

RIS-nummer: 314639

Schriftelijke vragen: Bezwaarmakers onder druk gezet bij bouwproject LEVELS
Indiener: Judith Klokkenburg (ChristenUnie/SGP)

Datum: 21 februari 2023

Aan de voorzitter van de gemeenteraad,

Op zaterdag 18 februari stond er een artikel in het Algemeen Dagblad¹ waarin het verhaal werd verteld van een bewoner die bezwaar heeft gemaakt tegen project LEVELS in Moerwijk. Hij vertelt aan de krant dat hem geld werd aangeboden voor de verhuizing van de sportverenigingen in de Kazerne mits hij zijn bezwaar tegen het project LEVELS zou intrekken. Ook een andere bewoner zou het aanbod zijn gedaan om de huur van een parkeerplek te betalen als hij zijn bezwaar tegen het bouwplan zou intrekken.

Overeenkomstig art. 30 van het Reglement van orde stellen de raadsleden Judith Klokkenburg (ChristenUnie/SGP), Lesley Arp (SP), Robert Barker (PvdD) en Fatima Faïd (HSP) de volgende vragen:

- 1) Is het college bekend met het artikel in het Algemeen Dagblad van 18 februari jl. getiteld 'Een ton voor Ruud, als hij zijn bezwaar zou intrekken'?
- 2) Is het college het met de indieners eens dat het niet wenselijk is dat bezwaarmakers door projectontwikkelaars onder druk worden gezet om hun bezwaar bij c.q. tegen een bouwproject in te trekken?
- 3) Is bij het college bekend of bij meer bouwprojecten in onze stad aan bezwaarmakers wordt gevraagd - tegen een lucratief aanbod - hun bezwaar in te trekken? Zo ja, welke projecten zijn dat?

In het artikel geeft de wethouder Wonen aan dat hij het begrijpt als een bouwer in gesprek gaat met een bezwaarmaker om zorgen weg te nemen. "Als het afkopen wordt, vind ik het ingewikkelder", aldus de wethouder in het artikel.

- 4) Vindt het college dat er, bij het in het artikel beschreven geval van het bieden van geld voor de verhuizing van sportverenigingen, sprake is van afkopen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat is het morele oordeel van het college hierover?
- 5) Vindt het college dat er in het artikel beschreven geval, van het bieden van geld voor de huur van een parkeerplaats of een parkeerplaats zelf, sprake is van afkopen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat is het morele oordeel van het college hierover?

De wethouder Wonen geeft in het artikel aan dat bezwaren soms lang duren en geeft aan: "Het is soms heel duidelijk dat bezwaren nergens op slaan. Dan woont iemand niet eens in de stad."

¹ <https://www.ad.nl/den-haag/verwerpelijk-of-nodig-om-te-bouwen-ruud-krijgt-100-000-euro-als-hij-bezwaar-tegen-woontorens-intrekt~ab832792/>

- 6) Kan het college toelichten hoe bezwaren die van buiten de stad komen en volgens de wethouder Wonen dus 'nergens op slaan' toch lang duren? Deze bezwaren zijn dan toch eenvoudig te weerleggen?
- 7) Kan het college bevestigen dat bezwaren van mensen van buiten de stad vaak niet ontvankelijk worden verklaard, omdat zij geen juridisch belanghebbende zijn? Zo nee, waarom niet?
- 8) Kan het college aangeven hoelang een bezwaarprocedure momenteel duurt? En is dit in overeenstemming met de wettelijke termijnen? Zo nee, waarom niet?
- 9) Kan het college bevestigen dat het zelf medeverantwoordelijk is voor langere termijnen bij het afhandelen van bezwaren door opgelopen achterstanden?

In het geval van LEVELS hebben bezwaarmakers gelijk gekregen en is het bestemmingsplan vernietigd.

- 10) Erkent het college in deze zaak dat hier dus sprake is van een terechte gang naar de rechter van de bezwaarmakers?
- 11) Wat leert het college voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan van de door de rechter terecht bevonden bezwaren van bezwaarmakers?
- 12) Kan het college ingaan op de planning van het nieuwe bestemmingsplan en de verdere voortgang van project LEVELS?

De gemeente is met ontwikkelaar Stebru en woningbouwcorporatie Hof Wonen (voorheen Vestia) een samenwerkingsovereenkomst aangegaan om dit project te realiseren.

- 13) Heeft het college in de samenwerkingsovereenkomst afspraken gemaakt over hoe er wordt omgegaan met bezwaarmakers? Is het college bereid om deze samenwerkingsovereenkomst (vertrouwelijk) met de raad te delen om inzicht te krijgen in de afspraken die zijn gemaakt tussen bovengenoemde partijen? Zo nee, waarom niet?
- 14) Was het college op de hoogte van het aanbod dat Stebru aan de bezwaarmakers heeft gedaan? Zo ja, sinds wanneer?

