

februari 2004

DEFINITIEF CONCEPT

Garantieplan Middenboulevard

DEFINITIEF CONCEPT

Garantieplan Middenboulevard

dossier V2347.02.001

datum 12 februari 2004

registratienummer RO-SO20030668

versie 4

INHOUD**BLAD**

1	INLEIDING	5
1.1	Waarom een garantieplan?	5
1.2	Waarom een gebiedsvernieuwing?	6
1.3	Verschillende mensen en verschillende doelgroepen	6
1.4	De gemeente als aanspreekpunt	7
1.5	Geldigheid van het garantieplan	7
1.6	Leeswijzer	8
2	NIEUWBOUW	10
2.1	Algemene aspecten en garanties	10
2.1.1	Communicatie over voorgenomen sloop en verwerving	10
2.1.2	Inventariseren van wensen en behoeften	11
2.1.3	Gebruik van leegstaande woningen en bedrijfsruimten	11
2.1.4	Extra regelingen bij minnelijke verwerving	12
2.1.5	Moment beëindiging bedrijven	12
2.1.6	Hardheidsclausule en arbitrageregeling	12
2.2	Garanties voor eigenaren	12
2.2.1	Partijen die een rol spelen bij de verwerving	12
2.2.2	Het verwervingsproces stap voor stap	13
2.2.3	Bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling van woon- of bedrijfsruimte	15
2.2.4	Minnelijke verwerving is uitgangspunt	15
2.2.5	Afkopen en beëindigen van erfpacht	16
2.2.6	Ondernemingen en inkomstenderving	17
2.3	Garanties voor huurders	17
2.3.1	Het verwervingsproces stap voor stap	17
2.3.2	Verbeteringen in woningen	19
2.3.3	Wet Voorzieningen Gehandicapten	19
2.3.4	Ondernemingen en inkomstenderving	20
3	ALGEMENE REGELINGEN	21
3.1	Samenvattende tabel maatregelen en regelingen	21
3.2	Stadsvernieuwingsurgentieverklaring	22
3.3	Verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding	24
3.4	Voorrangregeling toewijzing van nieuwbouw van woningen en/ of bedrijfsruimten in het gebied Middenboulevard	24
3.5	Gewenningsbijdrage bij hogere lasten woning of bedrijf	25
4	LEEFBAARHEID VOOR EN TIJDENS DE UITVOERING VAN DE GEBIEDSVERNIEUWING	26
4.1	Leefbaarheid	26
4.1.1	Voorafgaand aan de uitvoering	26
4.1.2	Tijdens de werkzaamheden	27
5	COMMUNICATIE	28

5.1	Samenvattende tabel	28
5.2	Informeren	28
5.3	Inspraak	29
5.4	Meepraten	29
5.5	Inventarisatie toekomstige woonwensen of bedrijfswensen	30
5.6	Professionele ondersteuning	30
6	HARDHEIDSCLAUSULE EN ARBITRAGEREGELING	31
6.1	Hardheidsclausule	31
6.2	Arbitrageregeling	31
7	COLOFON	32

1 INLEIDING

In de komende jaren staat er veel te gebeuren in het gebied Middenboulevard. De gemeente Zandvoort gaat in de Middenboulevard de komende jaren een ingrijpende gebiedsvernieuwing (herstructurering) uitvoeren. Bestaande woningen en bedrijven worden vervangen door nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen. Ook de openbare ruimte en de verkeersstructuur worden ingrijpend gewijzigd.

De gemeente Zandvoort vindt dat ruimtelijke ordening meer is dan het stapelen van stenen. Ruimtelijke ordening dient de mens. Dit geldt ook voor de gebiedsvernieuwing van het gebied Middenboulevard. Naast het in beeld brengen van de noodzakelijke fysieke ingrepen in het gebied, heeft de gemeente Zandvoort er dan ook voor gekozen een garantieplan op te stellen. In dit garantieplan staat de mens centraal. Het zijn de huidige eigenaren en gebruikers van woningen en bedrijven in en om het gebied Middenboulevard die in het garantieplan aan bod komen.

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens aan de orde:

- Waarom een garantieplan?
- Waarom een gebiedsvernieuwing?
- Verschillende mensen en verschillende doelgroepen
- De gemeente als aanspreekpunt
- Geldigheid van het garantieplan
- Leeswijzer

1.1 Waarom een garantieplan?

Het garantieplan is onderdeel van het ruimtelijk functioneel plan. Het ruimtelijk functioneel plan is het overkoepelend kader dat de gebiedsvernieuwing van het gebied Middenboulevard beschrijft. Medio 2004 zal naar verwachting het ruimtelijk functioneel plan worden vastgesteld door de gemeenteraad van Zandvoort.

De gebiedsvernieuwing van het gebied Middenboulevard is een ingrijpend proces. Dit geldt in de eerste plaats voor de bewoners en gebruikers van het gebied. Zij zijn het immers die wonen, werken en recreëren in het gebied en die direct en heel concreet met de gebiedsvernieuwingsoperatie te maken krijgen. Op dit moment zijn de gevolgen voor de direct betrokkenen nog niet precies in beeld. Het is namelijk nog niet bekend hoe het ruimtelijk functioneel plan er uit zal komen te zien en welke fasering zal worden gehanteerd. Waar en wanneer er sprake zal zijn van bijvoorbeeld nieuwbouw is in dit stadium dus nog niet te zeggen.

Pas wanneer beter in kaart is gebracht welke fysieke ingrepen wanneer plaats zullen vinden, kunnen de sociale gevolgen precies in kaart worden gebracht. De gemeente Zandvoort vindt dat hier niet op mag worden gewacht. Zo snel mogelijk moet aan de bewoners en gebruikers in en om het gebied Middenboulevard duidelijk worden gemaakt welke garanties en zekerheden zij van de gemeente mogen verwachten. Een gemeente heeft ook een aantal wettelijke mogelijkheden om de plannen voor de Middenboulevard door te laten gaan. Deze zijn, waar

relevant, ook opgenomen in dit garantieplan. De gemeente streeft ernaar met alle betrokkenen een goede oplossing te vinden, zodat het inzetten van wettelijke instrumenten niet nodig zal zijn. In dit garantieplan zijn de garanties en zekerheden vastgelegd.

1.2 Waaron een gebiedsvernieuwing?

Voordat tot een gebiedsvernieuwing besloten wordt, moet vooraf heel duidelijk zijn dat dit daadwerkelijk noodzakelijk is, zeker wanneer voor ingrijpende operaties als nieuwbouw van particulier bezit wordt gekozen. Voor het projectgebied Middenboulevard heeft de gemeente Zandvoort vastgesteld dat deze noodzaak er is. De gemeente Zandvoort heeft dit overigens niet alleen geconstateerd: ook veel eigenaren en gebruikers van het gebied zien de noodzaak voor een gebiedsvernieuwing van de Middenboulevard.

De gemeente Zandvoort en eigenaren en gebruikers van het gebied Middenboulevard hebben onder andere geconcludeerd dat de openbare ruimte in het gebied niet of nauwelijks als dusdanig wordt gebruikt (er is sprake van 'leegtes'), dat de verkeersontsluiting van het gebied verbetering behoeft, dat het onderhoud van een deel van de woningvoorraad te wensen over laat, dat de woningen relatief klein zijn en dat er sprake is van een geringe economische binding (geen 'jaarrond toerisme'). Al met al heeft het gebied in de loop der jaren een gedateerde en povere uitstraling gekregen.

De gebiedsvernieuwing beoogt hier wat aan te doen. Daarmee biedt de gebiedsvernieuwing van het gebied Middenboulevard eigenaren en gebruikers ook kansen: kansen op een nieuwe, goed geïsoleerde woning met lagere stookkosten die ruimer of juist kleiner is dan de huidige woning, een woning met of juist zonder balkon of een woning met uitzicht op zee; kansen op een vernieuwde woonomgeving die 'heel, schoon en veilig' is, waar het goed toeven is en waar het verkeer op een goede manier wordt afgewikkeld; kansen op een overstap van een koop- naar een huurwoning of juist andersom; kortom, kansen op een stap vooruit.

1.3 Verschillende mensen en verschillende doelgroepen

Mensen zijn verschillend. Mensen willen dan ook graag persoonlijk en op een individuele basis worden benaderd. Een garantieplan vraagt dus om maatwerk. Het kan niet zo zijn dat iedereen over één kam wordt geschoren. Daarom is in dit garantieplan een hardheidsclausule opgenomen (hoofdstuk 6). Indien dit garantieplan voor een betrokkene gevolgen heeft die zodanig nadelig zijn, dat deze redelijkerwijs niet gevraagd kunnen worden, kan hij een beroep doen op deze clausule.

Toch bestaan er ook overeenkomsten tussen mensen. Eigenaren van woningen die zelf hun woning bewonen, hebben andere wensen, eisen en belangen dan eigenaren van woningen die hun woning verhuren, terwijl deze laatste groep weer heel andere wensen, eisen en belangen heeft dan eigenaren van een bedrijf. Om recht te doen aan deze verschillen, wordt in het garantieplan onderscheid gemaakt naar doelgroepen. Elke doelgroep wordt op een specifieke wijze benaderd, die recht doet aan zijn of haar eigen belangen.

In dit garantieplan worden de volgende doelgroepen onderkend:

- Eigenaar-bewoner;
- Eigenaar-verhuurder;
- Eigenaar-ondernemer;
- Eigenaren van garageboxen;
- Huurder-bewoner;
- Huurder-ondernemer;
- Ondernemers in de directe omgeving van het gebied Middenboulevard;
- Omwonenden in de directe omgeving van het gebied Middenboulevard;
- Andere geïnteresseerden.

1.4 De gemeente als aanspreekpunt

De gebiedsvernieuwing van het gebied Middenboulevard zal door vele partijen worden vormgegeven. De gemeente Zandvoort kan dit niet alleen. Verschillende partners zullen worden uitgenodigd om deel te nemen aan de gebiedsvernieuwing van het gebied. Naast de gemeente kunnen onder meer corporaties, projectontwikkelaars, aannemers, architecten, makelaars, welzijnswerkers, adviseurs, de provincie en nog veel meer partijen een rol spelen in het gebied.

