

Vastgoed

Staalweg 1
2612 KK Delft
Bankrekening BNG 28.50.01.787,
t.n.v. de gemeente Delft.

Behandeld door

L. Löffler
Telefoon 015 260 2245
Fax 015 212 45 59
E-mail: lloffer@delft.nl

Centrale nummers
Telefoon 015 260 29 60
Fax 015 215 95 51
Internet www.gemeentedelft.info
Het kantoor is vanaf het station per
treintaxi of per bus bereikbaar (nr.
61) halte Oostblok. De Staalweg
ligt langs de A13, afslag nummer 9
(Delft).

Retouradres: Wijk- en Stadszaken, Postbus 340, 2600 AH Delft NL

CDA Gemeenteraadsfractie Delft
T.a.v. de heer Van Tongeren
Weeshuisplaats 8
2611 WJ Delft

VERZONDEN - 4 NOV. 2005

Datum
25-10-2005
Ons kenmerk
633668
Uw brief van
20-09-2005
Uw kenmerk

Onderwerp: Beantwoording vragen ingevolge artikel 36
Reglement van Orde Gemeenteraad inzake schriftelijke
vragen over opmerkelijke prijsverschillen bij aankopen in
het spoorzonegebied

Bijlagen
0

Geachte leden van de fractie CDA Delft,

In antwoord op uw brief van 20 september 2005 schetsen wij eerst het kader waarbinnen de aankopen van de woningen in het spoorzonegebied zijn gedaan en gaan wij vervolgens in op de drie gestelde vragen.

Alle aankopen van de woningen aan de Van Leeuwenhoeksingel en de Houttuinen zijn op vrijwillige, minnelijke basis geschied. De eigenaren zijn niet verplicht om hun woningen te verkopen. De gemeenteraad heeft in 2000 besloten een voorkeursrecht te vestigen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Dit voorkeursrecht is een zogenaamd passief verwervingsinstrument, hetgeen inhoudt dat de eigenaar de verplichting heeft om zijn eigendom eerst aan de gemeente aan te bieden als hij plannen heeft voor verkoop. Als een eigenaar niet wil overgaan tot verkoop, dan kan hij daartoe niet worden gedwongen op basis van het voorkeursrecht. De gemeente heeft bij de aankopen aansluiting gezocht bij de systematiek van de Onteigeningswet. Strikt genomen was de gemeente daartoe niet verplicht, aangezien nog geen sprake is van onteigening. De gemeente heeft hier echter toe besloten om de eigenaren die eerder wensten te verkopen in een gelijke positie te laten verkeren als de eigenaren die een onteigeningsprocedure afwachten. De systematiek van de Onteigeningswet houdt in dat de eigenaren schadeloos worden gesteld, waarbij als uitgangspunt geldt dat de vermogens- en inkomenspositie van de eigenaar na de aankoop gelijk moet zijn. Naast vermogensschade worden onder meer ook eenmalige kosten vergoed, waaronder verhuiskosten, administratieve kosten en kosten voor bijstand door een adviseur. De eigenaren zijn bij de aankopen bijgestaan door een eigen, onafhankelijk adviseur.

Datum:
25-10-2005
Ons Kenmerk
633668

Vraag 1

Welke oorzaken, naast de bovengenoemde, liggen ten grondslag aan de prijsverschillen tussen de panden genoemd in de bijlage bij deze vragen?

Antwoord vraag 1:

Naast de door u genoemde oorzaken van de prijsverschillen (de perceelgrootte, het moment van aankoop, de staat van onderhoud en de verkoop in verhuurde staat of leeg), kan de inhoud (m³) van een pand genoemd worden. De grootte van het perceel is een minder belangrijke factor in de prijs, daarentegen is de inhoud van een pand een veel belangrijkere factor. Zo heeft bijvoorbeeld van de voorbeelden die u noemt, het duurste pand ook een aanzienlijk grotere inhoud dan het kleinste (circa 1150 m³ en 825 m³). Ook is het kleinste pand ongeveer twee jaar eerder aangekocht dan de rest van de door u vergeleken panden en heeft zodoende de grote huizenprijsstijging niet gevolgd. Deze verschillen verklaren al grotendeels de prijsverschillen. Aangezien elk pand uniek is, spelen bij de waardering echter nog veel meer zaken een rol. Hierdoor kunnen panden niet zonder meer met elkaar vergeleken worden.

Vraag 2

De verkoop van hun panden moet voor de eigenaren/bewoners tot gevolg hebben dat zij in staat zijn een vergelijkbare woning aan te kopen. Gelijke gevallen moeten daarbij gelijk behandeld worden. Is het college van oordeel dat daar sprake van is, als in een vergelijkbare woningcategorie het verschil tussen de goedkoopste en duurste circa 85% bedraagt?

Antwoord vraag 2:

Het is niet zo dat de eigenaren/bewoners na schadeloosstelling in staat moeten zijn om een in grootte of oppervlakte vergelijkbare woning te kopen (ook al is dit meestal wel het gevolg). Volgens de Onteigeningswet heeft een eigenaar recht op 'volledige schadeloosstelling', de eigenaar mag door onteigening niet achteruitgaan in inkomens- of vermogenspositie. Uit de jurisprudentie blijkt dat hier ook 'vergelijkbaar woongenot' onder wordt verstaan. Men moet dus in staat zijn om met de schadevergoeding vergelijkbaar woongenot te kopen of te huren. In dit specifieke geval geldt dat de ligging van de betrokken panden aan het bestaande spoor een aanzienlijk waardedrukkend effect heeft, waardoor het niet altijd mogelijk is om voor hetzelfde geld een in omvang vergelijkbaar huis te kopen in de binnenstad. Daar ligt de waarde over het algemeen iets hoger, maar daar is dan ook het 'woongenot' groter.

Wij zijn van mening dat bij de aankoop volgens het gelijkheidsbeginsel is gehandeld. Zoals bij de beantwoording van vraag 1 reeds is uiteengezet, laten de door u aangehaalde gevallen zich niet zo eenvoudig met elkaar vergelijken.

Vraag 3

Een aantal panden in dit gebied is nog niet aangekocht. Welke omstandigheden liggen daar aan ten grondslag?

Datum
25-10-2005
Ons Kenmerk
633668

Antwoord vraag 3:
Daar zijn verschillende redenen voor. We zijn met enkele eigenaren nog in overleg en privé-redenen leiden er toe dat in andere gevallen nog geen onderhandelingen gestart zijn. Opgemerkt wordt dat de eigenaren op dit moment niet verplicht zijn om hun woning te verkopen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Delft,



, burgemeester
mr. drs. G.A.A. Verkerk



, secretaris
mr. drs. H.G.L.M. Camps