



Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Raadsfractie Actiepartij

Datum 15 oktober 2010
Ons kenmerk StP/PM/2010/329322
Contactpersoon W.J.S. van Dijk
Doorkiesnummer 023-5113912
E-mail w.v.dijk@haarlem.nl

Geachte heer Vrugt,

Met deze brief beantwoordt het college de door u gestelde vragen die betrekking hebben op de ontwikkelingen rondom de Westergracht 47 tot en met 59. Bij de beantwoording wordt steeds eerst de door u gestelde vraag herhaald, vervolgens wordt de vraag beantwoord.

Vooruitlopend op de beantwoording van de vragen wil het College kort ingaan op het vermeende, onder uw vraag 3 vermelde citaat uit een gesprek op 8 augustus 2008. In dat gesprek is te goeder trouw correcte informatie verschaft. Het College ziet dat deze informatie, onjuist geciteerd, leidt tot verwarring bij betrokkenen. Het College vindt het principiële niet acceptabel dat op deze wijze met gesprekken tussen raadsleden en het College wordt omgegaan.

1: Naar onze informatie hebben 2 van de eigenaren, in gesprekken tussen gemeente en eigenaren vanaf maart 2009, een aanbod gedaan waarin zij zich bereid verklaarden akkoord te gaan met fundering- en cascoherstel. Bekend is het subsidiebedrag van € 18.500,- en het aanbod zoals gedaan, betrof een alleszins redelijke, relatieve verhoging van deze bijdrage in de kosten. Die immers sowieso gigantisch zijn opgelopen, in de loop der jaren. Het bedrag dat als voorwaarde bij dit aanbod is genoemd, is ons bekend. Kunt u bevestigen dat dit aanbod is gedaan?

Antwoord:

Inderdaad is een aanbod gedaan zoals u schetst. Voor het college betreft het hier een gemeentelijke bijdrage waarmee beide eigenaren en gemeente tot een gezamenlijk gedragen aanpak van de funderingsproblemen in het blok konden komen. Onder andere die overweging gaf voor het college de doorslag om integraal akkoord te gaan met het voorstel.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Grote Markt 2, Haarlem
www.haarlem.nl



2: U heeft telkens aangegeven dat haast is geboden bij de aanpak van de woningen. Desondanks bleef een reactie op genoemd aanbod lang uit. Aangenomen, dat u inmiddels echter wel gereageerd zult hebben, vernemen wij graag wat uw antwoord op dit voorstel is geweest en hoe de gesprekken sindsdien zijn verlopen.

Antwoord:

Het college had niet zoveel tijd nodig om zich te beraden op het voorstel. Omdat het voorstel voor het college voldoende aanknopingspunten bood om funderingsherstel te organiseren, werd in eerste instantie ook de derde eigenaar gepolst op diens interesse in deze aanpak. Van deze eigenaar werd geen instemming verkregen. Hierop werd voor de beide eigenaren op basis van het voorstel een zogenaamde vaststellingsovereenkomst opgesteld. Deze werd kort na de zomer van 2009 aan beide eigenaren in concept toegestuurd, met het verzoek hierop te reageren. Door beide eigenaren werd met enkele opmerkingen gereageerd, waarna door de gemeente een herziene versie werd geproduceerd in december 2009. Hierop werd opnieuw, en met nieuwe commentaren gereageerd en werd tevens van de zijde van de eigenaren juridisch bijstand ingeschakeld. Uiteindelijk werd door de gemeente aangestuurd op een gesprek met beide eigenaren. Bij dit gesprek bleek dat een van de eigenaren het eigen voorstel niet langer ondersteunde en een financiële eis op tafel legde.

3: Met klem verzoeken wij u de raad (evt. in vertrouwelijkheid) duidelijkheid te verschaffen over de bedragen zoals tot nu toe aan de eigenaren aangeboden, zodat de raad zich op basis van feiten een eigen oordeel kan vormen over de redelijkheid en billijkheid in dit voortslepende traject. Of, op basis van die informatie, voorstellen kan doen teneinde uit de impasse te geraken.

Antwoord;

Deze vraag lijkt ons niet aan de orde, aangezien de gemeente volledig heeft ingestemd met de hoogte van het voorstel zoals dat door beide eigenaren werd neergelegd. Dit voorstel is door de eigenaren anderhalf jaar ongewijzigd als uitgangspunt gehanteerd, waarna op 9 september 2010 een eis werd gesteld.

