

Heerlen

VOORSTEL

Datum:
8 juli 2014

college van burgemeester en wethouders

Reg. nr. Decos:
BWV-14000945

Reg. nr. DocMan
-

Onderwerp:

Nadeelcompensatie Ondernemers Maankwartier

Auteur:
Modderkolk, Gerrit

Voorstel:

1. de vennootschap onder firma GERO, handelend onder de naam Bufkes Restaurant Gero, gevestigd aan de Corio Center 13 te Heerlen, bij wijze van nadeelcompensatie een vergoeding toe te kennen ad € 11.009,-, alsmede wettelijke rente over dat bedrag met ingang van 18 april 2014 tot het moment van uitbetaling, vanwege gedeerde winst over het boekjaar 2013 als gevolg van werkzaamheden Maankwartier, en het verzoek van genoemde firma om een vergoeding met betrekking tot het boekjaar 2012 af te wijzen.

Afdeling:
33.02.1
Projectontwikkeling

Telefoonnummer:
045-5604391

Mede-auteur:
Ingenhoven, Elvira

2. de vennootschap onder firma Weerts-Plum, handelend onder de naam Van Melik Du Chef Corio, gevestigd aan de Corio Center 15A te Heerlen, bij wijze van nadeelcompensatie een vergoeding toe te kennen ad € 24.287,-, alsmede wettelijke rente over dat bedrag met ingang van 18 april 2014 tot het moment van uitbetaling, vanwege gedeerde winst over het boekjaar 2013 als gevolg van werkzaamheden Maankwartier, en het verzoek van genoemde onderneming om een vergoeding met betrekking tot het boekjaar 2012 af te wijzen.

Openbaarheid: Openbaar

Ambt. Opdrachtgever:
Dorthe Schipperheijn

Portefeuillehouder:
Barry Braeken

Parafenbesluit: Ja

Begrotingswijziging: Nee

Accorderen door directie:
Nee

Persbericht: Nee

Prot. Act. Info. Plicht:
Nee

Onderwerp

Nadeelcompensatie Ondernemers Maankwartier

Inleiding/aanleiding

Op 7 februari 2014 zijn bij de gemeente Heerlen twee verzoeken om nadeelcompensatie ingediend, namens de vennootschap GERO en namens de firma Weerts-Plum (nader te noemen: 'verzoekers'). Beide verzoeken zijn vrijwel identiek waarbij alleen de financiële gegevens verschillen. Derhalve worden beide verzoeken gelijktijdig in onderhavig voorstel behandeld. Verzoekers zijn van mening dat sinds de aanvang van de werkzaamheden in het kader van het project Maankwartier, vanaf januari 2012 de bereikbaarheid van de bedrijven ernstig is verslechterd. De verslechterde bereikbaarheid heeft aldus de verzoekers ernstige gevolgen voor de bedrijfsvoering en het bedrijfsresultaat in 2012 en 2013. Zoals gebruikelijk zijn beide verzoeken ter beoordeling voorgelegd aan een extern bureau. De reden waarom de gemeente Heerlen beide verzoeken door een extern bureau laat beoordelen is enerzijds om de onafhankelijkheid te waarborgen, en anderzijds omdat de gemeente Heerlen deze specifieke kennis en expertise niet in huis heeft.

Binnen de rechtspraak zijn, zowel gebaseerd op formele en materiële wetgeving alsmede gebaseerd op de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de Hoge Raad der Nederlanden, diverse juridische beoordelingskaders ontwikkeld, die van toepassing zijn op de verschillende juridische schadeoorzaken die kunnen leiden tot een schadevergoedingsplicht van de overheid jegens derden. Enkele van deze toetsingskaders hebben een formeel wettelijke grondslag, andere stelsels hebben geen formeel wettelijke grondslag. Bij dit laatste kan gedacht worden aan het stelsel van nadeelcompensatie, welke is gebaseerd op het algemene beginsel van behoorlijk bestuur, zijnde het beginsel van de gelijke verdeling van de openbare lasten. Ingevolge vaste jurisprudentie is een bestuursorgaan gehouden tot compensatie van onevenredig – buiten het maatschappelijk risico vallende en op een beperkte groep burgers of instellingen drukkende – schade als gevolg van hun op de behartiging van het openbaar belang gerichte optreden. De onevenredige schade moet in een voldoende causaal verband kunnen worden gebracht met de schadeoorzaak.

Zowel in het stelsel van planschade als binnen het stelsel van nadeelcompensatie komen de gestelde nadelen niet voor vergoeding in aanmerking indien de benadeelde, ten tijde van het nemen van een relevante investeringsbeslissing, zoals de beslissing om zich ter plaatse te vestigen, bekend was of bekend hadden kunnen zijn met de beweerdelijke schadeoorzaken. Indien de gestelde nadelen voorzienbaar waren, en de benadeelde derhalve het risico op deze nadelen actief heeft aanvaard, dienen deze nadelen geheel voor rekening en risico van de benadeelde te worden gelaten.

Op basis van de door de gemeente verstrekte gegevens, onder meer via de toelichting op het ontwikkelingsprogramma (raadsbesluit 20 september 2005), het masterplan (raadsbesluit 23 september 2008), het bestemmingsplan (vanaf 27 mei 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan Maankwartier ter inzage gelegen) en de website van de gemeente Heerlen, heeft Stichting Advies-Bureau Onroerende Zaken (SAOZ) vastgesteld dat de gemeente reeds een aantal jaren bezig is met de bestuurlijke en juridische voorbereiding van het project Maankwartier.