Het grote aantal partijen dat bij een gebiedsvernieuwing betrokken is kan zorgen voor ‘ruis op de lijn’: veel verschillende mensen en partijen praten over dezelfde zaken. Om te voorkomen dat dit bij de uitvoering van het garantieplan gebeurt, is afgesproken dat de gemeente als aanspreekpunt fungeert voor alle betrokkenen die zich baseren op de in dit garantieplan vastgelegde garanties en zekerheden. Voor alle zaken dit in dit garantieplan worden benoemd, kunt u als eigenaar of gebruiker bij de gemeente Zandvoort terecht.

1.5 Geldigheid van het garantieplan

Het garantieplan Middenboulevard heeft een beperkte geldigheid. Beperkt wil hier zeggen dat het garantieplan geldt voor een bepaald gebied en voor een bepaalde termijn.

Het gebied waarop dit garantieplan van toepassing is, is aangegeven op de kaart (zie onder). Allereerst is het gebied Middenboulevard aangegeven. Dit is het gebied waar de gebiedsvernieuwing plaatsvindt en waar het garantieplan dus *direct* betrekking op heeft. Het gaat hier om een harde grens. Daarnaast is door middel van een cirkel globaal aangegeven op welk gebied het project *indirect* betrekking heeft. Hier gaat het om een zachte grens. Uitzonderingen zijn immers mogelijk. De routing van het bouwverkeer bijvoorbeeld kan gevolgen hebben voor bewoners of gebruikers van gebieden ‘buiten de cirkel’. Wanneer dergelijke situaties zich voordoen, zal hier uiteraard op adequate wijze mee worden omgegaan.

Dit garantieplan geldt tot 1 januari 2015. Dit is de beoogde datum voor de voltooiing van de gebiedsvernieuwing van het gebied Middenboulevard. Het is echter mogelijk dat de gebiedsvernieuwing meer tijd vraagt of juist eerder is afgerond. Ook kan de gebiedsvernieuwing een dusdanige vorm krijgen dat het garantieplan niet meer passend is bij de opgave. De geldigheid van het garantieplan kan daarom worden verlengd, het garantieplan kan worden gewijzigd en het garantieplan kan worden ingetrokken.

Het garantieplan heeft een directe relatie met het ruimtelijk functioneel plan. In het ruimtelijk functioneel plan staat wat waar komt in de Middenboulevard en hieruit blijkt waar nieuwbouw zal plaatsvinden. Wijzigingen in het ruimtelijk functioneel plan (in het plan zelf of in de planning) kunnen invloed hebben op de uitvoering van de regelingen uit het garantieplan.

De gemeenteraad van Zandvoort is bevoegd om, om haar moverende redenen, de geldigheid van het garantieplan te verlengen, het garantieplan te wijzigen of het garantieplan in te trekken. Ook een uitspraak van de arbitragecommissie (hoofdstuk 6) kan ertoe leiden dat het garantieplan wordt aangepast. Ook hiervoor geldt dat een raadsbesluit noodzakelijk is.

1.6 Leeswijzer

Het ruimtelijk functioneel plan wordt steeds concreter. Daarmee wordt de noodzaak om aan eigenaren en gebruikers in en om het gebied Middenboulevard garanties en zekerheden te bieden, alleen maar groter. Het bieden van garanties en zekerheden gebeurt in dit garantieplan rond verscheiden thema's.

Op basis van een vastgesteld ruimtelijk functioneel plan zullen in de komende jaren deelplannen worden uitgewerkt. In dergelijke deelplannen zal op detailniveau duidelijk worden waar sprake is van nieuwbouw. Een deel van de huidige woningen en bedrijven zullen niet passen in het ruimtelijk functioneel plan of voldoen niet aan de huidige eisen en zullen worden vervangen door nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen. De gemeente Zandvoort zal aanbieden de panden te kopen van de huidige eigenaren. Hierna kunnen deze panden worden gesloopt en vervangen door nieuwe gebouwen. Hoe dit in alles in zijn werk gaat, staat beschreven in *hoofdstuk 2*.

Voor huurders en eigenaren uit de Middenboulevard geldt dat zij, afhankelijk van hun situatie, gebruik kunnen maken van een aantal regelingen. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan een regeling voor vervangende huisvesting (tijdelijk en/of definitief), een verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding en een voorrangsregeling bij terugkeer naar de nieuwe woningen en bedrijfsruimten in de Middenboulevard.

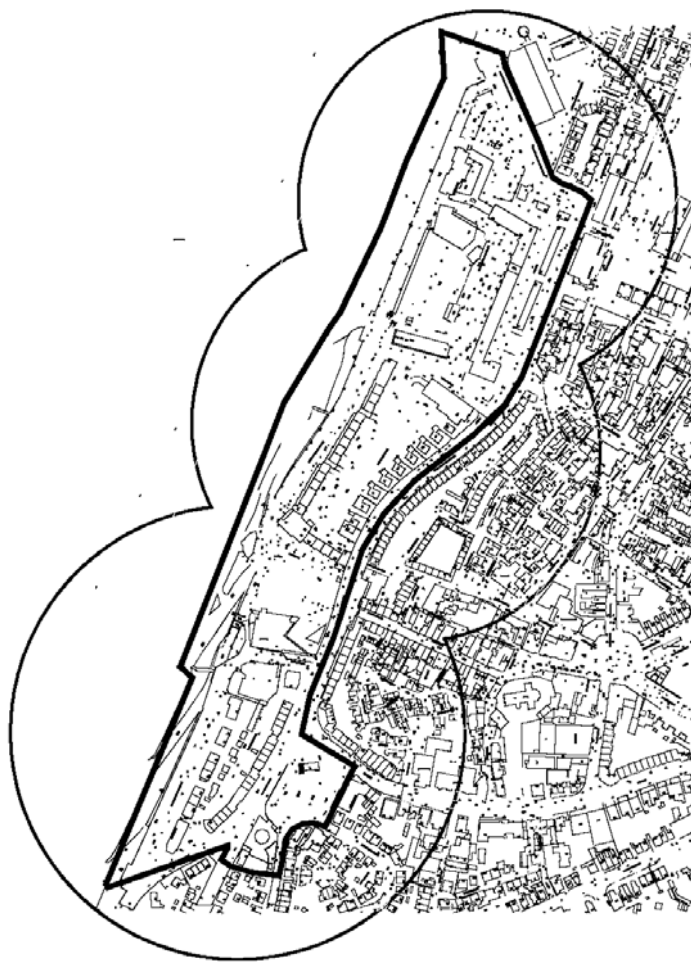
Alle regelingen die van toepassing kunnen zijn, komen aan bod in *hoofdstuk 3*.

Dat er tegelijkertijd naast elkaar gewoond, gewerkt, geleefd en gebouwd wordt, stelt eisen aan de uitvoering van de werkzaamheden. De gemeente Zandvoort zal zorgdragen voor de leefbaarheid voor en na de bouw van de verschillende deelgebieden in en om het gebied Middenboulevard. Hoe de gemeente Zandvoort dit verzorgt, is verwoord in *hoofdstuk 4*.

Het volgende thema dat wordt behandeld is communicatie. Het tijdig en op een transparante wijze communiceren met de direct en indirect betrokkenen is één van de garanties en zekerheden die de gemeente Zandvoort in dit garantieplan biedt. Maar het is ook van belang om aan te geven op welke wijze de gemeente Zandvoort bewoners en ondernemers betreft in de gebiedsvernieuwing en omgaat met hun belangen. Dit komt in *hoofdstuk 5* uitgebreid aan de orde.

Dit garantieplan bevat generieke regelingen. Dat wil zeggen regelingen die voor iedereen toepasbaar worden geacht. Dit hoeft niet altijd het geval te zijn. Het kan voorkomen dat

individuele situaties zo specifiek zijn, dat aanvullende maatregelen nodig zijn. Om hiervoor in aanmerkingen te kunnen komen, kan een beroep gedaan worden op de hardheidsclausule. Daarnaast kan het voorkomen dat de gemeente Zandvoort en eigenaren of gebruikers het niet met elkaar eens worden over de toepassing of de toepasbaarheid van dit garantieplan. Er kan dan sprake zijn van een verschil van mening of een 'geschil'. Het is in ieders belang deze geschillen zo veel mogelijk op te lossen. Daarom voorziet dit garantieplan in een arbitrageregeling. *Hoofdstuk 6* gaat nader in op de hardheidsclausule en de arbitrageregeling om dit soort zaken op te lossen.



kaart beschreven in paragraaf 1.5

2 NIEUWBOUW

De verwachting is dat de gebiedsvernieuwing van het gebied Middenboulevard ertoe zal leiden dat een groot aantal gebouwen zal verdwijnen om plaats te maken voor nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen. Andere woningen en bedrijven zullen blijven; dit is afhankelijk van het ruimtelijk-functioneel plan dat voor de Middenboulevard wordt opgesteld.

Voordat onroerend goed wordt vervangen door nieuwe gebouwen is vanzelfsprekend overeenstemming met de huidige eigenaren over de verkoop van hun onroerend goed nodig.

Bij de verkoop van onroerend goed wordt de eigenaar van het onroerend goed schadeloos gesteld voor het verlies van het onroerend goed. Deze schadeloosstelling dient te voldoen aan het criterium van redelijkheid. Er zal dus een redelijke prijs moeten worden betaald. In de gemeente Zandvoort zal het onroerend goed door de gemeente of een andere ontwikkelende partij worden verworven. Bij de verwerving (het aankopen) zal dus tussen de gemeente en de eigenaar van het onroerend goed een prijs moeten worden overeengekomen. Wanneer er overeenstemming is over de prijs wordt een koopcontract gesloten en wordt het onroerend goed via de notaris overgedragen aan de gemeente.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke procedures hierbij worden gehanteerd, welke regels gelden voor de wijze waarop de prijs wordt vastgesteld, wordt duidelijk gemaakt welke garanties en zekerheden de gemeente Zandvoort aan eigenaren van onroerend goed en huurders biedt en wordt ingegaan op de procedure die wordt gehanteerd wanneer de gemeente en de eigenaar van het onroerend goed het niet eens zijn over wat een redelijke prijs is.