4: Duidelijk is te verstaan gegeven, dat wanneer de eigenaren, wanneer zij zich niet zouden laten uitkopen voor het door de gemeente geboden bedrag en evenmin op het aanbod van de maximaal € 18.500,-- als bijdrage tot herstel zouden ingaan, zij hoe dan ook een aanschrijving zullen ontvangen tot fundering- en cascoherstel. Actiepartij kan een dergelijke 'graag of helemaal niet'-houding niet anders betitelen dan onvervalste chantage. Die al helemaal niet te rijmen valt met het feit dat de eigenaren immers ongevraagd in deze situatie zijn terechtgekomen, na de jarenlange (onteigenings-)procedures, waar n.b. de gemeente uiteindelijk de partij is geweest die door de rechtbank in het ongelijk is gesteld, op basis van het Kroonbesluit dat met succes door de eigenaren werd aangevochten.

Onze concrete vraag is nu, of de gemeente ook zichzelf gaat aanschrijven, t.a.v. de vele panden die zij zelf in deze constructieve/bouwkundige eenheid in eigendom heeft (waaronder een benedenhuis, onder de bovenwoning die nog in bezit is van één van de aan te schrijven particuliere eigenaren)?



Antwoord:

Het voorstel voor de voorwaarden waaronder een gezamenlijk herstelproject kon worden gestart werd door 2 van de 3 eigenaren gedaan. Als hierop overeenstemming ontstaat, en een overeenkomst wordt getekend, is een aanschrijving uiteraard overbodig. Alleen wanneer de VvE van een pand niet wil deelnemen, kan aanschrijven als middel worden gehanteerd. Wanneer het hier een pand betreft waar de gemeente voor een deel eigenaar van is, wordt de VvE eveneens aangeschreven, en is het gemeentelijke gedeelte inderdaad onderdeel van deze aanschrijving.

5: Aangezien wij ervan uit mogen gaan dat het antwoord op de vorige vraag enkel bevestigend kán worden beantwoord: Wanneer bent u van plan deze aanschrijvingen te doen en hoe verwacht u dat de gemeente als eigenaar van verreweg de meeste panden in deze bouwkundige eenheid zal reageren op een dergelijke aanschrijving?

Antwoord:

Het college wil na het tekenen van een overeenkomst met eigenaren waar we wél overeenstemming mee bereiken, onmiddellijk met het project en de aanschrijvingen beginnen.

Overigens worden de gemeentelijke panden met de plicht tot funderingsaanpak verkocht.

6: In het MPG '09 meldde u nog: "Voor de panden aan de Westergracht wordt een oplossing gezocht met behoud van de funderingsaanpak." Kunt u nu nog eens nader uitleggen:

- a. Hoe lang u nu al naar deze oplossing aan het zoeken bent?
- b. Hoe het toch komt, dat u deze oplossing niet vindt?
- c. Welke scenario's u tot op heden als mogelijke oplossing heeft overwogen?
- d. Welk scenario u thans voor de meest haalbare houdt (vooropgesteld dat u niet tot in lengte van dagen door zult willen gaan in de huidige 'impasse' die per saldo betekent dat er niets gebeurt)?

Antwoord:

- a. Uiteraard duurt dit traject lang. Zoals u zelf aangeeft is vanaf maart 2009 een breed gedragen oplossing voorhanden. Het college is er niet debet aan dat het uitwerken van deze oplossing zeer stroef verloopt.
- b. Zie a. In het verleden lag de oplossing in de aanpak van het FUCA programma. Echter door de rechtelijke uitspraak en, recent, een nieuwe eis door een van de eigenaren, (en niet door de gemeente), werd enkele malen een nieuwe situatie geschapen.
- c. Zie b. Dit zijn er op hoofdlijnen drie. In eerste instantie werd op basis van het FUCA programma uitgegaan van een funderingsaanpak. Toen bleek dat de kosten van casco herstel boven de voor herstel geldende criteria lagen werd, eveneens op basis van de FUCA aanpak, gekozen voor een aanbod voor sloopsubsidie, in tweede instantie gecombineerd met een onteigeningsprocedure. Ten slotte werd, na het vonnis van de



Haarlem

4

bestuursrechter en in een situatie waarin het FUCA programma niet meer bestond, gezocht naar een gezamenlijke hersteloplossing.

