

verzendwijze: aantekenen en gewone post

Hare Excellentie mevrouw drs. C. van Nieuwenhuizen-
Wijbenga
Minister van Infrastructuur en Waterstaat
Postbus 20901
2500 EX 'S-GRAVENHAGE

Postbus 1474
8001 BL ZWOLLE

Jufferenwal 30
8011 LE ZWOLLE

info@wertheimadvocatuur.nl
T 038 7601383
F 038 8450170

KvK-nr. 62228943
BTW-nr. NL854716798B01

Zwolle, 26 oktober 2017

Dossiernaam: Woonstichting Triada/Staat der Nederlanden (Lelystad Airport) № 20170056
Uw kenmerk:
Behandeld door: mr. drs. R.S. Wertheim, advocaat
E-mail: wertheim@wertheimadvocatuur.nl

Hooggeachte mevrouw,

Samenvatting

1. Woonstichting Triada te Heerde, een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet, is voornemens de Staat der Nederlanden in rechte te betrekken voor de schade die zij zal lijden als gevolg van de ingebruikneming van Lelystad Airport. Het woningbezit van Triada is gesitueerd in de gemeenten Epe, Hattem en Heerde, voor een groot deel onder de beoogde aansluitroutes van Lelystad Airport. Triada komt hierbij mede op voor haar huurders, aan wie zij ongestoord woongenot dient te verschaffen. Dit komt onevenredig in het gedrang door de ingebruikneming van Lelystad Airport.
2. Het onroerend goed van Triada vertegenwoordigt een WOZ-waarde van circa € 1.042.761.000. Dat zal in waarde dalen als gevolg van de ingebruikneming van Lelystad Airport. Bij de vaststelling van het Luchthavenbesluit Lelystad, Stb. 2015, 130, is met de belangen van Triada en haar huurders geen rekening gehouden. Hetzelfde geldt voor de thans voor internetconsultatie ter inzage liggende ontwerpaansluitroutes Lelystad Airport. Triada zal moeten overwegen een civiele procedure tegen de Staat der Nederlanden aanhangig te maken en daarin bijvoorbeeld een verbod tot ingebruikneming van Lelystad Airport te vorderen. Triada overweegt daarbij steun te zoeken bij partijen met vergelijkbare voornemens of vergelijkbare belangen.
3. Triada geeft in het onderstaande een alternatief voor de ontwerpaansluitroutes, dat zij ook in de internetconsultatie naar voren zal brengen.

Inleiding

4. Triada is een toegelaten instelling in de zin van artikel 1, lid 1, jo. artikel 19 van de Woningwet.
5. Triada mag krachtens een goedkeuring op grond van artikel 41b Woningwet feitelijk werkzaam zijn in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Dalfsen, Deventer, Dronten, Epe, Hardenberg, Hattem, Heerde, Kampen, Lochem, Noordoostpolder, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Urk, Voorst, Zutphen, Zwartewaterland en Zwolle.¹ Tot het woningbezit van Triada behoren onder meer 6.505 zelfstandige woningen en 103 onzelfstandige woningen.² Het woningbezit is geconcentreerd in de gemeenten Hattem, Heerde en Epe. Triada biedt aan ruim 15.000 inwoners huisvesting. Het woningbezit bevindt zich in de volgende kernen:
 - (gemeente Hattem): kern Hattem (aantal woningen 1.309);
 - (gemeente Heerde): kernen Heerde, Wapenveld en Veessen (aantal woningen 1.729);
 - (gemeente Epe): kernen Epe, Emst, Oene en Vaassen (aantal woningen 3.570).
6. Het onroerend goed van Triada vertegenwoordigt een marktwaarde van circa € 712.425.000. De WOZ-waarde is € 1.042.761.000.
7. Op 12 maart 2015 heeft de regering besloten tot vaststelling van een luchthavenbesluit voor de luchthaven Lelystad (Luchthavenbesluit Lelystad).³ Op bijlage 3 bij het Luchthavenbesluit Lelystad worden verschillende geluidscontouren weergegeven die behoren bij de gekozen routevariant B+ met een marktscenario van 45.000 vliegbewegingen op jaarbasis.⁴ Op 5 oktober 2017 heeft uw ministerie een internetconsultatie voor de ontwerpaansluitroutes Lelystad Airport geopend.⁵ Volgens het Concept ten behoeve van internetconsultatie oktober 2017, Beleidsvoornemen aansluitroutes Lelystad Airport,⁶ ongenummerde p. 3, is er binnen de huidige luchtruimstructuur ruimte voor maximaal 10.000 vliegbewegingen van en naar Lelystad; voor de doorgroei naar 25.000 en op termijn 45.000 vliegbewegingen moeten de routes in de lucht worden aangepast. Gezien het ingrijpende karakter van de aanpassing is de herinrichting van het luchtruim niet eerder dan in 2023 operationeel, aldus het genoemde Concept.
8. Triada heeft geen woningbezit binnen de geluidscontour 48 dB(A) Lden, zoals weergegeven op bijlage 3 bij het Luchthavenbesluit Lelystad.