Omdat de belangen en rechten van eigenaren deels anders zijn dan die van huurders, is dit hoofdstuk opgedeeld in een algemeen deel, waarin de maatregelen en garanties die voor zowel huurders als voor eigenaren gelden aan de orde komen en in twee specifieke delen, waarin achtereenvolgens wordt ingegaan op maatregelen en garanties die specifiek zijn voor eigenaren en maatregelen en garanties die specifiek zijn voor huurders. Gezien het grote aantal appartementen in de Middenboulevard, die vaak in eigendom zijn van een Vereniging van Eigenaren, zal dit onderwerp specifiek worden behandeld. Ook is een aantal bedrijven en woningen gebouwd op grond dat in erfpacht is uitgegeven door de gemeente Zandvoort. Dit onderwerp zal ook aan bod komen in paragraaf 2.2.5.

2.1 Algemene aspecten en garanties

2.1.1 Communicatie over voorgenomen sloop en verwerving

Op basis van het nog vast te stellen ruimtelijk functioneel plan (RFP) en de uitwerking hiervan in deelplannen, wordt duidelijk op welke plaatsen nieuwe woningen en bedrijven bestaande panden zullen vervangen. De gemeente Zandvoort zal deze panden verwerven (aankopen) en vervolgens deze woningen laten slopen. De gemeente Zandvoort zal de betrokken eigenaren en huurders (voor zover bij de gemeente bekend) hierover per brief en door middel van informatiebijeenkomsten informeren.

Minstens 24 maanden (twee jaar) voordat zal worden aangevangen met de nieuwbouwplannen, maar zo mogelijk eerder, zal de gemeente Zandvoort dit aan de direct betrokkenen kenbaar maken. Daarbij zal aangegeven worden welke stappen de gemeente en de eigenaar of huurder dienen te zetten. Deze stappen hebben uiteraard betrekking op de verwerving van het onroerend goed, maar ook op de algemene regelingen zoals omschreven in hoofdstuk 3. Eigenaren en huurders worden hierbij opnieuw in de gelegenheid gesteld om hun wensen en behoeften kenbaar te maken.

Gezien de gefaseerde uitvoering kan het overigens voor sommige eigenaren en huurders na het vaststellen van het ruimtelijk functioneel plan en het garantieplan nog jaren duren voordat verwerving en nieuwbouw actueel worden.

2.1.2 Inventariseren van wensen en behoeften

De gemeente Zandvoort zal na vaststelling van dit garantieplan met elke eigenaar of huurder afzonderlijk spreken om zijn of haar wensen en behoeften in kaart te brengen en om mogelijke knelpunten vroegtijdig te signaleren. De afspraken die in deze bezoeken worden gemaakt, zullen worden vastgelegd in een verslag. Alleen op uitdrukkelijk verzoek van een eigenaar of huurder zal de gemeente afzien van dit bezoek. In het gesprek tussen de gemeente Zandvoort en de eigenaar of huurder komen onder meer de volgende onderwerpen aan bod:

- Toelichting op de consequenties van de gebiedsvernieuwing voor de individuele bewoner en van de stappen die zullen worden genomen;
- Toelichting op de fasering van het plan;
- Toelichting op de rechten en de plichten van de eigenaar of huurder (onder meer communicatie, leefbaarheid en hardheidsclausule en arbitrageregeling);
- Toelichting op de algemene regelingen: vervangende huisvesting, verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding en de voorrangregeling bij toewijzing van nieuwbouw van woningen en/ of bedrijfsruimten in het gebied Middenboulevard;
- Indien vervangende huisvesting noodzakelijk is, zal gevraagd worden naar de individuele voorkeuren voor herhuisvesting en andere relevante gegevens (tijdelijk of definitief, locatie, huur- of koop, gezinssamenstelling, etc.). Dit is noodzakelijk om tijdig voldoende vervangende huisvesting te kunnen organiseren;
- Indien er interesse is voor de voorrangregeling bij toewijzing van nieuwbouw van woningen en/ of bedrijfsruimten in het gebied Middenboulevard, zullen de toekomstige woonwensen van de eigenaar of huurder in beeld worden gebracht (locatie, huur- of koop, grootte woning, prijscategorie, etc.). Dit is noodzakelijk om in beeld te kunnen brengen of de nieuwbouwplannen aansluiten bij de woonwensen van de huidige eigenaren en huurders van het gebied Middenboulevard;
- Mogelijke knelpunten (waarvoor bijvoorbeeld een beroep gedaan zal worden op de hardheidsclausule).

2.1.3 Gebruik van leegstaande woningen en bedrijfsruimten

Het kan voorkomen dat een eigenaar al in een vroegtijdig stadium zijn of haar woning of bedrijfsruimte wil verkopen, terwijl het slopen van de woning of bedrijfsruimte (pas jaren) later plaatsvindt. In de gemeente een dergelijk pand heeft aangekocht, dreigt leegstand. Leegstaande panden kunnen worden gekraakt en zijn vatbaar voor vandalisme en brandstichting. Dit kan

zorgen voor gevoelens van onveiligheid. Daarom zal de gemeente Zandvoort kijken of het mogelijk is deze panden op tijdelijke basis te verhuren of bij verwerving van onroerend goed de huurcontracten van de zittende huurders te continueren. Dit kan ten goed komen aan de sociale veiligheid in het gebied Middenboulevard en bovendien (deels) voorzien in de behoefte aan tijdelijke vervangende huisvesting. Ook huurwoningen die vroegtijdig leeg komen te staan, zullen in samenspraak met de eigenaar gebruikt kunnen worden als tijdelijke huurwoning.

Indien gebruik als tijdelijke woon- of bedrijfsruimte niet mogelijk is, zal de gemeente Zandvoort de woning onbewoonbaar maken om misbruik, zoals kraken of vernielingen, te voorkomen.

2.1.4 Extra regelingen bij minnelijke verwerving

In de regelingen die worden beschreven in het garantieplan (dit hoofdstuk en hoofdstuk 3) kan onderscheid worden gemaakt tussen regelingen die algemeen gangbaar zijn en regelingen die de gemeente Zandvoort extra heeft gemaakt om de direct betrokkenen zo veel mogelijk opties en kansen te bieden.

Voor de gemeente Zandvoort is het van belang om de vernieuwing van de Middenboulevard zorgvuldig en tijdig te realiseren. De gemeente Zandvoort heeft daarom bij dit project een aantal extra regelingen gemaakt voor de betrokkenen. Voorwaarde hierbij is dat wordt meegewerkt aan de uitvoering van de plannen, dat wil zeggen aan minnelijke verwerving en/of vrijwillige en tijdige verhuizing naar een vervangende huisvesting. Bij onteigening op basis van een wettelijke onteigeningsprocedure is geen sprake van minnelijke verwerving.

2.1.5 Moment beëindiging bedrijven

Een groot aantal bedrijven in het gebied Middenboulevard heeft te maken met toerisme. Voor deze bedrijven geldt dat beëindiging van de bedrijfsvoering in het toeristische seizoen (mei – september) ongunstig is. De gemeente Zandvoort wil met deze bedrijven afspraken maken (in het verkoopcontract) dat de bedrijven in de Middenboulevard ruim voor of na het toeristische seizoen hun activiteiten staken.

2.1.6 Hardheidsclausule en arbitrageregeling

Indien een eigenaar of huurder van mening is dat hij of zij onevenredig nadelige gevolgen ondervindt van het garantieplan, dan wel dat er niet op de juiste wijze met zijn of haar belangen is omgegaan, dan kan hij of zij aanspraak maken op de hardheidsclausule en arbitrageregeling zoals omschreven in hoofdstuk 6.

2.2 Garanties voor eigenaren

2.2.1 Partijen die een rol spelen bij de verwerving

Bij het verwerven van woon- of bedrijfsruimte door de gemeente Zandvoort spelen de volgende partijen een belangrijke rol:

- De gemeente Zandvoort komt als eerste partij in aanmerking om te verwerven. Zij kan eventueel ook onteigenen. De gemeente Zandvoort zal de verwerving actief ter hand

nemen afhankelijk van afspraken met andere betrokken partijen en afhankelijk van een besluit waarin de voorwaarden en risico's zijn gewogen;

- De eigenaar van het onroerend goed waarmee de gemeente Zandvoort een schadeloosstelling overeenkomt bij de aankoop van het onroerend goed;
- De onafhankelijk taxateur die de waarde van het onroerend goed inschat;
- De Vereniging van Eigenaren voor de gezamenlijke eigendommen van de leden van de Vereniging;
- De notaris die de formele afwikkeling van de overdracht van het onroerend goed van de eigenaar naar de gemeente Zandvoort voor zijn of haar rekening neemt.