- d. Op dit moment is her herstellen van (het grootste deel van) de funderingen van het blok nog steeds uitgangspunt. Overigens is het college helemaal niet van mening dat hier een impasse heerst.

7: Twintig jaar lang heeft u nieuwbouw willen plegen. Tussentijds heeft u onteigeningsprocedures verloren en sindsdien zijn er al weer jaren verstreken, zonder dat wezenlijk iets is gebeurd. Welke verklaring kunt u hiervoor geven?

Antwoord:

U kunt uit bovenstaande opmaken hoe de zaken zich sinds het vonnis van de rechter hebben ontwikkeld. Maart 2009 aanbod tot gezamenlijke aanpak, augustus 2009, na overleg met alle partijen eerste concept overeenkomst, december 2009 tweede concept, hierna steeds het wisselen van standpunten met de 3 eigenaren mbt technische details. In laatste instantie het opvoeren van een (nieuwe) eis door één van de eigenaren.

8: Wat zijn de totale gemeentelijke kosten over de afgelopen ca. 17 jaar als we kosten voor uitkopen, tijdelijk beheer, gedeerde inkomsten OZB, gedeerde huuropbrengsten, inhuur externe ambtenaren, proceskosten e.d., over het hele blok van boven- en benedenwoningen bij elkaar optellen?

Antwoord:

De kosten zijn hoog, echter het college kan dit dossier niet halverwege uit haar handen laten vallen.

Het project louter op basis van minimale kosten af te ronden, is bestuurlijk onacceptabele oplossing.

9: Hoe hoog zijn de kosten die we daarbij op zullen kunnen tellen, indien u woord houdt en de eigenaren, dus inclusief de gemeente, zult aanschrijven?

Antwoord:

Onze mening is dat de huidige aanpak op dit moment het goedkoopst is. Wanneer wij alsnog met de eigenaren tot overeenstemming komen, hebben verdere kosten met name betrekking op de bijdrage die wij aan hen verstrekken. Wanneer moet worden aangeschreven, hangen de kosten samen met de kosten van deze procedure, maar wordt de bijdrage niet verstrekt.

10: Hoe verhoudt zich de hoogte van het bedrag waar in vraag 8 naar wordt gevraagd, tot het bedrag dat voortkomt uit de voorstellen van de 2 eigenaren, zoals genoemd in de vraag 1 + een uitkoopsom voor de 3^e eigenaar?

Anders gezegd: Hoe verantwoordt u tegenover de gemeenschap ('de belastingbetaler') dat u weigert de laatste 3 eigenaren in alle redelijkheid nader tegemoet te komen, terwijl deze weigering tot op heden al een veelvoud heeft gekost?



Antwoord:

Ook hier is uw suggestie dat het redelijk zou zijn de eigenaren verder tegemoet te komen, en dat de hoogte van de kosten de grondslag moet zijn voor de oplossing. Het college vindt dat dit project niet vraagt om een verdere tegemoetkoming. Dit vindt het college onverantwoordelijk omdat dit niet te verantwoorden is tegen de belastingbetaler. Eerder is een principieel rechtvaardig oplossing aan de orde. Het gaat dan ook ons inziens niet aan de gemeente te in dit verband vergelijken met een marktpartij.

Overigens is in vraag 3 reeds bevestigd dat het college volledig heeft ingestemd met het voorstel vanuit 2 van de 3 eigenaren.

(n.b.: wij zullen de bedragen hier niet noemen, omdat wij het tijd vinden dat u hier openheid over geeft, richting raad; dit is niet aan ons. Wel is het zo, dat zelfs bij een *ruime* schatting wij kunnen concluderen dat met eenmalig < 300.000 al lang een definitief akkoord had moeten kunnen worden bereikt.

Hoe uitzonderlijk is dan de marktpartij die hier halsstarrig aan blijft weigeren, terwijl zijn torenhoge kosten op het totaal maar blijven oplopen en zonder een mogelijkheid – met het accepteren van deze relatief lagere opbrengst op het totaal – tenminste eens aan het (gedeeltelijk) terugverdienen toe te komen, doordat hij eindelijk het volledige huizenblok weer kan ontwikkelen. Waarmee eindelijk ook het maatschappelijk (volkshuisvestelijk) doel weer zou worden gediend.)