Op de website van Stebru wordt het project LEVELS gepresenteerd als een samenwerking tussen de gemeente Den Haag, Stebru en Vestia. Het project ontvangt daarnaast een bijdrage uit de tweede tranche van de woningbouwimpuls van bijna €2,8 miljoen en de gemeente legt ook een dergelijk bedrag bij. Toch geeft de wethouder Wonen in het artikel in het Algemeen Dagblad aan dat hij geen rol voor zichzelf ziet weggelegd om zich in deze casus te mengen, omdat dit niet zijn rol zou zijn.

- 15) Kan het college aangeven welke rol de gemeente op dit moment speelt in de ontwikkeling LEVELS?
- 16) Waarom ziet het college geen rol voor zichzelf in het bewaken van het recht om bezwaar te maken tegen een ontwikkeling in de stad waar de gemeente Den Haag ook partner in is?

In het artikel vertelt de bezwaarmaker dat in de samenwerkingsovereenkomst staat opgenomen dat Stebru en de gemeente Den Haag hebben afgesproken om alle bouwprocedures zo voortvarend mogelijk te laten verlopen.

- 17) Klopt het dat dit inderdaad in de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen? Betekent dit impliciet dat bezwaarmakers kunnen worden afgekocht om hun bezwaar in te trekken?
- 18) Hoe verhoudt deze afspraak zich tot de uitspraak van de wethouder Wonen dat er geen rol is weggelegd voor het college om zich te mengen in deze casus?

19) Is het college alsnog bereid om met Stebru in gesprek te gaan over het onder druk zetten van bezwaarmakers en hen wijzen op het recht om bezwaar te maken?

Judith Klokenburg
ChristenUnie/SGP

Lesley Arp
SP

Robert Barker
Partij voor de Dieren

Fatima Faïd
HSP

Een ton voor Ruud, als hij zijn bezwaar zou intrekken

Bouw van woontoren Levels in Moerwijk hangt aan zijden draad



RUUD VAN VEEN OP DE PLEK WAAR EEN TORENHOGE FLAT IN MOERWIJK MOET GAAN VERRIJZEN. „IK ERVAAR PERSOONLIJKE DRUK EN VIND NIET DAT DIT HOORT.“ FOTO FRANK JANSEN

In een bouwkeet van Stebru op de Binckhorst zit Ruud boven een kop automatenkoffie te piekeren over een vraag die hij niet gesteld kreeg. Hij zit in het vergaderhok, met een tafel en bekende metalen kuipstoelen zoals er in elke bouwkeet staat. Tegenover hem zit de eigenaar van Stebru, Robert Steenbrugge. Ze hebben hier afgesproken om nog eens te praten over bouwproject Levels: 550 woningen in drie torens van 40, 70 en 100 meter hoog naast station Moerwijk.

Niet onbelangrijk: de torens komen vlakbij het huis van Van Veen, in een wijkje dat qua woningen nu niet veel groter is, dan er straks in één klap bijkomt. En ook niet onbelangrijk voor dit verhaal: waar Levels moet komen staat nu nog een lege brandweerkazerne waar een aantal sportverenigingen is gehuisvest.

Ruud van Veen weet niet wat hij met de vraag aan moet. Of een vraag? Het is meer een bod dat hij heeft gekregen. Of hij, Van Veen, zijn bezwaren tegen de bouw van Levels wil intrekken, dan zal Stebru een ton investeren in het herhuisvesten van de sportverenigingen in de kazerne.

Een win-win situatie zal Steenbrugge later in een e-mail schrijven aan Van Veen. De sportverenigingen krijgen door dit geld dat uit een speciaal Stebru-fonds komt, gegarandeerd een goede plek terug. En het bezwaar dat Van Veen heeft tegen de bouwplannen: dat zal het bij de rechter toch niet halen.

Uiteindelijk zegt hij tegen Steenbrugge dat hij er over wil nadenken of hij de juiste persoon is om hierover te beslissen.

En nadenken, dat doet Ruud van Veen. Nog uren. Het zit hem niet lekker. De toekomst van sportverenigingen die hij een warm hart toedraagt, en die hij geregeld met van alles en nog wat helpt, ligt nu in zijn handen. Natuurlijk gunt hij ze een goeie plek, maar verdorie, het maakt hem ook boos. Gaat het zo in de bouwwereld? Bezwaren afkopen? En hem dan ook nog onder druk zetten. Kan dit zo-maar? De gemeente is voor dit project een nauwe samenwerking met de bouwer aangegaan. Staan zij stilzwijgend achter zulk soort praktijken? „Ik ervaar persoonlijke druk en vind niet dat dit hoort. Ik ben de gemeente niet en geen welzijnsorganisatie.”