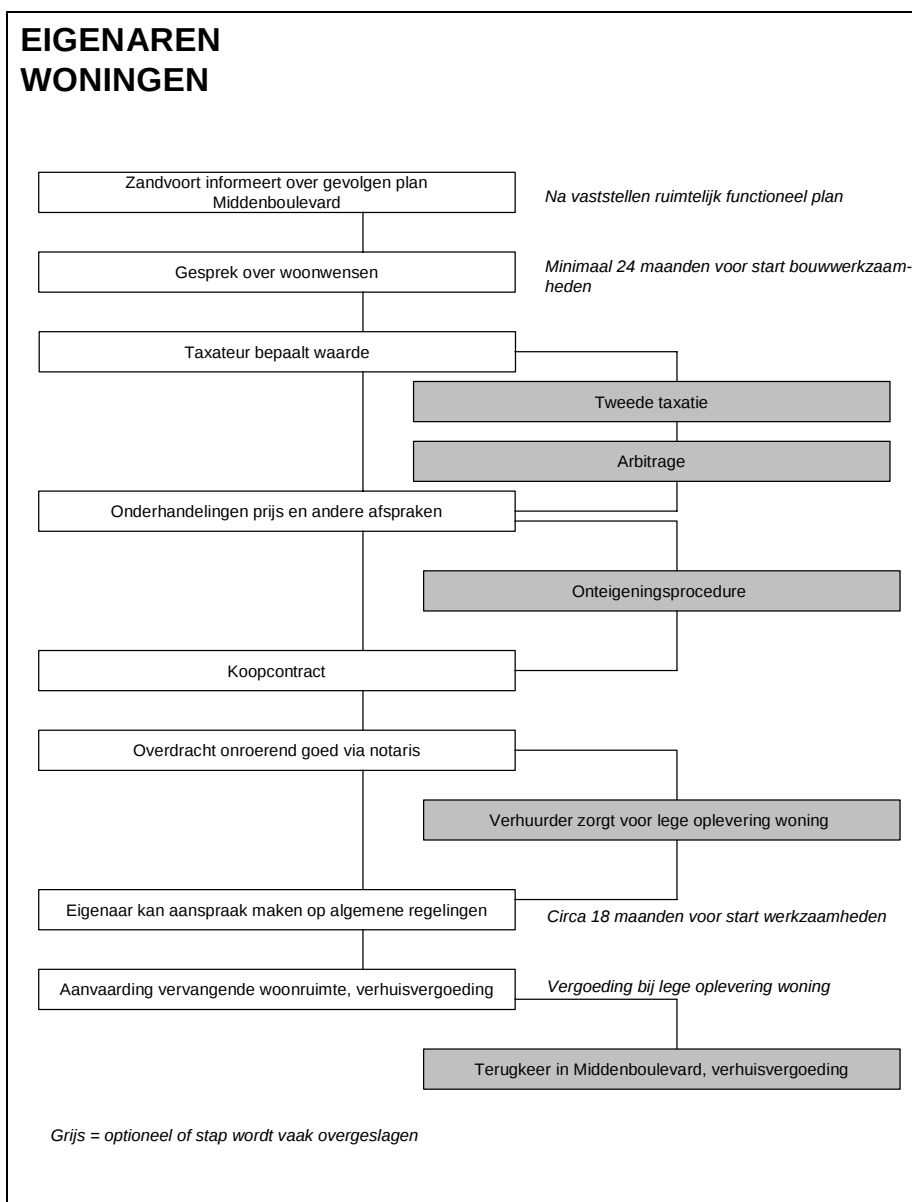
2.2.2 Het verwervingsproces stap voor stap

De gemeente Zandvoort zal een aantal stappen zetten in de verwerving van het onroerend goed van de particuliere eigenaren. Onderstaand is aangegeven welke stappen minimaal door de gemeente Zandvoort zullen worden gezet¹:

- De eigenaar wordt individueel geïnformeerd over de gemeentelijke wens om te verwerven;
- De wensen en behoeften van de eigenaar met betrekking tot vervangende huisvesting en de voorrangsregeling bij toewijzing van nieuwbouw van woningen en/ of bedrijfsruimten in het gebied Middenboulevard, worden individueel in kaart gebracht;
- Een onafhankelijk taxateur maakt een raming van de waarde van het onroerend goed (opstallen en/ of (gemeenschappelijke) appartementsrechten conform splitsingsakte, grond of erfpachtrechten). Het taxatierapport wordt aan zowel de eigenaar als aan de gemeente Zandvoort overlegd;
- Indien de eigenaar het niet eens is met de geboden schadeloosstelling in het taxatierapport, kan de eigenaar een eigen onafhankelijk taxateur voorstellen voor rekening en risico van de eigenaar. Indien de gemeente zich hiermee akkoord verklaard (op voorhand), is de door de tweede onafhankelijke taxateur bepaalde schadeloosstelling voor beide partijen bindend. De gemeente Zandvoort doet op basis van het eerste of tweede taxatierapport een aanbod tot schadeloosstelling bij aankoop van het onroerend goed aan de eigenaar;
- De eigenaar en de gemeente Zandvoort komen een schadeloosstelling (koopsom) overeen;
- Op grond van de overeengekomen schadeloosstelling wordt een koopcontract gesloten tussen de gemeente Zandvoort en de eigenaar;
- Het onroerend goed wordt via de notaris 'getransporteerd' (overgedragen) aan de gemeente Zandvoort;
- De eigenaar kan op basis van een voorlopig koopcontract met de gemeente Zandvoort (deels) aanspraak maken op de algemene regelingen (vervangende huisvesting, verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding, voorrangsregeling bij toewijzing van nieuwbouw van woningen en/ of bedrijfsruimten in het gebied Middenboulevard, compensatie hogere woonlasten en kwijtschelding OZB);

¹ Voor de garage-eigenaren geldt een gelijke verwervingsprocedure als bij de verwerving van een woning of appartement. Garage-eigenaren komen niet in aanmerking voor de regelingen zoals beschreven in hoofdstuk 4.

- Indien het onroerend goed is verhuurd, worden tussen de eigenaar van de woning en de gemeente Zandvoort afspraken gemaakt over de lege oplevering van de woning;
- Indien noodzakelijk kan de eigenaar een beroep doen op de hardheidsclausule en/ of de arbitrageregeling;
- Indien de gemeente Zandvoort en de eigenaar op basis van bovengenoemde stappen niet tot overeenstemming komen, zal de gemeente Zandvoort overwegen een onteigeningsprocedure te starten.



2.2.3 Bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling van woon- of bedrijfsruimte

Bij de vaststelling van de hoogte van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de marktwaarde van het onroerend goed bij gelijkblijvende bestemming, dat wil zeggen zonder gebiedsvernieuwing of dreigende sloop. Indien dit niet zou gebeuren, zou immers vrijwel al het onroerend goed als (zo goed als) waardeloos kunnen worden beschouwd. De hoogte van de schadeloosstelling wordt bepaald op grond van de gebruikelijke factoren als locatie, situering, onderhoudsniveau en kwaliteit van het onroerend goed en de waarde van de grond (onder meer afhankelijk van de resterende termijn van het erfpachtcontract).

Essentieel voor de bepaling van de waarde van onroerend goed is daarnaast de factor tijd. De marktwaarde van onroerend goed fluctueert immers met de ontwikkelingen op de woning- en vastgoedmarkt. Het moment waarop het onroerend goed wordt verkocht en daarmee het moment waarop de waarde van de woning wordt getaxeerd is dus mede bepalend voor de uiteindelijke schadeloosstelling die wordt overeengekomen. De hoogte van de schadeloosstelling zal worden bepaald op het moment dat de verwerving plaatsvindt.

In de hoogte van de schadeloosstelling ook de zogenoemde ‘transactiekosten’ meegenomen. Met transactiekosten worden bijvoorbeeld de kosten voor de notaris en makelaars bedoeld, maar ook de afsluitprovisie van een nieuwe hypotheek wordt onder de transactiekosten geschaard. Eventuele verhuis- en herinrichtingskosten zijn geen onderdeel van de transactiekosten, omdat hierin door de gemeente Zandvoort door middel van een algemene regeling wordt voorzien.

2.2.4 Minnelijke verwerving is uitgangspunt

De gemeente Zandvoort is voornemens onroerend goed door ‘minnelijk overleg’ te verwerven. Dat wil zeggen dat verwerving plaats vindt op basis van overleg en onderhandeling met de eigenaren van het onroerend goed. De situatie kan zich echter voordoen dat de gemeente Zandvoort met de meeste eigenaren overeenstemming heeft bereikt over de hoogte van de schadeloosstelling, maar met een aantal eigenaren niet. Hierdoor zou de uitvoering van de gebiedsvernieuwing kunnen worden geblokkeerd. In voorkomend geval kan de gemeente besluiten het onteigeningsinstrument in te zetten. Onteigening is een zwaar instrument waar niet lichtzinnig over mag worden gedacht. Aan het inzetten van het onteigeningsinstrument zijn dan ook (wettelijke) voorwaarden verbonden.

Allereerst geldt dat de gemeente Zandvoort voldoende inspanningen moet hebben verricht om op minnelijke wijze het onroerend goed te verwerven. Dit kan onder meer inhouden dat er een beroep is gedaan op de arbitrageregeling en/ of een tweede taxatierapport is opgesteld. Daarnaast geldt dat de hoogte van de schadeloosstelling die door de gemeente Zandvoort wordt geboden redelijk is. Dat wil zeggen dat deze voldoet aan het gestelde in paragraaf 2.2.3. Bovendien geldt dat het maatschappelijk belang dat met de onteigeningsprocedure wordt gediend, aantoonbaar is. In hoofdstuk 1 is kort stilgestaan bij het maatschappelijk belang van de gebiedsvernieuwing van het gebied Middenboulevard. Uiteindelijk zal het algemeen belang dat met de onteigening wordt gediend, vertaald worden in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan vormt in de regel dan ook de juridische onderbouwing voor de onteigeningsprocedure.

Minnelijke verwerving is het uitgangspunt, maar indien noodzakelijk zal een onteigeningsprocedure wordt gestart.

2.2.5 Afkopen en beëindigen van erfpacht

Een aanzienlijk deel van de grond in het gebied Middenboulevard is door de gemeente Zandvoort aan de verschillende gebruikers in erfpacht uitgegeven. Erfpacht houdt in dat de grond van de gemeente voor een langere periode (vaak 50 of 100 jaar) tegen betaling van een vergoeding door een particuliere eigenaar gebruikt mag worden binnen de bestemming die daarvoor geldt.

Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander (eigenaar/erfverpachter/gemeente Zandvoort) te houden en te gebruiken.. De erfpachter lijkt sterk op een eigenaar: hij mag de onroerende zaak gebruiken als ware hij eigenaar, maar de gemeente Zandvoort is in casu nog steeds eigenaar van die grond. Erfpacht wordt allereerst tussen partijen overeengekomen; op deze wijze ontstaat een erfpachtovereenkomst. Vervolgens wordt de overeenkomst als zodanig door de notaris in een notariële akte overgenomen en in de openbare registers van het kadaster ingeschreven.

