



Motie Vreemd: Procedure Dommelkwartier

Referte: Betekende Dagvaarding van Lagis/Latoures 30 april 2019  
Zitting Kantongerecht Comparitie 10 maart 2020  
Aansprakelijkstelling van de Gemeente Valkenswaard door Advocaten kantoor  
Taylor Wesseling namens Woningbelang juli 2019

De raad van de gemeente Valkenswaard in vergadering bijeen op donderdag 30 april 2020

Constaterende dat:

- Lagis Bouw BV en Latoures Vastgoed BV in 2007 zijn begonnen om Dommelkwartier tot ontwikkeling te brengen. In lijn hiermee heeft de Gemeente Valkenswaard op 16 mei 2007 per brief Lagis/Latoures verzocht een Gebiedsvisie op stellen die 23 juli 2009 door het College van B en W, met instemming van de Gemeenteraad, is vastgesteld.
- De gemeente Valkenswaard aanvankelijk zeer positief stond tegenover dit project. Er was sprake van een actieve en wederkerige samenwerking tussen betrokken partijen - zie ook voorgaand punt - hetgeen verder blijkt uit de volgende besluiten en afgesloten en getekende overeenkomsten:
  - Intentieovereenkomst ontwikkeling Dommelkwartier, 3 juli 2008
  - Collegebesluit 7 september 2010 waarmee wordt ingestemd met de randvoorwaarden en uitgangspunten van het plan Dommelkwartier
  - Overeenkomst project Dommelkwartier, 13 december 2010
  - 23 mei 2012, RIB van het College van B&W aan de Gemeenteraad met de mededeling dat het Ontwerp Bestemmingsplan Dommelkwartier ter inzage ligt.
  - Anterieure exploitatieovereenkomst project Dommelkwartier- Hoppenbrouwers met koopovereenkomsten, 8 augustus 2012.
  - Anterieure exploitatieovereenkomst project Dommelkwartier-Weegbree met koopovereenkomsten, 8 augustus 2012.
- De bovenvermelde overeenkomsten voor de gemeente niet vrijblijvend waren. De gemeente was verplicht een bestemmingsplan te doen vaststellen.
- Op 31 januari 2013 het Bestemmingsplan Dommelkwartier is vastgesteld door de Gemeenteraad.
- 16 oktober 2013 de Raad van State het "Bestemmingsplan Dommelkwartier" gedeeltelijk heeft vernietigd waarbij het kernpunt van dit besluit was "de strijdigheid met de Provinciale Verordening Ruimte 2012". De Provinciale Staten heeft, teneinde het project alsnog mogelijk te maken, dit bezwaar 7 februari 2014 weggenomen door de Verordening Ruimte gewijzigd vast te stellen.
- 19 november 2013 het College van B en W uitgebreid en gedetailleerd antwoord gegeven op de 12 door H&G gestelde vragen, inclusief de koopovereenkomsten voor de bouwrijpe grond

Hoppenbrouwers en Weegbree. De rechten en plichten van de onderhavige partijen, dus ook de gemeente, worden in deze brief beschreven.