Kader

Ruimtelijke Ontwikkeling

Kernthema

Fysieke Leefomgeving

Bevoegdheid

Collegebevoegdheid

Voorstel

1. De vennootschap onder firma GERO, handelend onder de naam Bufkes Restaurant Gero, gevestigd aan de Corio Center 13 te Heerlen bij wijze van nadeelcompensatie een vergoeding toe te kennen ad € 11.009,-, alsmede wettelijke rente over dat bedrag met ingang van 18 april 2014 tot het moment van uitbetaling, vanwege gedeelde winst over het boekjaar 2013 als gevolg van werkzaamheden Maankwartier, en het verzoek van genoemde firma om een vergoeding met betrekking tot het boekjaar 2012 af te wijzen.

2. De vennootschap onder firma Weerts-Plum, handelend onder de naam Van Melik Du Chef Corio, gevestigd aan de Corio Center 15A te Heerlen bij wijze van nadeelcompensatie een vergoeding toe te kennen ad € 24.287,-, alsmede wettelijke rente over dat bedrag met ingang van 18 april 2014 tot het moment van uitbetaling, vanwege gedeelde winst over het boekjaar 2013 als gevolg van werkzaamheden Maankwartier, en het verzoek van genoemde onderneming om een vergoeding met betrekking tot het boekjaar 2012 af te wijzen.

Argumenten

1.1 Verzoekers hebben zich voor de vastgestelde datum van voorzienbaarheid gevestigd.

In het besluit van 20 september 2005 heeft de gemeenteraad de randvoorwaarden geformuleerd voor het project Maankwartier. Ook in later besluitvorming, zoals per eind 2006 en bij het masterplan van 23 september 2008 heeft de gemeenteraad, tamelijk gedetailleerd aangegeven dat het stationsgebied zou worden heringericht. Gelet voorts op de aard en het karakter van het besluit van 20 september 2005 maar ook de nadere besluiten is SAOZ van mening dat de herinrichting van het stationsgebied, bekend als het project Maankwartier, vanaf 20 september 2005 voorzienbaar moet worden geacht.

Beide verzoekers hebben zich per 5 oktober 1998 ter plaatse gevestigd. Op basis van deze feiten en omstandigheden dient te worden geconcludeerd dat verzoeker geen voorzienbaarheid en actieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen.

1.2 Verzoekers kunnen in objectieve zin aantonen en aannemelijk maken dat er sprake is van onevenredige, boven het normaal maatschappelijk risico uitstijgende, aan de schadeoorzaak toe te rekenen schade.

SAOZ heeft op basis van de verstrekte informatie, stukken en bescheiden vastgesteld dat de werkzaamheden gedurende een periode van meerdere jaren plaats zullen vinden. Voorts is vastgesteld dat de werkzaamheden op zeer korte afstand van de bedrijven van de verzoekers zijn en worden uitgevoerd en dat er hierdoor sprake is van een aanmerkelijk verslechterde bereikbaarheid van de omgeving en de bedrijven van de verzoekers. Tot slot is onderzocht of omzetzdalingen in een voldoende causaal verband kunnen worden gebracht met de

uitgevoerde werkzaamheden. Hierbij is onderzoek gedaan naar de ontwikkelingen in de branche, markt- en concurrentieverhoudingen en overige, eventueel relevante autonome ontwikkelingen.

Gelet op alle relevante feiten en omstandigheden is SAOZ van mening dat de schadeberekening, voortkomend uit de omzetzijning minus de compenseerbare besparingen en kortingen, in voldoende mate kan worden toegerekend aan de in 2013 uitgevoerde werkzaamheden in het kader van project Maankwartier.

1.3 Verzoekers hebben over 2012 geen (maatschappelijk risico overstijgende) schade geleden die aan de gestelde werkzaamheden toerekenbaar zijn.

Gelet op de verhouding tussen de ontwikkelingen van de omzet van de bedrijven van de verzoekers en de branche ontwikkelingen in 2010 en 2011, alsmede gelet op het ontbreken van een kenbare trendbreuk in de omzetontwikkeling van de bedrijven van de verzoekers direct voor en na aanvang van de gestelde schadeveroorzakende werkzaamheden, acht SAOZ het niet aannemelijk dat de lagere omzet die verzoekers in 2012 hebben gerealiseerd in voldoende mate direct en oorzakelijk is toe te rekenen aan de werkzaamheden in het kader van project Maankwartier, zoals deze in 2012 zijn uitgevoerd.

Tegenargumenten

-

Kosten en dekking

De tegemoetkoming over 2013 bedraagt respectievelijk € 11.009,- en € 24.287,-.

De wettelijke rente over het schadebedrag komt, vanaf de dag dat het verzoek om nadeelcompensatie door het bestuursorgaan is ontvangen, voor vergoeding in aanmerking. SAOZ is van mening dat de wettelijke rente verschuldigd is vanaf 18 april 2014.

De tegemoetkoming en wettelijke rente is verwerkt in de grondexploitatie van het project 1446: Maankwartier.

Communicatie

Het collegebesluit wordt per brief medegedeeld aan de verzoekers waarbij zij in de gelegenheid worden gesteld bezwaar in te dienen.

Planning, procedure en uitvoering

-

Bijlagen (niet openbaar)

- Advies SAOZ inzake verzoek om nadeelcompensatie van de vennootschap onder firma GERO, handelend onder de naam Bufkes Restaurant Gero, gevestigd aan de Corio Center 13 te Heerlen, juli 2014, opdrachtnummer 3332283.
- Advies SAOZ inzake verzoek om nadeelcompensatie van de vennootschap onder firma Weerts-Plum, handelend onder de naam Van Melik Du Chef Corio, gevestigd aan de Corio Center 15A te Heerlen, juli 2014, opdrachtnummer 3332284.