Een erfpachtcontract is niet makkelijk eenzijdig te beëindigen. Eigenlijk is dit alleen mogelijk indien de gebruiker zich niet aan de afspraken houdt voor wat betreft de bestemming die geldt voor de grond of niet voldoet aan zijn of haar betalingsplicht.

Voor erfpacht geldt dat dit recht, net zoals een appartementsrecht, eigen grond of opstallen, kan worden verkocht. In zijn algemeenheid geldt dat de waarde van een recht op erfpacht hoog is wanneer het erfpachtcontract een lange resterende looptijd heeft en laag wanneer de resterende looptijd gering is. De gemeente Zandvoort zal eigenaren aanbieden de erfpachtrechten af te kopen, rekening houdend met de marktwaarde van het contract die dus wordt bepaald door de resterende looptijd. De waardebepaling van het erfpachtrecht wordt meegenomen in de schadeloosstelling die de gemeente Zandvoort eigenaren aanbiedt. De waarde van het erfpachtrecht is dus niet separaat 'zichtbaar'. Indien minnelijke verwerving van het recht op erfpacht niet succesvol is, zal de gemeente Zandvoort overwegen het erfpachtrecht te verkrijgen door middel van een onteigeningsprocedure.

De duur van de erfpacht wordt in de notariële akte geregeld. De in de akte vermelde duur geeft de fatale einddatum aan. Door verloop van die tijd eindigt het erfpachtrecht.

Echter, wanneer de einddatum is verstreken en de erfpachter de zaak niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft de erfpacht doorlopen, tenzij de eigenaar (in dit geval de gemeente Zandvoort) vóór of uiterlijk 6 maanden na de einddatum aan de erfpachter meedeelt dat hij de erfpacht (per de einddatum) als geëindigd beschouwt. Voor aflopende erfpachtrechten binnen het gebied Middenboulevard is de gemeente Zandvoort voornemens deze niet meer te verlengen.

Zodra het erfpachtrecht eindigt, vervalt daarmee de eigendom van de gebouwde opstallen aan de grondeigenaar.

Na het einde van de erfpacht kan de voormalige erfpachter recht op vergoeding hebben. De vergoeding is afhankelijk van de regels van het Burgerlijk Wetboek en de overeenkomst zoals die toentertijd zijn afgesproken.

Voor aflopende erfpachtcontracten binnen het gebied Middenboulevard geldt dat de gemeente Zandvoort deze niet meer (voor langere duur) zal verlengen.

Voor de vernieuwde Middenboulevard zal later worden besloten of gronden worden verkocht of in erfpacht worden uitgegeven.

2.2.6 Ondernemingen en inkomstenderving

Voor ondernemingen geldt dat door de gebiedsvernieuwing van het gebied Middenboulevard sprake kan zijn van inkomstenderving. Inkomstenderving kan zowel ondernemingen in het gebied Middenboulevard treffen, als in de directe omgeving van het gebied. Inkomstenderving kan veroorzaakt worden doordat een bedrijfsruimte verworven wordt en er geen vervangende bedrijfsruimte (tijdig) beschikbaar is. Inkomstenderving kan echter ook door andere activiteiten in het kader van de gebiedsvernieuwing worden veroorzaakt. Zo kan bijvoorbeeld een slechte bereikbaarheid of geluidsoverlast gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering en daarmee voor de inkomsten van een bedrijf.

De gemeente Zandvoort zal een redelijke vergoeding aanbieden voor aantoonbare inkomstenderving van ondernemingen in het gebied Middenboulevard. Voor ondernemingen in de directe omgeving gelden de algemene wetgeving.

Per onderneming zullen hierover individuele afspraken worden gemaakt. Er wordt geen standaardvergoeding aangeboden. Vergoeding van inkomstenderving vraagt in hoge mate om maatwerk. De ondernemingen in en om het gebied Middenboulevard zijn immers zeer verschillend van aard en grootte. Bij de bepaling van de hoogte van de inkomstenderving zal de gemeente Zandvoort een onafhankelijk taxateur of financieel adviseur inschakelen.

Indien sprake is van tijdelijke of permanente verplaatsing van een onderneming, zullen de verhuis- en herinrichtingskosten door een onafhankelijk financieel adviseur worden vastgesteld. De gemeente Zandvoort komt tegemoet in de kosten van tijdelijke of permanente verplaatsing van ondernemingen.

2.3 Garanties voor huurders

2.3.1 Het verwervingsproces stap voor stap

Uiteraard hebben ook huurders van onroerend goed duidelijk belangen in het verwervingsproces. Voordat de bestaande panden worden vervangen door nieuwe woningen en bedrijven, dient immers vervangende huisvesting of bedrijfsruimte voor de huurder te zijn gevonden.

De gemeente Zandvoort geeft de huurders mogelijkheden om een vervangende huisvesting te krijgen (in samenwerking met de woningbouwcorporaties).

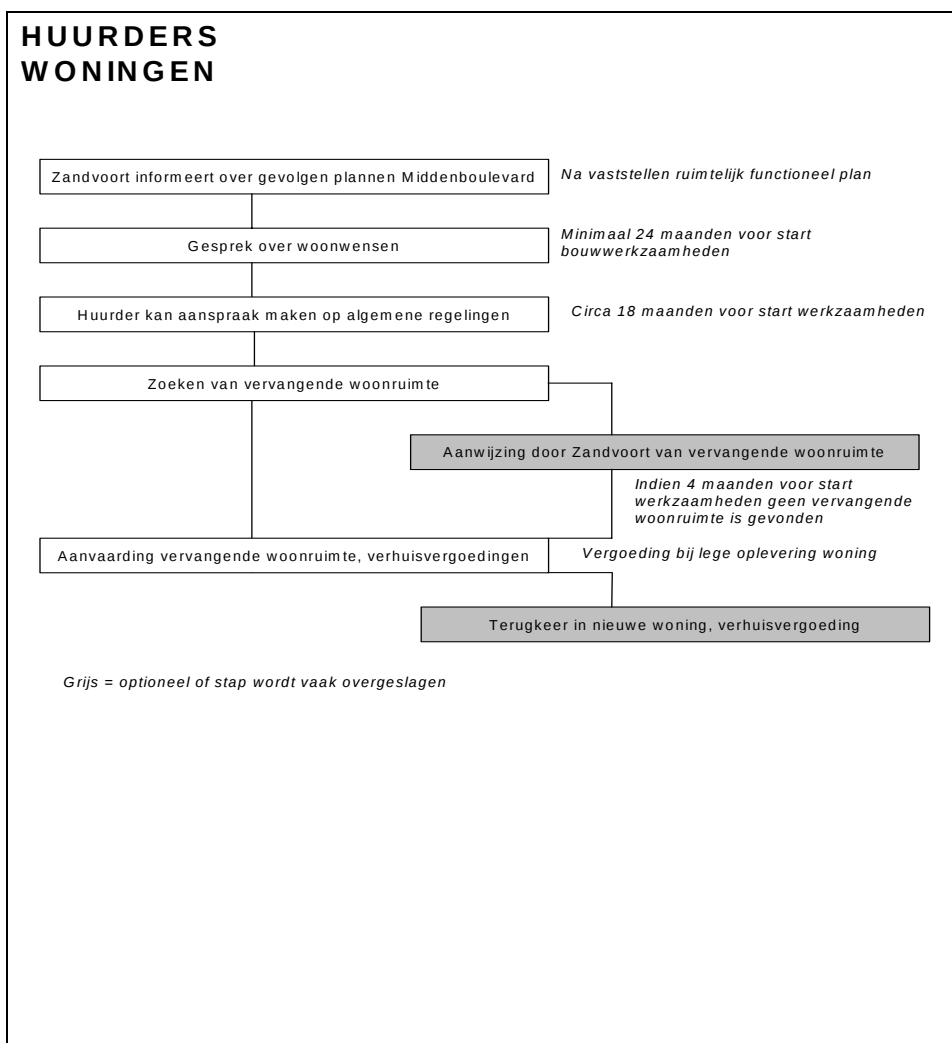
Aangezien de (eerste) huurder een huurcontract heeft met de eigenaar/verhuurder van de woning, zullen zij ook onderling stappen moeten zetten om het huurcontract te beëindigen.

De beschreven regelingen gelden alleen voor de 1^e huurder en niet in situaties waarin sprake is van onderhuur.

Onderstaand is aangegeven welke stappen door de gemeente Zandvoort zullen worden gezet:

- De huurder wordt individueel geïnformeerd over de voorgenomen plannen circa 24 maanden voor start van de aanvang van de bouwwerkzaamheden);
- De wensen en behoeften van de huurder met betrekking tot vervangende huisvesting en de voorrangsregeling bij toewijzing van nieuwbouw van woningen en/ of bedrijfsruimten in het gebied Middenboulevard, worden (opnieuw) individueel in kaart gebracht;
- De huurder kan aanspraak maken op de algemene regelingen als de sloop van het onroerend goed binnen 18 maanden wordt verwacht (vervangende huisvesting, verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding² en voorrangsregeling bij toewijzing van nieuwbouw van woningen en/ of bedrijfsruimten in het gebied Middenboulevard);
- Tussen huurder en verhuurder kunne afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld:
 - o De wijze waarop het huurcontract wordt beëindigd;
 - o De wijze van oplevering van het gehuurde;
 - o De datum van oplevering van het gehuurde.
- Indien niet tijdig een vervangende huisvesting is gevonden, kan de gemeente Zandvoort aan de huurder een woning aanwijzen;
- De huurder kan een beroep doen op de hardheidsclausule en/ of de arbitrageregeling.

² Uiteraard komt de verhuurder niet voor vervangende huisvesting en een verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding in aanmerking.



2.3.2 Verbeteringen in woningen

Indien zelf aangebrachte verbeteringen in huurwoningen niet kunnen worden verhuisd, zal de gemeente Zandvoort hiervoor een vergoeding aanbieden (deze verbeteringen worden uiteraard dan niet meer meegenomen in de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling die aan de eigenaar van het onroerend goed wordt verstrekt). De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald door een onafhankelijk taxateur op basis van de dagwaarde, rekening houdend met de leeftijd van de voorziening in relatie tot de verwachte of normale levensduur van de verbetering. De gemeente Zandvoort zal geen vergoeding aanbieden op basis van de vervangingswaarde (nieuwsprijs).