11: We wezen al even op de steeds wisselende beleidsuitgangspunten gedurende het traject van de afgelopen 16 jaar, waarbij in totaal 7 particulieren zijn uitgekocht. Aanvankelijk werd gesteld dat sloop/nieuwbouw onvermijdelijk was. Tevens werd vanaf de allereerste brief ter uitnodiging op de informatie-avond in maart '93, d.d. 22 feb. van dat jaar, al aangegeven: "Door de slechte kwaliteit van de woningen/funderingen wil de gemeente niet langer gemeentegaranties verlenen." Interessant zijn de omschrijvingen in de verkooptransacties per pand, m.b.t. het doel van aankoop door de gemeente:

1^e aankoop (nr. 49zw., 12 juli '93, bedrag: fl. 40.000,--): "woonhuis"

2^e aankoop (nr. 51zw., 20 aug.'93, bedrag: fl. 57.500,--): "woonhuis"

3^e aankoop (nr. 49rd., 6 mei '94, bedrag: fl. 77.500,--): "het gekochte te gebruiken als slooppand t.b.v. nieuwbouw"

4^e aankoop (nr. 57zw., 30 sept. '02, bedrag: € 49.915,--): "gemeente is voornemens over te gaan tot sloop/nieuwbouw van het blok waartoe het verkochte behoort"

5^e aankoop (nr. 47zw+rd., 3 feb. '03, bedrag: € 172.500,--): "koper is voornemens over te gaan tot sloop/nieuwbouw van het bouwblok waartoe het verkochte behoort"

6^e aankoop (nr. 53zw+rd., 11 juni '04, bedrag: € 120.250,--): idem.

7^e aankoop (nr. 57rd., dec. 2007, bedrag: € 255.000,-- + € 20.000,--): idem.

De vraag dringt zich op, of met het besluit in 2008 tot wijzigen van de als dringend en onvermijdelijk aangemerkte status van sloop van deze bouwkundige eenheid, tot die van dringend en noodzakelijk gewenst herstel, geen sprake is van onbehoorlijk bestuur. Zeker gelet op de dubbele pet die de gemeente per definitie op heeft, enerzijds als publiekrechtelijk bestuursorgaan en anderzijds als 'projectontwikkelaar' van eigen vastgoed. Hetgeen overigens ook uitdrukkelijk door de rechtbank is aangehaald. Met terugwerkende kracht kan bijna niet anders



worden geconcludeerd, dan dat de 7 eigenaren van de genoemde woningen, onder valse voorwendselen zijn uitgekocht. Niet zelden voor prijzen die ver beneden de markt- en taxatiewaarde lagen.

Wij vragen u hierop een reactie en daarbij verzoeken wij u in te gaan op de vraag of u niet vreest voor claims door deze vml. eigenaren.

Zo ook, welke inschatting u in dat geval maakt over de risico's daarvan.

En of daarmee niet de conclusie gerechtvaardigd is dat de gemeente willens en wetens enorme risico's heeft genomen – en nog altijd neemt – in het langdurig voortslepende traject, waarbij de totale kosten nog eens extra uit de klauwen zouden kunnen lopen?

Antwoord:

Het college is niet bang voor schadeclaims die voortkomen uit dit project, omdat het college niet onrechtmatig of onbehoorlijk heeft gehandeld. Het college heeft geheel in lijn met het door de Raad vastgestelde FUCA beleid gehandeld, tot het moment waarop het vonnis van de bestuursrechter hierin tot een wijziging noopte. Dit op het moment dat het FUCA programma effectief en dus ook juridisch afgesloten was. Hierop heeft het college haar koers gewijzigd in lijn met dit vonnis en getracht op basis hiervan de woningen op het niveau van het bouwbesluit te brengen. Hierin heeft het college het voorstel van 2 van de eigenaren overwogen en gehonoreerd.

Het college ambieert absoluut geen belang als projectontwikkelaar in dit of enig ander project in de particuliere woningvoorraad. In het fuca programma heeft de gemeente een totaal van ongeveer 18 a 19 mio geïnvesteerd. Ook in dit project stoot de gemeente haar (niet strategische) woningbezit af met de verplichting dit aan het bouwbesluit te laten voldoen.