¹ Stcrt. 2016, 45547.

² Stand 2016, zie Jaarverslag Triada 2016, p. 192.

³ Stb. 2015, 130.

⁴ Vgl. Advanced Decision Systems Airinfra B.V. & To70 B.V., Milieueffectrapport Lelystad Airport, deel 4A, Deelonderzoek Geluid, 2014, p. 63/141, figuur 29. Dit rapport is te vinden op http://www.commissiemer.nl/download?doc=http://www.commissiemer.nl/docs/mer/p27/p2792/2792-092mer_deel4a.pdf.

⁵ Zie <https://www.internetconsultatie.nl/lelystadairport>.

⁶ Zie <https://www.internetconsultatie.nl/lelystadairport/document/3100>.

9. Als Triada het goed ziet, beschrijft het MER dat aan het Luchthavenbesluit Lelystad ten grondslag ligt, niet de (als tijdelijk bedoelde) situatie waarin de (niet heringedeelde) luchtruimstructuur ruimte voor maximaal 10.000 vliegbewegingen van en naar Lelystad biedt. In het stuk van To70 B.V., Lelystad Airport, Aansluitroutes - geluid, van 5 oktober 2017, dat nu mee ter inzage ligt met de stukken van de internetconsultatie, wordt op p. 12 een contour van 40 dB(A) Lden bij 10.000 bewegingen afgebeeld. Triada heeft haar woningbezit binnen de daar afgedrukte contour.
10. In het MER dat aan het Luchthavenbesluit Lelystad ten grondslag ligt, zijn ook passages gewijd aan het maximale geluidniveau, LAmax. Er worden twee situaties voor de gekozen routevariant B+ beschreven, te weten een waarin vliegtuigen starten richting noordoosten en landen vanuit zuidwesten, en een waarin vliegtuigen starten richting zuidwesten en landen vanuit het noordoosten. Volgens de desbetreffende figuren in het MER⁷ lijken er boven het woningbezit van Triada geen piekbelastingen boven 60 dB(A) voor te komen.
11. In de kaarten die momenteel mede ter inzage liggen in het kader van de internetconsultatie, ziet men een route OUT-02. Deze loopt vanaf Hattemerbroek tot net noordelijk van Teuge op 1800 m hoogte, aldus het stuk Internetconsultatie oktober 2017, Toelichting kaarten aansluitroutes Lelystad Airport. Daarmee loopt de route mede over het woningbezit van Triada. In het genoemde stuk Lelystad Airport, Aansluitroutes - geluid, van 5 oktober 2017, wordt op p. 10, figuur 11, een deel van route Out-02 weergegeven, met de Lamax-waarden van 35 tot 65 dB. Triada heeft haar woningbezit binnen de hier afgedrukte contouren.
12. In de notitie worden de Lamax-waarden van rest van route OUT-02 (bijvoorbeeld meer naar het noorden, dicht bij luchthaven Lelystad) niet inzichtelijk gemaakt. Triada weet derhalve niet welke maximale geluidniveaus boven haar daar gelegen woningbezit kunnen optreden in de situatie dat het huidige luchtruimstructuur ruimte voor maximaal 10.000 vliegbewegingen van en naar Lelystad biedt.

Aansprakelijkstelling

13. Uit het bovenstaande blijkt dat in het MER is onderzocht welke geluidniveaus ter plaatse van het woningbezit van Triada zullen optreden als gevolg van het aan- en afvliegend verkeer van Lelystad Airport in de situatie waarin de luchtruimstructuur ruimte voor maximaal 10.000 vliegbewegingen van en naar Lelystad biedt. In die situatie moet er lager gevlogen worden, waardoor niet is uitgesloten dat bij het woningbezit van Triada hogere geluidniveaus zullen optreden dan in het MER is berekend. Het Luchthavenbesluit Lelystad kent niet de restrictie dat de luchthaven pas in gebruik mag worden genomen na herindeling van het luchtruim. In zoverre berust dat besluit op een ontoereikend MER. De nu met de internetconsultatie ter inzage

⁷ Zie Advanced Decision Systems Airinfra B.V. & To70 B.V., Milieueffectrapport Lelystad Airport, deel 4A, Deelonderzoek Geluid, 2014, p. 92 en 93, figuren 53 en 54.

liggende stukken zijn te globaal om het vereiste inzicht alsnog te bieden, los van het feit dat die stukken geen deel uitmaken van het MER.