2.3.3 Wet Voorzieningen Gehandicapten

Voorzieningen die in het kader van de Wet Voorzieningen Gehandicapten zijn aangebracht, zullen ook in de vervangende huisvesting aanwezig zijn. Indien dit niet het geval is, zal de gemeente zorgen dat de noodzakelijke voorzieningen alsnog in de woning worden aangebracht.

2.3.4 Ondernemingen en inkomstenderving

Voor ondernemingen geldt dat individuele afspraken zullen worden gemaakt tussen de huurder en de gemeente Zandvoort.

De gemeente Zandvoort zal een redelijke vergoeding aanbieden voor aantoonbare inkomstenderving. Per onderneming zullen hierover individuele afspraken worden gemaakt. Bij de bepaling van de hoogte van de inkomstenderving zal de gemeente Zandvoort een onafhankelijk taxateur of financieel adviseur inschakelen.

Indien sprake is van tijdelijke of permanente verplaatsing van een onderneming, zullen de verhuis- en herinrichtingskosten door een onafhankelijk financieel adviseur worden vastgesteld. De gemeente Zandvoort komt tegemoet in de kosten van tijdelijke of permanente verplaatsing van ondernemingen.

3 ALGEMENE REGELINGEN

Alle eigenaren en huurders van woonruimte die door de plannen van het Middenboulevard aantoonbaar hun woonruimte moeten verlaten, kunnen aanspraak maken op vier regelingen. Voor bewoners en ondernemers buiten het gebied Middenboulevard geldt dat zij niet in aanmerking komen voor deze regelingen. Zij kunnen gebruik maken van de normale wettelijke regelingen in het kader van het bestemmingsplan en inspreken op basis van bijvoorbeeld de gemeentelijke inspraakverordening.

Deze vier regelingen zijn:

1. Aan eigenaren en huurders van woonruimte wordt een zogenoemde stadsvernieuwingsurgentieverklaring beschikbaar gesteld. Wanneer een eigenaar of huurder van een woning zich als woningzoekende inschrijft voor een sociale huurwoning, dan zal de eigenaar of huurder voorrang krijgen bij toewijzing van de woning. Voor eigenaren en huurders van bedrijfsruimte gelden specifieke regelingen, zoals omschreven in hoofdstuk 2;
2. Eigenaar-bewoners en huurders van woonruimte kunnen aanspraak maken op een verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding. Voor eigenaar-gebruikers en huurders van bedrijfsruimte gelden specifieke regelingen, zoals omschreven in hoofdstuk 2;
3. Eigenaren en huurders van woon- en bedrijfsruimte kunnen aanspraak maken op de voorrangsregeling bij toewijzing van nieuwbouw van woningen en/ of bedrijfsruimten in het gebied Middenboulevard;
4. Gewenningsperiode bij extra woonlasten.

Eigenaren en huurders van bedrijfsruimte kunnen alleen aanspraak maken op de voorrangsregeling bij toewijzing van nieuwbouw van woningen en/ of bedrijfsruimten in het gebied Middenboulevard. Met betrekking tot vervangende huisvesting en de herinrichtings – en verhuiskostenvergoeding, geldt dat hiervoor met de individuele ondernemingen op maat afspraken worden gemaakt, zoals omschreven in hoofdstuk 3.

Verhuurders van onroerend goed kunnen geen aanspraak maken op de voorrangsregeling voor vervangende huisvesting en kunnen ook geen aanspraak maken op de regeling voor herinrichtings – en verhuiskostenvergoeding. Verhuurders van onroerend goed kunnen wel aanspraak maken op de voorrangsregeling bij toewijzing van nieuwbouw van woningen en/ of bedrijfsruimten in het gebied Middenboulevard.

3.1 Samenvattende tabel maatregelen en regelingen

In onderstaande tabel zijn per doelgroep alle regelingen genoemd waar betrokkenen mee te maken kunnen krijgen.

De gemeente Zandvoort hecht eraan om op een goede manier met de belangen van de mensen en bedrijven om te gaan. Daarom heeft de gemeente Zandvoort ruimere en meer regelingen voor de betrokkenen in het gebied Middenboulevard dan wat algemeen gangbaar is.

Bij minnelijke verwerving komen betrokkenen in aanmerking voor de algemeen gangbare regelingen en de extra regelingen die de gemeente Zandvoort beschikbaar stelt. Bij een

eventuele onteigening komen betrokkenen alleen in aanmerking voor de algemeen gangbare regelingen.

	Schadeloos-stelling ³	Woonwensen-gesprek	Verhuiskosten-vergoeding	Vervangende woon- of bedrijfsruimte	Terugkeerregeling	Inkomstenderving	Gewennings-bijdrage	Overleg Middenboulevard	Professionele ondersteuning	Arbitrage en hardheidsclausule	Bemiddeling vervangende huisvesting
Bewoner-eigenaren	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X
Bewoner-verhuurder	X	X			X			X	X	X	
Eigenaren-garageboxen	X							X		X	
Bewoner-huurder		X	X	X	X		X	X	X	X	X
Ondernemer-eigenaar	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Ondernemer-huurder		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Algemeen gangbaar	X		X	X		X					
Extra regeling gemeente Zandvoort		X			X		X	X	X	X	X

3.2 Stadsvernieuwingsurgentieverklaring

Eigenaar-bewoners of huurders wiens woonruimte door de gemeente Zandvoort is verworven ten behoeve van nieuwbouw en die daarom tijdelijke of definitieve vervangende huisvesting nodig hebben, komen in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentieverklaring.

Indien een eigenaar zijn woning in de Middenboulevard als tweede woning gebruikt (op het moment dat de gemeente start met de herontwikkeling van het deelgebied waarin deze woning staat), komt hij niet in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentieverklaring. De hoofdvestiging wordt bepaald op basis van het bevolkingsregister.

Eigenaren en huurders met een stadsvernieuwingsurgentieverklaring krijgen met voorrang op andere woningzoekenden een passende huurwoning toegewezen uit het woningaanbod. De vervangende huisvesting kan in de gemeente Zandvoort, maar ook in de regio Haarlem gesitueerd zijn. Bij de woningtoewijzing worden in relatie tot de passendheid van de woning regels gehanteerd met betrekking tot gezinsgrootte en dergelijke. De woningbouwcorporaties en

³ Schadeloostelling in verband met verkoop van onroerend goed.

de gemeente Zandvoort zullen een bepaald percentage van de vrijgekomen woningen reserveren voor de bewoners van het gebied Middenboulevard. Niet alle woningen in de gemeente Zandvoort zullen hiervoor gereserveerd worden. Het zou dan voor andere inwoners in de gemeente Zandvoort immers vrijwel onmogelijk worden om woonruimte te vinden. Daarom zal herhuisvesting ook in regionaal kunnen plaatsvinden.

De gemeente Zandvoort zal eigenaren en huurders actief ondersteunen bij het herhuisvestingstraject.

De volgende procedure wordt gevolgd:

- In een inventariserend gesprek (zie ook hoofdstuk 5.5) worden de woonwensen van de eigenaar of huurder van de woonruimte in beeld gebracht;
- Op basis van een voorlopig koopcontract tussen de eigenaar-bewoner van de woonruimte en de gemeente Zandvoort, verstrekt de gemeente Zandvoort aan de eigenaar-bewoner van de woonruimte een stadsvernieuwingsurgentieverklaring.
- In het koopcontract worden tussen de eigenaar en de gemeente Zandvoort afspraken opgenomen met betrekking tot lege oplevering van de woonruimte aan de gemeente;
- Een huurder komt voor een stadsvernieuwingsurgentie in aanmerking 18 maanden voor de geplande sloop. De gemeente informeert de huurder hierover;
- Degenen met een stadsurgentieverklaring kunnen reageren op (een deel van het) woningaanbod;
- Indien 9 maanden voor geplande start van de sloop de bewoner (huurder of eigenaar) nog geen vervangende huisvesting heeft gevonden, zal de gemeente hierin actief bemiddelen. De bewoner moet kunnen aantonen actief gezocht te hebben naar een vervangende huisvesting;
- In het geval dat de bewoner om wat voor reden dan ook geen vervangende woning accepteert, zal de gemeente aan de bewoner 4 maanden voor de start van de sloop een passende woning aanwijzen, dan wel op andere wijze zorgen dat de woning tijdig leeg wordt opgeleverd;
- De woning wordt toegewezen aan de woningzoekende;
- Indien noodzakelijk kan de eigenaar een beroep doen op de hardheidsclausule en/ of de arbitrageregeling.

Indien er meer gegadigden voor een woning zijn die in verband met de gebiedsvernieuwing van het gebied Middenboulevard hun woonruimte moeten verlaten, gelden specifieke criteria voor de toewijzing. Deze criteria zijn (in aflopende volgorde van belangrijkheid):

- Als eerste criterium wordt de woonduur gehanteerd. Hoe langer men in het gebied Middenboulevard heeft gewoond, hoe meer recht men heeft op vervangende huisvesting;
- Als tweede criterium geldt de binding met de gemeente Zandvoort. Deze binding wordt uitgedrukt in twee factoren: schoolgaande kinderen en uitoefening van beroep;
- Indien noodzakelijk kan de eigenaar een beroep doen op de hardheidsclausule en/ of de arbitrageregeling.

De stadsvernieuwingsurgentieverklaring vervalt bij het aanvaarden van de vervangende huisvesting.

3.3 Verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding

De verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding geldt voor eigenaar-bewoners en huurders van woningen die hun woonruimte moeten verlaten in verband met de verwerving van onroerend goed door de gemeente Zandvoort. Eigenaar-bewoners en huurders die gebruik maken van de voorrangsregeling bij toewijzing van nieuwbouw van woningen en/ of bedrijfsruimten in het gebied Middenboulevard komen in aanmerking voor een hogere vergoeding omdat zij twee maal moeten verhuizen.