- 26 november 2013 stuurt het College van B en W een brief aan de gemeenteraad waarin wordt bevestigd dat de Raad zich in meerderheid heeft uitgesproken voor een versnelde procedure reparatie bestemmingsplan Dommelkwartier met bijbehorende exploitatieplannen.
- Na een collegebesluit van 17 juli 2014 is aan Lagis/Latoures verzocht om uitgaande van het op 31 januari 2012 vastgestelde Bestemmingsplan een aangepast concept ontwerp bestemmingsplan te maken.
- Lagis/Latoures in het najaar 2014 aan de gemeente heeft voorgesteld het totaal aantal te bouwen woningen te verlagen van 206 naar 140 woningen, met als doel de haalbaarheid van het project te vergroten. De gemeente heeft nooit op dit voorstel gereageerd.
- De gemeente heeft op 2 februari 2015, zoals afgesproken tussen de gemeente en ontwikkelaar, het concept ontwerpbestemmingsplan Dommelkwartier van Latoures Vastgoed en Lagis Bouw ontvangen. Door de gemeente is, uitgaande hiervan, op 3 februari 2015 een gedetailleerde projectplanning opgesteld.
- 23 juni 2015 de Provincie Noord-Brabant een brief – met een positieve toonzetting over het plan - heeft gestuurd aan de Gemeente Valkenswaard over het voorontwerp Bestemmingsplan Dommelkwartier, herziening 2015. De Provincie heeft geadviseerd het onderhavige voorontwerp aan te vullen dan wel te wijzigen met betrekking tot de cultuurhistorische waarden en het strategisch plan van aanpak woningbouw.
- 24 augustus 2015 heeft Lagis/Latoures het College van B & W en de Gemeenteraad aansprakelijk gesteld voor de geleden project schade van circa € 10 miljoen. 29 december 2015 is de aansprakelijkstelling herhaald voor een bedrag van €13.266.604,- exclusief rente.
- Een in september 2015 opgesteld “Tijdslijn plan ontwikkeling Dommelkwartier” met de gedetailleerde procedurele stappen over de periode 16 mei 2007 t/m 24 september 2015 aangeeft welke procedurele stagnatiefactoren zijn opgetreden bij het realiseren van het plan Dommelkwartier.
- De gemeenteraad op 17 december 2015, mede op grond van een juridisch advies, het Raadsbesluit hebben genomen om het Bestemmingsplan Dommelkwartier (versie 2012 dat reeds 31 januari 2013 was vastgesteld ), zoals vervat in het analoge en digitale Bestemmingsplan, de exploitatieplannen “Weegbree” en “Hoppenbrouwers”, en het Beeldkwaliteitsplan, niet vast te stellen.
- 19 mei 2016 tussen partijen een Mediation overeenkomst is afgesloten die uiteindelijk heeft geresulteerd tot een op 23 mei 2018 tussen partijen afgesloten en getekende Regeling op Hoofdpijnen.
- In 2017 een concept Akkoord op Hoofdpijnen is opgesteld dat door het college van B en W tijdens een geheime raadszitting d.d. 14 juni 2017 ter beoordeling en goedkeuring aan de gemeenteraad is voorgelegd.
- Diverse Raadsfracties in het najaar van 2017, in overleg met het College van B en W en de heer R. van Aken, een aantal correcties op dit concept Akkoord op Hoofdpijnen hebben aangebracht.
- 8 mei 2018 het zittende College van B en W een besluit heeft genomen om, op basis van het in het najaar van 2017 aan de Gemeenteraad voorgelegde Akkoord op Hoofdpijnen en de daarin door diverse fracties aangebrachte aanbevelingen en correcties, de Regeling op

Hoofdpijnen te aanvaarden en deze ter ondertekening aan de betrokkern partijen voor te leggen. De rechtsgeldige vertegenwoordiger van de gemeente Valkenswaard de heer A.B.A.M. Ederveen heeft op 23 mei namens de gemeente Valkenswaard ondertekend.

- In het najaar van 2018 op het gemeentehuis te Valkenswaard, voor zover wij hebben begrepen, korte besprekingen plaatsgevonden waarbij aanwezig waren de Mediator de heer J.J. van de Vijver, de heren Van Aken namens Lagis/Latoures, 2 wethouders en enkele gemeente ambtenaren. Bij de laatste bespreking, die moest resulteren in de opstelling van de vereiste Vaststelling Overeenkomst, is blijkbaar door de aanwezige wethouders de rechtsgeldig overeengekomen Regeling op Hoofdpijnen inhoudelijk ter discussie gesteld, hetgeen blijkbaar door heer van Aken werd afgewezen, zoals ook kenbaar is gemaakt door de advocaat van Lagis/Latoures in de brief van 19 december 2018.  
Wij constateren dat aan het besluit van het College van B&W, om blijkbaar geen Vaststelling Overeenkomst op te stellen, geen collegebesluit ten grondslag ligt.
- Het onderlinge vertrouwen tussen de betrokken partijen vanwege verschillende zaken uit het verleden, maar met name ook de ontwikkelingen en opstelling van de gemeente na mei 2018, ernstig zijn verstoord.
- 19 december 2018 de Advocaat van de ontwikkelaars AKD meedeelt aan de Gemeente dat partijen weer worden teruggeworpen op de op 29 december 2015 kenbaar gemaakte aansprakelijkstelling.
- 30 april 2019 het advocatenkantoor AKD namens Lagis Bouw en Latoures Vastgoed een dagvaarding t.o.v. de Gemeente Valkenswaard hebben uitgebracht en laten betekenen met daarin vermeld een schadeclaim van circa 13,2 miljoen Euro (exclusief rente)
- Lagis/Latoures 24 juni 2019 schriftelijk meedeelt aan de leden van de Gemeenteraad van Valkenswaard dat zij, gezien de naar hun mening vereiste volledige transparantie in deze zaak, formeel toestemming geven voor het opheffen van door de gemeente herhaaldelijk vermelde en opgelegde geheimhouding.
- 14 augustus 2019 de rechtbank een tussenvonnis heeft gewezen en beveelt een zogenaamde “comparitie van partijen” met als zittingsdatum 10 maart 2020. De uitspraakdatum is uiterlijk 3 juni 2020.
- Per RIB is meegedeeld dat de advocaat van de Gemeente Valkenswaard op 25 juli 2019 bij Lagis/Latoures een vordering van ruim 2 miljoen Euro heeft ingediend voor de exploitatie bijdrage. Gezien het feit dat de Gemeenteraad op 17 december 2015 besloten heeft het Bestemmingsplan niet vast te stellen, kan de vraag worden gesteld of deze vordering gerechtelijk afdwingbaar en inbaar is.
- Bestaande jurisprudentie in het nadeel is voor de gemeente Valkenswaard. Wij refereren aan het op 13 mei 2019 door de Rechtbank Zeeland-West-Brabant uitgesproken vonnis in een vergelijkbare zaak inzake een bestemmingsplan woningbouw tussen de gemeente Schouwen-Duiveland en een projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar is in deze zaak op alle punten in gelijk gesteld.
- Juli 2019 het Advocaten kantoor Taylor Wesseling namens Woningbelang de Gemeente Valkenswaard per brief aansprakelijk heeft gesteld voor de, inzake het niet doorgaan van het project Dommelkwartier, geleden schade van circa 2 miljoen Euro (exclusief rente).