14. Triada verzoekt u daarom binnen drie weken na heden te berichten of u bereid bent te bewerkstelligen dat Lelystad Airport niet conform het Luchthavenbesluit Lelystad in gebruik wordt genomen alvorens de gevolgen voor de geluidbelasting op het woningbezit van Triada inzichtelijk zijn gemaakt. Triada stelt de Staat der Nederlanden nu reeds aansprakelijk voor de schade die zij zal lijden als gevolg van een dergelijke ingebruikneming. Gelet op de beschikbare informatie, bijvoorbeeld de ligging van route OUT-02, valt op voorhand te verwachten dat het onroerend goed van Triada in waarde zal dalen. Bij een dalende WOZ-waarde van 5% zal het waardeverlies ruim 50 miljoen euro bedragen. Een dalende (WOZ-)waarde van het onroerend brengt ook de volgende gevolgen met zich:

- Triada zal minder garanties voor financiering van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kunnen krijgen;
- Triada zal haar investeringsprogramma niet kunnen realiseren als gevolg van lagere verkoopopbrengsten.

Verder zal Triada extra investeringen moeten doen ten behoeve van het opvangen van de geluidsoverlast.

15. Bij dit alles constateert Triada dat op 3 juni 2014 ter voorbereiding op het Luchthavenbesluit Lelystad een actualisatie van de in 2008 opgestelde "Quick Scan Maatschappelijke Kosten en Baten voor de opties voor Schiphol en de regio op de middellange termijn" is gemaakt. Hierin wordt geen inzicht geboden in het effect op de woningwaarde van woningen buiten de contour 48 dB(A) Lden. Ook daarbuiten kan de woningwaarde naar het oordeel van Triada dalen, omdat ook buiten die contour bewoners hinder kunnen ondervinden. Dit staat nog los van de vraag of de contour 48 dB(A) Lden wel juist is vastgesteld; als gezegd is de situatie voorafgaand aan de herindeling van het luchtruim in het MER zelfs niet eens inzichtelijk gemaakt.

16. Triada verzoekt de Staat der Nederlanden hierbij aansprakelijkheid voor de door Triada als gevolg van (de ingebruikneming van Lelystad Airport conform het) Luchthavenbesluit Lelystad te lijden schade te erkennen.

17. Bij dit alles wijst Triada erop dat zij van verschillende zijden vernomen heeft dat ook de situatie na herinrichting van het luchtruim in het MER niet goed is onderzocht. Uw voorganger lijkt dat schoorvoetend toe te hebben gegeven in haar brief aan de Tweede Kamer van 16 oktober 2017.⁸ Mogelijk zal de Staat der Nederlanden dus ook jegens Triada onrechtmatig handelen als Lelystad Airport in gebruik wordt genomen na herindeling van het luchtruim, bijvoorbeeld omdat ook dan een onrechtmatige geluidhinder bij het woningbezit van Triada optreedt.

⁸ Kamerstukken II 2017/18, 31936, nr. 422.

Suggestie in het kader van de internetconsultatie

18. Blijkens de kennisgeving van de hierboven al genoemde internetconsultatie kunnen via de website tot en met 2 november 2017 verbetervoorstellen voor de ontwerpaansluitroutes worden gegeven. Triada doet zo'n voorstel in het onderstaande en zal deze brief daarom ook via de website indienen. Triada geeft toestemming om deze brief zichtbaar te maken op de website of anderszins.
19. Het verbetervoorstel van Triada komt neer op het volgende. Vliegtuigen die vertrekken vanaf Lelystad zouden boven het IJsselmeer de noordelijke OUT-route volgend, kunnen stijgen tot de gewenste vlieghoogte boven de 10.000 voet. Vliegtuigen hoeven in die variant niet te klimmen boven het "oude land".

Tot slot

20. Ik zie uw reactie op het bovenstaande graag binnen de gestelde termijn tegemoet.

Met vriendelijke groet,

R.S. Wertheim