Het roept de vraag op waarom Stebru zo'n aanbod doet. Overigens niet eens het enige aanbod dat aan bezwaarmakers is gedaan. Ook de bewoner van het Willem Dreepark die grote bezwaren heeft tegen de bouw van Levels is volgens zijn zeggen aangeboden dat Levels de huur van een parkeerplaats voor hem wil betalen. Hij vreest dat door de bouw van Levels er parkeeroverlast bij zijn flat zal ontstaan, omdat in het plan maar weinig parkeerplaatsen voorzien zijn.

Tijd grootste vijand

Het antwoord is eenvoudig: de druk die er ligt om op tijd met de bouw van Levels te beginnen is enorm. En tijd, dat is op dit moment de allergrootste vijand van het project.

Voor dit bouwplan is subsidie bij het rijk aangevraagd én gekregen. Met een belangrijke voorwaarde: voor 1 februari 2024 moet de eerste paal de grond in zijn gegaan. Zo niet: dan komt er een subsidie van bijna drie miljoen euro te vervallen. „Die subsidie is cruciaal. Die hebben we gewoon nodig, anders lukt het niet”, zegt de Haagse wethouder Martijn Balster.

1 februari 2024 dat klinkt nog ver weg. Toch zal het nog spannend worden. Juist vanwege de bezwaren van de bewoner uit het Willem Dreepark en Van Veen. Al in 2017 werden de eerste stappen gezet voor Levels. Maar vorig jaar vernietigde de hoogste rechter, de Raad van State, het bestemmingsplan. De parkeernorm klopte niet, of was in elk geval slecht onderbouwd. In allerijl moet er nu een nieuwe versie worden opgesteld. Balster denkt dat die in juni vastgesteld wordt. Daarna kan er weer opnieuw bezwaar worden gemaakt. En dan ineens is 1 februari 2024 heel dichtbij.

En dat is niet de enige juridische procedure die de bouw van Levels bedreigt. Ook loopt er een rechtszaak tegen de inmiddels verleende bouwvergunning en ook dat is een proces dat nog tot aan de zomer van 2024 kan duren. Na de deadline dus.

In de laatste e-mail van Stebru-directeur Robert van Steenbrugge aan Veen herhaalt hij nog maar eens dat het bouwbedrijf er belang bij heeft zo snel mogelijk te beginnen. Hij zegt dat het een simpele afweging is. Als het bezwaar wordt ingetrokken, boekt het bedrijf veel tijdswinst en bespaart dus veel geld. Dat bespaarde geld kan gebruikt worden om de sportvereniging een nieuwe plek te geven.

Bovendien benadrukt Stebru later nog eens in een mail aan deze krant, er is ook nog iets als het algemeen belang. „De realiteit is, dat deze woningen voor vele woningzoekenden als gevolg van twee bezwaren nu nog niet gebouwd kunnen worden en bezwaarprocedures jaren duren.”

Dealtjes

Het is een probleem waar veel projectontwikkelaars mee te maken hebben. „Want van vertraging komt vertraging, dat weten we in de bouwwereld als geen ander”, zegt directeur Jan Fokkema van de vereniging voor projectontwikkelaars. „Tijd is echt de grootste vijand. Als het proces vertraging oploopt, kan in die tijd de markt veranderen, bouwkosten stijgen en contracten lopen af. Moet je je voorstellen dat je een huis hebt gekocht in zo'n gebouw. Je kon het kopen want de hypotheekrente was gunstig. Door de vertraging moet er een nieuw contract gemaakt worden, nu is de hypotheekrente gestegen, en kan je het ineens niet meer kopen. Dan heb je te maken met vijftig gedupeerden versus een of twee bezwaarmakers. Het overkomt kopers soms meerdere malen.”

En dus worden overal in het land worden dealtjes tussen bezwaarmakers en projectontwikkelaars gesloten. Geregeld, vertelt directeur Jan Fokkema van de vereniging voor projectontwikkelaars, zeer tegen de zin van de bouwers. Want onder die bezwaarmakers zijn ook mensen die de druk van de projectontwikkelaars zien en er enkel op uit zijn om er financieel beter van te worden. In Rotterdam betaalden projectontwikkelaars tienduizenden euro's aan bewoners om hun verzet tegen een bouwproject in te trekken. Bezwaren waarbij op voorhand al duidelijk is dat de rechter ze van tafel zal vegen.