Aangezien ook eigenaren van woonruimte (en bedrijfsruimte) in aanmerking komen voor een verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding, wordt dit aspect niet meegenomen in de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling bij verwerving door de gemeente Zandvoort.

De volgende verhuis- en herinrichtingskostenvergoedingen zullen worden verstrekt:

Situatie	Vergoeding
Eén keer verhuizen	€ 3.000,=
Twee keer verhuizen	€ 4.000,=

De vergoeding is uitgedrukt in prijspeil 2004 en wordt jaarlijks verhoogd met het percentage dat overeenkomt met het CBS-consumentenprijsindexcijfer voor gezinnen. Per huishouden kan slechts één verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding worden verstrekt. Per woonruimte kan slechts sprake zijn van één huishouden. De vergoeding wordt uitgekeerd nadat de verhuizing heeft plaatsgevonden.

De vergoeding wordt verstrekt op het moment dat de eerdere woning leeg wordt opgeleverd. Dit hangt af van de beëindiging van het huurcontract of van afspraken gemaakt bij de verkoop van de woning.

Wanneer twee keer wordt verhuisd wordt de eerste keer € 3.000,= verstrekt (ook bij lege oplevering). Bij een tweede verhuizing naar de Middenboulevard wordt opnieuw bij lege oplevering van de vervangende woning € 1.000,= verstrekt. De tweede vergoeding van € 1.000,= is eenmalig en alleen van toepassing bij terugverhuizing naar de Middenboulevard.

3.4 Voorrangsregeling toewijzing van nieuwbouw van woningen en/ of bedrijfsruimten in het gebied Middenboulevard

De huidige eigenaren en huurders van woon- en bedrijfsruimte in het gebied Middenboulevard krijgen voorrang bij de toewijzing van nieuwe woon- en bedrijfsruimten in het gebied. Een eigenaar die zich na de gebiedsvernieuwing wil vestigen in het gebied Middenboulevard koopt de nieuwe woning tegen de normale, door de aanbieder van de woning vastgestelde, 'VON prijs' (Vrij Op Naam prijs). Er is dus nadrukkelijk geen mindering in de aankoop prijs van de nieuwe woningen en bedrijven voor de huidige eigenaren of huurders van onroerend goed in het gebied Middenboulevard.

Indien een bewoner in aanmerking wil komen voor deze voorrangsregeling kan hij of zij dit aangeven in het woonwensengesprek.

Indien er meer gegadigden voor een nieuwe woon- of bedrijfsruimte zijn, gelden specifieke criteria voor de toewijzing. Deze criteria zijn (in aflopende volgorde van belangrijkheid):

- Als eerste criterium geldt de urgentie voor het verkrijgen van nieuwe woonruimte. Eigenaren van onroerend goed hebben voorrang op huurders;
- Als tweede criterium wordt de woonduur gehanteerd. Hoe langer men in het gebied Middenboulevard heeft gewoond, hoe meer recht men heeft op vervangende huisvesting;
- Als derde criterium geldt de binding met de gemeente Zandvoort. Deze binding wordt uitgedrukt in twee factoren: schoolgaande kinderen en uitoefening van beroep;
- Indien noodzakelijk kan de eigenaar een beroep doen op de hardheidsclausule en/ of de arbitrageregeling.

De gemeente Zandvoort zal de huidige eigenaren en huurders in het gebied Middenboulevard tijdig inlichten over de start van de mogelijke inschrijving op nieuwe woon- en bedrijfsruimte in het gebied Middenboulevard. Tevens zal de gemeente Zandvoort een belangstellingsregistratie voeren op grond van de gevoerde inventariserende gesprekken met de eigenaren en huurders in het gebied Middenboulevard. Deze belangstellingregistratie zal actief worden aangewend ten behoeve van de inschrijving op nieuwe woon- en bedrijfsruimten.

3.5 Gewenningsbijdrage bij hogere lasten woning of bedrijf

Het is mogelijk dat door het verhuizen naar een andere woning of bedrijf in de huur- of koopsector de maandelijkse (woon)lasten hoger worden. Indien dit het geval is, zal de gemeente de eerste twee jaar een bijdrage in het verschil leveren ter compensatie van dit verschil.

Hierbij gelden de volgende regels en voorwaarden:

- De lasten worden ten minste met 15% verhoogd;
- De twee jaar gaan in bij het verhuizen naar de permanente woning; indien binnen twee jaar wordt verhuisd naar een andere woning komt de bewoner niet meer in aanmerking voor deze regeling;
- Bij huur wordt gekeken naar de kale huurlasten. Geen rekening wordt gehouden met kosten voor water, elektra, gas en bijdrage voor de gezamenlijke voorzieningen/onderhoud (bij appartementen);
- Bij de bepaling van de extra woonlasten voor huur wordt gecorrigeerd voor de rechten op en de bijdrage voor de huursubsidie;
- Bij koopwoningen wordt gekeken naar de maandelijkse netto hypotheeklasten;
- De verschillen in bedragen worden met kopieën van officiële papieren aangetoond (informatie van de hypotheekverstrekker, belastingdienst of uit huurcontracten);
- De gemeente betaalt 50% van het verschil voor twee jaar met een maximum van €150,= per maand.
- Na twee jaar zijn de hogere kosten volledig ten laste van de eigenaar of huurder.

4 LEEFBAARHEID VOOR EN TIJDENS DE UITVOERING VAN DE GEBIEDSVERNIEUWING

Eigenaren en huurders van woon- en bedrijfsruimte in het gebied Middenboulevard kunnen te maken krijgen met de mogelijke nadelige aspecten van de uitvoering van de gebiedsvernieuwing. Maar ook bewoners en ondernemers rondom het gebied Middenboulevard zullen de gevolgen van de gebiedsvernieuwing – voor, tijdens en na de bouw – kunnen ondervinden. Dit heeft onder andere te maken met de fasering van het project. In het ene deelgebied van het gebied Middenboulevard zal worden gebouwd, terwijl in andere delen van het gebied gewoond, gewerkt en geleefd wordt.

Mogelijke overlast betreft vooral zaken als eventuele schade door bouwwerkzaamheden, verminderde bereikbaarheid, sociale onveiligheid, en dergelijke. De gemeente Zandvoort zal zich inspannen om de overlast te beperken en de leefbaarheid in en buiten het gebied Middenboulevard waar mogelijk op peil te houden. De gemeente Zandvoort is echter niet verantwoordelijk voor overlast veroorzaakt door andere partijen in en om het gebied Middenboulevard. Wel zal de gemeente Zandvoort zich inspannen om hierover met andere partijen afspraken te maken. Tijdens de uitvoering zal de gemeente het nakomen van deze afspraken bewaken.

4.1 Leefbaarheid

4.1.1 Voorafgaand aan de uitvoering

De gemeente Zandvoort zal - voorafgaand aan de vernieuwing - de volgende maatregelen instellen om de overlast te beperken en de leefbaarheid in de Middenboulevard op peil te houden:

- Leegstaande woon- en bedrijfsruimten worden, voor zover mogelijk, uiterlijk in goede staat gehouden, net als de eventuele tuinen en heggen;
- Indien woon- en bedrijfsruimten voor langere tijd leeg staan, zal de gemeente Zandvoort onderzoeken of deze voor korte tijd kunnen worden verhuurd;
- De brievenbussen van leegstaande woon- en bedrijfsruimten worden dichtgemaakt, zodat er geen rommel door kan worden gegooid en er geen stapels reclamepost blijven liggen;
- Indien nodig worden woon- en bedrijfsruimten onbewoonbaar en ontoegankelijk gemaakt, door de gas-, water- en electriciteitsmeter te verwijderen en het sanitair weg te halen. Eventueel worden de trap en de begane grond vloer onbruikbaar gemaakt;
- Bij vandalisme (zoals ingegooide ruiten) onderneemt de gemeente Zandvoort of de politie onmiddellijk actie;
- Als dit noodzakelijk wordt geacht, worden woon- en bedrijfsruimten helemaal dichtgetimmerd;
- Woon- en bedrijfsruimten worden, zodra een volledig gebouw in bezit is, direct gesloopt;
- Als onbevoegden zich toegang proberen te verschaffen tot leegstaande woon- en bedrijfsruimten, zal hiertegen in overleg met de politie worden opgetreden;

- Regelmatig zal de situatie ter plaatse door de gemeente Zandvoort worden bekeken. Op basis van de bevindingen, kunnen maatregelen worden getroffen.

De gemeente Zandvoort acht het van groot belang dat ook de bewoners en ondernemers in en om het gebied Middenboulevard alert zijn en bij onraad en vernielingen dit gelijk doorgeven aan de gemeente Zandvoort en/ of de politie.

4.1.2 Tijdens de werkzaamheden

De gemeente Zandvoort zal - tijdens de bouwactiviteiten - de volgende maatregelen instellen om de overlast te beperken en de leefbaarheid waar mogelijk op peil te houden:

- Maatregelen om geluidsoverlast te beperken, bij voorbeeld door het afspreken van werktijden en aanrijroutes voor verschillende bouwactiviteiten;
- Uitgangspunt is dat woningen en bedrijven in en buiten het plangebied bereikbaar zijn. Bij omleidingsroutes zal dit tijdig worden gemeld aan de betrokken bewoners en ondernemers. Door middel van bebording zullen voor bewoners, ondernemers en bezoekers alternatieve routes aangegeven worden;
- Bouwactiviteiten kunnen schade aan bestaande gebouwen veroorzaken, bijvoorbeeld door sloop- en heiwerkzaamheden of zwaar transport. De gemeente Zandvoort zal hierover afspraken maken met de uitvoerders (welke aansprakelijk zijn voor eventuele schade), zodat de overlast waar mogelijk beperkt wordt.

5 COMMUNICATIE

Communiceren kan op veel manieren. De gemeente Zandvoort zal tijdens de gebiedsvernieuwing van het gebied Middenboulevard tijdig en op een transparante wijze communiceren met de betrokkenen in en om het gebied. De communicatie zal op de volgende manieren plaatsvinden:

- Informeren;
- Inspraak;
- Meepraten;
- Inventarisatie toekomstige woonwensen of bedrijfswensen;
- Professionele ondersteuning van direct betrokkenen.