Overwegende dat:

- Het doel van deze motie is het beëindigen van de twee onderhavige juridische geschillen te weten met Lagis/Latoures en Woningbelang.
- Een belangrijk doel dient te zijn het herstel van vertrouwen tussen de betrokkern partijen ingeval van mogelijke hernieuwde samenwerking.
- Het risico aanwezig is dat de onderhavige procedure in deze fase (comparitie rechtszitting 10 maart jl. en uitspraakdatum uiterlijk 3 juni 2020) met een negatief vonnis voor de gemeente Valkenswaard kan aflopen, gegeven de eerder genoemde jurisprudentie en de op 23 mei 2018 door alle partijen getekende Regeling op Hoofdlijnen.
- In geval van een voor de gemeente Valkenswaard negatieve uitspraak door de Kantonrechter te Eindhoven kan dat ernstige financieel-economische gevolgen hebben voor de gemeente Valkenswaard en kan zelfs, gezien de weinig florissante financiële situatie van de gemeente, een artikel 12 status en/of faillissement tot de mogelijkheden behoren. Totale schadeclaim is ruim 20 miljoen.
- De vraag naar woningen in de gemeente Valkenswaard zeer groot is en het alsnog realiseren van het projectplan Dommelkwartier – waaronder de beoogde 45 huurwoningen – een zeer positieve bijdrage kan leveren aan de woningbouw (circa 125 woningen) en de grote vraag naar woningen in de Gemeente Valkenswaard en de economische en socio demografische ontwikkeling van Valkenswaard.

Verzoekt het college:

1. Om, vanwege het spoedeisende karakter, binnen een week in overleg en onderhandeling te treden met de dagvaardende partij Lagis/Latoures en te bewerkstelligen dat de onderhavige gerechtelijk procedure wordt beëindigd met instemming van beide partijen. Het college dient te worden bijgestaan door een commissie die kan bestaan uit externe vastgoed specialisten en juristen die op korte termijn, mede namens de Gemeente, de onderhandelingen gaan voeren met Lagis/Latoures.
2. Het daarvoor naar onze inschatting benodigde budget zal 25.000 Euro bedragen.
3. De door de partijen op 23 mei 2018 getekende Regeling op Hoofdlijnen als uitgangspunt te bekrachtigen.
4. Dit onder 1. genoemde onderhandelingen tevens te laten gelden voor het opstellen van de beoogde Vaststelling Overeenkomst (VSO).
5. Het traject van onderhandeling met Lagis/Latoures, tot en met het tot stand komen van de Vaststelling Overeenkomst (VSO), mede te laten begeleiden door de Mediator mr. Ing. J. J. Vijver.
6. De met de mede belanghebbende partij Woningbelang overeengekomen woningbouw prestatie afspraken te respecteren en na te komen.

En gaan over tot de orde van de dag

Jan Kerkhoff - Vitaal Valkenswaard

Sieka van Vlerken – Valkenswaardse VVD