12: In theorie zou de gemeente haar eigen panden kunnen (laten) ontwikkelen, los van de panden in particulier eigendom.

Consequent heeft zij echter, in alle gevoerde procedures, aangevoerd dat het hier een constructieve en bouwkundige eenheid betreft, waardoor dit in praktijk geen optie is.

Juist doordat u sinds het verschijnen van de nota “funderingsproblemen aanpakken: nu of nooit” (juni 2002) de eigenaren altijd heeft voorgehouden dat enkel de aanpak van het *geheel* van een ‘bouwkundige eenheid’ (20 x genoemd in deze brochure) mogelijk en noodzakelijk is en dit gegeven al die jaren doorslaggevend is geweest in genoemde procedures. Bent u zich hier afdoende van bewust?

En van het feit, dat wanneer u hier toch ineens op terug zou willen komen, de particuliere eigenaren ruimhartig dienen te worden gecompenseerd?

Antwoord

De gemeenteraad heeft bij aanvang van het FUCA programma besloten het beleid per bouwkundige eenheid vast te stellen. Dit omdat hiermee bij funderingsproblemen en een gesubsidieerde aanpak steeds kon worden gekozen voor de meerderheid van stemmen in een bouwkundige eenheid. Zonder deze keuze was het veel lastiger geweest gebruik te maken van het aanschrijf instrument. Het is zeer wel denkbaar dat als gevolg hiervan het aantal geslaagde projecten in de Fuca



Haarlem

7

veel lager zou zijn, en hiermee zou de onderhoudstoestand en leefkwaliteit van grote delen van Amsterdamse- Leidsebuurt, Indische buurt en Slachthuisbuurt veel slechter zijn. Dit zou een negatief effect hebben op leefbaarheid van deze wijken en de vermogenspositie van veel particuliere woningeigenaren.

Daarnaast heeft de aanpak per bouwkundige eenheid ook een technische component: het is lastig (niet onmogelijk), en slecht werkbaar (en daardoor kostenverhogend) om bouwkundige eenheden te splitsen.

13: Bijkomende (complicerende) factor, betreft allicht de positie van de Vereniging van Eigenaren Westergracht 51 zw + rd. Immers, de eigenaar van de 2 appartementsrechten op 51 rood betreft één van de nog resterende particulieren, terwijl 51 zwart in eigendom is van de gemeente. Vandaar onze laatste 2 vragen:

A: Gelet op de wettelijke verplichting (per 1 juli 2008) tot registratie bij de Kamer van Koophandel, van een VvE in het geval zich meerdere woningen onder één dak / in één complex bevinden, nemen wij aan dat deze voor Westergracht 51 inderdaad zal zijn geregistreerd. Is dat juist en zo nee, waarom niet en welke (juridische?) consequenties heeft dit?

Antwoord:

De procedure tot registratie is reeds enige tijd geleden door de gemeente gestart.

B: Hoe is de stemverhouding binnen de VvE Westergracht 51 zw en rd?

Antwoord:

De gehele VvE dient in te stemmen met een funderingsaanpak. Als dit niet het geval is, zal de gehele VvE worden aangeschreven. Dat de gemeente hier onderdeel van is, is niet ongewoon. In het Fuca programma zijn ook regelmatig gemengde casco's aangeschreven, ondanks de bereidwillige opstelling van het gemeentelijk deel van de VvE.

C: Wat is het standpunt van de VvE m.b.t. de situatie / ontwikkelingen Westergracht 47-59?

Antwoord:

Het college is van mening dat de oplossing de volgende elementen dient te bevatten:

1. Alle panden in het blok dienen aan het bouwbesluit bestaande bouw te voldoen
2. Wanneer op minnelijke basis een project hiertoe kan worden gestart zal het college dat maximaal ondersteunen en stimuleren.
3. Het college wil vanuit begrip met de eigenaren in het blok, een proportionele bijdrage leveren in de kosten van funderings- en casco herstel



Haarlem

8

Het college is van mening dat de oplossing voor dit blok binnen handbereik is mits door betrokkenen niet steeds aan de voorwaarden waaronder deze oplossing tot stand komt getornd wordt.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders

De secretaris

ing. S.M.M. Borgers

De burgemeester

mr. B.B. Schneiders