

Toelichting onteigeningsprocedure Centrumplan Hart voor Valkenburg

Samenvatting onteigeningsprocedure

Om de realisatie van het centrumplan fase 1 (parkeergarage, winkels, wonen) mogelijk te maken moet de gemeente alle panden in het gebied verwerven. Een groot deel van de panden is inmiddels verworven. De gemeente gaat ervan uit dat met alle eigenaren van nog te verwerven eigendommen overeenstemming wordt bereikt tot verkrijging van die eigendommen (de panden Geurts, bovenwoningen Philips en pand Blokker. Daarnaast moet met Wonen Zuid overeenstemming worden bereikt over de doorgang onder hun complex (in- en uitrit parkeergarage)).

Toch kan het gebeuren dat dat in één of enkele gevallen niet lukt. Dat zou de (tijdige) realisatie van plan in gevaar brengen. Als laatste middel kan de gemeente dan onteigening inzetten. Om in de toekomst te kunnen onteigenen, mocht dat toch noodzakelijk zijn, zal de raad binnenkort moeten besluiten de procedure daartoe op te starten. Het gaat nadrukkelijk om de procedure die het mogelijk maakt om straks, als laatste mogelijkheid om eigendom te verwerven, tot onteigening over te gaan.

Kader

OP 30 juni 2009 is door de gemeenteraad een raadsbesluit genomen ten aanzien van het centrumplan Valkenburg. Onder **punt 12** van dit besluit heeft de raad bepaald als uiterste middel akkoord te gaan met het inzetten van publiekrechtelijke middelen als onteigening en WVG.

Het middel van onteigening zou om twee redenen kunnen (of moeten) worden ingezet:

- A) Het lukt niet om het eigendom van de benodigde panden op tijd te verwerven.
- B) Het lukt niet om tot overeenstemming te komen met zittende huurders en Wonen-Zuid.

Een onteigening werkt 'titelzuiverend'. Dat wil zegen dat huurovereenkomsten en dergelijke bij een positieve onteigening automatisch worden ontbonden. Het is ook zo dat de gemeente als eigenaar van een pand zichzelf kan onteigenen.

Positie gemeente

Wil de gemeente grip houden op de situatie en de gewenste planning realiseren, dan zal de gemeente de procedure moeten opstarten om, als uiterst middel:

- de eigendommen te kunnen onteigenen;
- de huurcontracten te kunnen beëindigen;
- het vestigen van bepaalde rechten (Wonen-Zuid) mogelijk te kunnen maken.

Definitief en onomkeerbaar?

Als de procedure tot onteigening in gang wordt gezet wil dat niet zeggen dat het ook tot een procedure en daadwerkelijke onteigening komt. Het staat de gemeente vrij om per eigendomslocatie de ingezette procedure te staken indien men tot overeenstemming komt met de eigenaar, huurder, of met Wonen Zuid.

Proces en tijdpad

Op basis van de Crisis en Herstelwet moet de gemeenteraad een onteigeningsverzoek (besluit) indienen bij de Kroon. De Kroon beslist vervolgens binnen 6 maanden op dit verzoek. Dit was vroeger 9 maanden. Bij een positief besluit van de Kroon kan de gerechtelijke fase worden ingegaan. Gemiddeld duurt het 6 tot 8 maanden voordat het onteigeningsvonnis van de rechtbank wordt verkregen. Dit is een vervroegd en voorlopig vonnis op basis waarvan inschrijving in het kadaster plaatsvindt en het eigendom overgaat op de gemeente. Het definitieve vonnis volgt pas nadat de schade door een drietal deskundigen is vastgesteld. Deze procedure kan twee tot drie jaar in beslag nemen en is voor beide partijen een kostbare aangelegenheid. Marktpartijen zijn door de bank genomen zeer huiverig voor deze procedure. Tot het moment van het verkrijgen van het vonnis van de rechtbank, kan de gemeente de procedure staken. De kosten blijven dan beperkt.

Gezien de tijd die nodig is om tot een onteigening te komen, mocht dat noodzakelijk zijn, dan zal de procedure nu in gang gezet moeten worden. De raad zal het besluit moeten nemen om een onteigeningsverzoek bij de Kroon in te dienen. Dit besluit kan de raad 25 oktober 2010, direct na het vaststellen van het bestemmingsplan, nemen. Het College van B&W heeft 21 september 2010 besloten het voorstel richting de raad te zenden.

Voor het besluit van de raad zal met alle direct betrokkenen worden gecommuniceerd over het hoe en waarom van deze onteigeningsprocedure. De betrokkenen worden namelijk niet door de gemeente, maar door de Kroon rechtstreeks geïnformeerd