

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Raadsvoorstel schadevergoeding kavel Zeddam
Portefeuillehouder	: wethouder G.J.M. Nijland
Opsteller	: E.A. Bles
Datum	: 2-9-2024
Registratienummer	: 24int01497

Te nemen besluit:

1. In te stemmen met de schadevergoeding van € 140.000 all-in aan de heer 

Samenvatting:

Dit raadsvoorstel gaat in op de afronding van het kavel in Zeddam ten aanzien van de hoogte van de schadevergoeding aan de heer . De rechtbank heeft (onder meer) verklaard dat de gemeente toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van de koopovereenkomst met de heer . De gemeente is veroordeeld tot betaling aan de heer  van een schadevergoeding. De onderhandelingen ten aanzien van de schadevergoeding hebben plaatsgevonden en in dit raadsvoorstel wordt een nadere toelichting gegeven op het laatste tegenbod en de overwegingen daarbij.

Didam, 10 september 2024
Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris,
B.F.M. Booltink

de burgemeester,
H.H. de Vries

Bijlagen:

- Raadsbrief 23int01423

Aanleiding:

Naar aanleiding van de raadsbrief (23int01423, zie ook bijlage) gedateerd op 19 september is uw raad geïnformeerd over het arrest van het Gerechtshof waarin het vonnis van de rechtbank Gelderland van 6 april 2022 wordt bekrachtigd. Op 19 september 2023 heeft het college besloten in verband hiermee het vonnis van de rechtbank Gelderland van 6 april 2022 uit te zullen voeren, waaronder de (juridische) levering van de in het geding zijnde kavel aan de eisende partij en, na ontvangst van de berekening van de (vertragings)schade, te trachten met de daarover overeenstemming te bereiken. De juridische levering van het kavel heeft reeds plaatsgevonden. Met dit voorstel informeren wij uw raad over de uitkomsten van de onderhandelingen over de (vertragings)schade van de heer [REDACTED] en verzoeken wij u in te stemmen met het finale tegenbod. De bevoegdheid ligt bij het college om hierover een besluit te nemen. Echter, het college wenst dit onderhandelingsresultaat ter goedkeuring voor te leggen aan de raad.

Op 22 augustus 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden met de gemeente (vertegenwoordigd door mr. [REDACTED] (Nysingh) en mr. E.A. Bles) en de heer [REDACTED] en zijn advocaat (mr. [REDACTED]). Dit gesprek had tot doel om te onderhandelen over de vergoeding van de geleden schade van de heer [REDACTED] met betrekking tot het kavel in Zeddam. Aan de zijde van beide partijen zijn deskundigen ingeschakeld om de schade vast te stellen.

Met dit voorstel informeren wij uw raad over de uitkomsten van de onderhandelingen over de (vertragings)schade van de heer [REDACTED] en verzoeken wij u in te stemmen met het finale tegenbod. De bevoegdheid ligt bij het college om hierover een besluit te nemen. Echter, het college wenst dit onderhandelingsresultaat ter goedkeuring voor te leggen aan de raad.

Hieronder zal kort wordt ingegaan op de uitgangspositie ten aanzien van de onderhandelingen.

Overweging:*Uitgangspositie onderhandelingen*

Met het oordeel van de rechter dat de gemeente onrechtmatig jegens de heer [REDACTED] heeft gehandeld, was de uitgangspositie van het gesprek de standpunten die tot op heden door partijen zijn ingenomen ten aanzien van de te betalen schadevergoeding. De gemeente had aanvankelijk een aanbod gedaan om de zaak te regelen tegen betaling van € 50.000,00. Dit bedrag was gebaseerd op het aanvankelijke rapport van Kendes Rentmeesters & Adviseurs van 15 maart 2024 waarin de gestegen bouwkosten begroot waren op een bedrag van € 41.300+ een PM-post voor toegenomen hypotheeklasten. Door de heer [REDACTED] is een tegenrapport van Steenhuijs grondzaken ingebracht, op grond waarvan de schade is becijferd op een bedrag van € 169.500 + 1 PM-post voor kosten van advies en rente.

Naar aanleiding van het rapport van Steenhuijs grondzaken heeft Kendes Rentmeesters & Adviseurs haar advies herzien dat de schade (in hoofdsom) zich zou bewegen tussen € 96.000 en € 110.000.

Een belangrijk verschil van inzicht blijft enerzijds het percentage dat moet worden toegepast voor de stijging van de bouwkosten (Kendes Rentmeesters & Adviseurs gaat uit van indexcijfers (21,60%), terwijl Steenhuijs grondzaken rekent met de werkelijke stijging op basis van de offertes van de aannemers van de heer [REDACTED] van gemiddeld 33,2% alsmede de extra financieringslasten vanwege de gestegen hypotheekrente.