Onderstaand wordt op de verschillende manieren van communiceren ingegaan. Tevens wordt aangegeven met wie, dus met welke doelgroep, op welke wijze zal worden gecommuniceerd.

5.1 Samenvattende tabel

In de voorgaande paragrafen is al duidelijk geworden dat niet met elke doelgroep op dezelfde wijze wordt gecommuniceerd. Het verschil in wijze van communiceren heeft vooral te maken met het verschil in belang dat mensen hebben bij de gebiedsvernieuwing. Het zal duidelijk zijn dat een willekeurige inwoner van een buurgemeente van de gemeente Zandvoort – als strandbezoeker - een heel ander belang heeft bij de gebiedsvernieuwing van het gebied Middenboulevard dan een ondernemer die een strandtent moet zien te runnen ten tijde van de bouwwerkzaamheden. In onderstaande tabel wordt daarom samengevat weergegeven met wie, dus met welke doelgroep, op welke wijze zal worden gecommuniceerd.

	Informeren	Inspraak	Overleg Middenboulevard	Inventarisatie wensen	Professionele ondersteuning
Eigenaar-bewoner	X	X	X	X	X
Eigenaar-verhuurder	X	X	X	X	X
Eigenaar-ondernemer	X	X	X	X	X
Eigenaren garageboxen	X	X	X	X	X
Huurder-bewoner	X	X	X	X	X
Huurder-ondernemer	X	X	X	X	X
Ondernemers (omgeving)	X	X			
Omwonenden (omgeving)	X	X			
Andere geïnteresseerden	X	X			

5.2 Informeren

De gemeente Zandvoort zal alle betrokkenen - bewoners, ondernemers, omwonenden, eigenaren en huurders - actief informeren over de stand van zaken van het project. Tevens zullen zij actief

en tijdig worden geïnformeerd over de mogelijkheden voor inspraak en voor meepraten over de gebiedsvernieuwing. Om mensen en bedrijven goed te informeren, zal gebruik worden gemaakt van verschillende communicatiemiddelen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan informatieavonden, een nieuwsbrief, publieksfolders, de lokale pers, internet en deskundige aanspreekpunten bij de gemeente.

5.3 Inspraak

Ten behoeve van de gebiedsvernieuwing van het gebied Middenboulevard zullen een aantal zogenaamde ‘planologische procedures’ doorlopen moeten worden. Het bestemmingsplan is de belangrijkste planologische procedure. In het bestemmingsplan wordt aangegeven wat de toekomstige functies in een gebied zijn (wonen, werken, verkeer, bedrijven, etc.) en welke eisen en regels hiervoor gelden. Voordat een bestemmingsplan in werking treedt, moet het plan door de gemeenteraad worden vastgesteld en vervolgens door de provincie worden goedgekeurd.

Wettelijk is geregeld dat iedereen hierop mag ‘inspreken’. Dat wil zeggen dat aan de gemeente (of provincie) een visie kenbaar kan worden gemaakt op de plannen en aan de gemeente (of provincie) wijzigingen kunnen worden voorgesteld. Wanneer er een mogelijkheid is tot - een wettelijk recht op - inspraak, dan zal de gemeente de betrokkenen hierover actief en tijdig informeren.

5.4 Meepraten

De gemeente Zandvoort organiseert met haar partners bijeenkomsten van het zogenoemde “overleg Middenboulevard”. In dit overleg kunnen direct betrokkenen meepraten over de gebiedsvernieuwing. Doordat in het overleg Middenboulevard betrokkenen zitten met een specifieke achtergrond en specifieke belangen, wordt de gebiedsvernieuwing vanuit verschillende invalshoeken bekeken en beoordeeld.

Het overleg Middenboulevard komt periodiek bij elkaar. In het overleg Middenboulevard wordt informatie gegeven over de stand van zaken van de gebiedsvernieuwing en worden de keuzes die gemaakt moeten worden toegelicht. Het overleg Middenboulevard heeft een adviserende rol. Dat wil zeggen dat de leden van het overleg Middenboulevard kunnen reageren op de plannen en adviezen kunnen geven over de oplossingen die zij wensen. Ook kunnen zij bijvoorbeeld voor een bepaald onderdeel extra aandacht vragen. Afgesproken is dat de gemeenteraad van de gemeente Zandvoort en de directie van haar partners de *besluiten* nemen over de verschillende onderdelen van het plan. Hierbij worden vanzelfsprekend de *adviezen* van het overleg Middenboulevard meegenomen.

De gemeente Zandvoort nodigt de betrokkenen, die willen meepraten over de plannen voor de Middenboulevard, dit kenbaar te maken. Per deelgebied zal in een later stadium een apart overleg worden gestart. De gemeente Zandvoort zal de betrokkenen hierover informeren.

Alle belanghebbenden worden daarnaast uiteraard geïnformeerd (paragraaf 5.1) en hebben inspraak (paragraaf 5.2) bij de gebiedsvernieuwing. Uiteraard kunnen belanghebbenden ook via de leden van het overleg Middenboulevard hun mening kenbaar maken.

5.5 Inventarisatie toekomstige woonwensen of bedrijfswensen

Meepraten gebeurt ook op individueel niveau. Vertegenwoordigers van de gemeente Zandvoort zullen met de eigenaren en gebruikers in het gebied Middenboulevard individuele gesprekken voeren om in beeld te krijgen wat hun wensen en belangen zijn. In deze gesprekken zal de gemeente de plannen en de directe gevolgen voor de bewoners en ondernemers toelichten en kunnen de verschillende mogelijkheden en keuzen worden besproken voor de individuele eigenaar, bewoner of ondernemer. Hierbij komt ook nadrukkelijk de mogelijkheid om terug te keren naar de vernieuwde Middenboulevard aan de orde. De bewoners en ondernemers kunnen aangeven welke voorkeuren voor type woning en bedrijf daarbij bestaan.

Met deze inventarisatie zal de gemeente Zandvoort proberen zo veel mogelijk kansen te bieden aan de huidige bewoners en ondernemers in de vernieuwde Middenboulevard. Het kan echter zijn dat bepaalde wensen niet in de Middenboulevard te realiseren zijn. Voor die bewoners bestaan goede alternatieven, zoals een stadsvernieuwingsurgentie (zie hoofdstuk 2 en 3).

5.6 Professionele ondersteuning

Voor de meeste eigenaren en gebruikers van het gebied Middenboulevard is de gebiedsvernieuwing een ingrijpend proces. De gebiedsvernieuwing kan zorgen voor grote veranderingen in de persoonlijke situatie van een grote groep mensen. De gemeente Zandvoort zal zorgen dat alle relevante informatie voor iedereen beschikbaar is en dat meepraten en inspraak goed zijn geregeld. Het is echter goed denkbaar dat ondernemers en bewoners op enig moment ondersteuning nodig hebben van een onafhankelijke deskundige partij.

De gemeente Zandvoort zal daarom nader peilen aan wat voor soort steun behoefte is en vervolgens voorstellen doen op welke wijze de ondersteuning kan worden vormgegeven.

6 HARDHEIDSCLAUSULE EN ARBITRAGEREGELING

Het is mogelijk dat de gemeente Zandvoort en (individuele) bewoners, ondernemers en andere gebruikers in en om het gebied Middenboulevard op bepaalde punten geen overeenstemming bereiken. Indien dat het geval is, kan een beroep gedaan worden op de hardheidsclausule of kan het verschil van mening (voorzover dit betrekking heeft op hetgeen is vastgelegd in dit garantieplan) in het kader van de arbitrageregeling ter beoordeling worden voorgelegd aan de arbitragecommissie.

6.1 Hardheidsclausule

Als dit garantieplan voor een bewoner, ondernemer of een andere gebruiker tot gevolg heeft dat er sprake is van een duidelijke onrechtvaardige situatie, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule. Hij kan de gemeente/verhuurder dan schriftelijk verzoeken in zijn geval van het garantieplan af te wijken. De gemeente Zandvoort neemt binnen 1 maand na ontvangst van het verzoek een beslissing of het verzoek in behandeling wordt genomen. Indien het verzoek in behandeling wordt genomen, zal de gemeente Zandvoort afhandelen in maximaal 4 maanden na ontvangst van het verzoek.

De beslissing wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de bewoner/ondernemer meegedeeld.

6.2 Arbitrageregeling

De gemeente Zandvoort zal een arbitragecommissie oprichten van ter zake kundige personen die in het geval van een geschil tussen de gemeente Zandvoort bewoners, ondernemers of andere gebruikers een uitspraak zal doen ten behoeve van een oplossing van een geschil. De arbitragecommissie zal volgens een nader op te stellen reglement werken. Met betrekking tot het een beroep kunnen doen op de arbitragecommissie gelden voorts de volgende overwegingen en voorwaarden:

- Individuele bewoners kunnen slechts een geschil aan de arbitragecommissie voorleggen indien het geschil betrekking heeft op onderhavig ‘Garantieplan Middenboulevard’;
- Groepen en individuen die van mening zijn dat hun belang ten onrechte niet onder de werking van dit garantieplan valt, kunnen een beroep doen op deze arbitrageregeling;
- De arbitrageregeling is niet in strijd met de klachtenregeling woningbouwverenigingen, wettelijke rechten en andere rechten die voortkomen uit het huurcontract;
- Uitgeprocedeerde geschillen kunnen leiden tot een aanpassing van dit garantieplan. Hiervoor is een raadsbesluit noodzakelijk.

7 COLOFON

Opdrachtgever	: Gemeente Zandvoort
Project	: Garantieplan Middenboulevard
Dossier	: V2347.02.001
Omvang rapport	: 32 pagina's
Auteur	: Drs. M.V. van Baarsen, Drs. W.G.M. van Vooren
Bijdrage	: Mr. K.A. van der Wolf, Mr. W.G. van Winkoop
Projectleider	: Drs M.V. van Baarsen
Projectmanager	: Drs. R.P. Janssen
Datum	: 12 februari 2004
Naam/Paraaf	:
