genoemd.
- Voor dit moment volstaat een antwoordbrief waarin het bovenstaande staat vermeld.

Communicatie

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n)

1. Brief van Stichting WIJ van 21 juni 2023 inzake de door haar geleden schade
2. Concept antwoordbrief aan Stichting WIJ
3. Eerdere brief van Stichting WIJ, gedateerd 12 januari 2023, waarin zij de schadeclaim en de hoogte ervan onderbouwd.