Dat Kendes Rentmeesters & Adviseurs tot een bijstelling is gekomen heeft overigens als oorzaak dat in het rapport van Steenhuijs grondzaken aanvullende informatie ter beschikking gesteld, waarover wij niet eerder de beschikking hadden.

Hoogte vergoeding

Gelet op de bandbreedte van de door Kendes Rentmeesters & Adviseurs berekende vergoeding is aanvankelijk ingezet op een aanbod van € 96.000. Dat was voor de heer [REDACTED] onbespreekbaar. Hij wilde niet veel minder aanbieden dan het bedrag zoals door Steenhuijs grondzaken begroot en kon zakken tot € 170.000,00. Vanwege de bandbreedte die door Kendes Rentmeesters & Adviseurs is aangehouden en het feit dat daarin nog niet is meegenomen de rentecomponent, is een tegenbod gedaan van € 130.000. Daarop liet de heer [REDACTED] weten van € 150.000 te willen schikken. Uiteindelijk is door hem dit bedrag verlaagd tot € 140.000 all inn als finaal tegenbod.

Overwegingen

Met dit tegenbod ligt de vraag voor of uw raad akkoord kan gaan met dit laatste tegenbod. Het bedrag ligt buiten de bandbreedte van het rapport van Kendes Rentmeesters & Adviseurs. Daarbij

dient wel bedacht te worden dat de rapportage van Kendes Rentmeesters & Adviseurs ook uitgaat van aannames en taxaties en daarmee in zekere mate arbitrair is. Voorts is er ook wel aanleiding aan te nemen dat de heer [REDACTED] J nog aanspraak heeft op een vergoeding van wettelijke rente over het schadebedrag.

Indien nu geen overeenstemming wordt bereikt, zal er doorgeprocedeerd worden. De heer [REDACTED] J hoeft de kosten daarvan niet zelf te betalen. Die worden gedragen door zijn rechtsbijstandsverzekeraar. Een procedure over de schadevergoeding zal voor de gemeente weer kosten met zich brengen aan griffierrecht en advocaatkosten, wat neerkomt op een bedrag van circa €10.000 à € 15.000. Voorts is voorstelbaar dat de rechtbank de discussie over de hoogte van de schadevergoeding opdraagt aan een derde-deskundige. De partij die uiteindelijk in het ongelijk wordt gesteld zal de kosten daarvan ook moeten betalen.

Hoewel op zichzelf goede argumenten zijn voor de door de gemeente aangeboden schadevergoeding, valt niet uit te sluiten dat de rechter uiteindelijk ten aanzien van de aan de heer [REDACTED] J te betalen vergoeding uitkomt op een bedrag dat hoger is dan het door de gemeente aangeboden bedrag. Gegeven de voorgeschiedenis van deze kwestie is niet uit te sluiten dat de gemeente dan in de kosten wordt veroordeeld.

Daarmee lijkt aangenomen te mogen worden dat de gemeente in het geval het op een procedure aankomt – in het gunstigste geval - qua kosten niet veel lager uitkomt dan wanneer nu meegegaan wordt in het laatste voorstel van de heer [REDACTED] J

Alles overziend wordt uw raad voorgesteld de zaak nu te schikken voor het bedrag van € 140.000,00. Daarmee kan het dossier worden gesloten. Voorts voorkomt de gemeente dat zij nog meer kosten aan deze zaak kwijt is.

Wettelijke grondslag en/of kader:

N.v.t.

Afstemming:

Bij de onderhandelingen, maar ook bij de inhoud van dit raadsvoorstel is afstemming geweest met mr. [REDACTED] J (Nysingh advocaten en notarissen).

Financiën:

In de jaarrekening van 2023 is een voorziening schadeloosstelling opgenomen van € 290.000 voor schadeloosstellingen (€ 260.000) en juridische kosten (€ 30.000). Dit schadebedrag kan hieruit worden betaald. Het restant van de voorziening kan vrijvallen ten gunste van de exploitatie 2024. In het geval niet wordt ingestemd met het laatste tegenbod; zijn onder het kopje 'overwegingen' reeds de financiële consequenties in beeld gebracht.

Participatie en communicatie:

N.v.t.

Uitvoering en evaluatie:

Bij een positief besluit zal een vaststellingsovereenkomst worden opgesteld en vervolgens het schadebedrag worden overgemaakt aan de heer [REDACTED] J
Indien negatief wordt besloten dan zal deze zaak worden doorgeprocedeerd.