

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Waterland
T.a.v. wethouder J. Kaars
Postbus 1000
1140 BA MONNICKENDAM

ZYPP advocaten
Zijpendaalseweg 41
6814 CC Arnhem
Postbus 911
6800 AX Arnhem

T 026 - 702 47 87
F 026 - 845 00 99
E info@zypp.nl
www.zypp.nl

Per e-mail: natascha.brozius@waterland.nl

Arnhem, 26 mei 2020

KvK: 57 55 32 54
BTW: NL852629552B01

Zaaknaam : Gemeente Waterland / advies grondverwerving Galgeriet
Onderwerp : Administratieve onteigeningsprocedure Galgeriet
E-mail : ineke@zypp.nl

Geachte heer Kaars,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland heeft aan de gemeenteraad een voorstel gedaan om een zogenaamd verzoekbesluit te nemen in de zin van de Onteigeningswet.¹ De gemeenteraad heeft tijdens de raadsvergadering van 7 mei jl. het voorstel voor het verzoekbesluit besproken. Op 28 mei a.s. zal er besluitvorming plaatsvinden over het verzoekbesluit. Door twee raadsfracties, VVD en WaterlandNatuurlijk, zijn vier amendementen ingediend over het voorstel. Deze amendementen strekken tot stopzetting van de onteigeningsprocedure voor alle voor te dragen percelen².

U heeft mij gevraagd om een toelichting te geven op de toetsingscriteria die de Kroon hanteert bij de beoordeling van het verzoekbesluit. Verder heeft u mij gevraagd om te reageren op de amendementen. In het navolgende zal ik op beide onderdelen ingaan.

Verzoekbesluit en toetsingscriteria Kroon

Met het verzoekbesluit verzoekt de gemeenteraad aan de Kroon om de bij het verzoekbesluit aangeduide percelen ter onteigening aan te wijzen. De Kroon start, na indiening van het verzoekbesluit, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. In deze procedure worden de eigenaren van de voorgedragen percelen door de Kroon gehoord. De procedure leidt tot een

¹ Artikel 78 lid 1 van de Onteigeningswet.

² Bij het voorstel voor het verzoekbesluit is een onteigeningslijst gevoegd, waarop de percelen zijn aangeduid die ter onteigening bij de Kroon worden voorgedragen. Op de onteigeningslijst zijn 8 kadastrale percelen vermeld, die in eigendom zijn bij 4 afzonderlijke eigenaren.

onteigeningsbesluit van de Kroon, ook wel aangeduid als Kroonbesluit, waarin door de Kroon wordt besloten of de gemeente de voorgedragen percelen al dan niet mag onteigenen. Er zijn vier toetsingscriteria aan de hand waarvan de Kroon een verzoekbesluit toetst, te weten:

- i) Strijd met het recht
- ii) Publiek belang / ruimtelijk ontwikkelingsbelang
- iii) Noodzaak
- iv) Urgentie

Ad i. Strijd met het recht

De Kroon toetst of het verzoekbesluit in overeenstemming is met het recht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Daarbij gaat het met name om de vraag of de procedure om te komen tot het Kroonbesluit op juiste wijze is doorlopen en of het onteigeningsverzoek volledig is.

Ad ii. Publiek belang / ruimtelijk ontwikkelingsbelang

De onteigening moet een publiek belang dienen en mag geen middel zijn om uitsluitend een particulier belang te behartigen. In het onderhavige geval geldt daarnaast dat met de onteigening beoogd wordt om de ruimtelijke ordening en/of de volkshuisvesting in de gemeente te dienen.

Ad iii. Noodzaak

Het noodzaakscriterium valt uiteen in drie subcriteria:

1. Zijn alle voorgedragen percelen noodzakelijk voor de uitvoering van de plannen;
2. Is er een onteigeningsnoodzaak omdat vooralsnog niet aannemelijk is dat minnelijke overeenstemming kan worden bereikt;
3. Zonder eigendomsverkrijging door de verzoeker is het niet zeker dat de plannen worden uitgevoerd in de vorm waaraan de verzoeker uit het oogpunt van het publieke belang behoefte heeft.

In het kader van subcriterium 2 toetst de Kroon of de verzoeker het minnelijke overleg is gestart en of er een actuele aanbieding is gedaan voor de ter onteigening aan te wijzen oppervlakte. Bij subcriterium 3 komen eventuele verzoeken om zelfrealisatie aan de orde.

Ad iv. Urgentie

Een onteigeningsverzoek is urgent als aannemelijk is dat binnen vijf jaar na de datum van het Kroonbesluit een begin zal worden gemaakt met de uitvoering van het werk.

Amendementen

De vier ingediende amendementen noemen de volgende argumenten, waarom de onteigeningsprocedure niet voortgezet moet worden:

- a) Het voorstel van het college is erg summier beargumenteerd. Dit geeft risico's voor de verkrijging van het Kroonbesluit en voor de onteigeningsprocedure zelf (alle eigenaren);
- b) In het geval van één eigenaar betreft het een beperkt financieel belang en heeft de eigenaar meegedeeld dat hij verder wil onderhandelen (Meijer);
- c) Het college heeft geen inzicht verschaft in de vraagprijs van de eigenaar (H.Y.E. Beheer B.V.);
- d) De eigenaar voelt zich incorrect bejegend en van de zijde van de eigenaar bestaat er nog onderhandelingsruimte (Combi Holding B.V.);
- e) Het is onevenredig om percelen in de onteigeningsprocedure op te nemen, omdat er met de eigenaar minnelijke overeenstemming is bereikt die uitsluitend nog formeel vastgelegd moet worden (Z. Van der Lingen Bv);
- f) Gebrek aan vertrouwen is misplaatst omdat de eigenaar werkzaamheden voor de gemeente verricht, hetgeen een relationeel belang betekent (Combi & Van der Lingen).

Ad a. Voorstel is summier gemotiveerd

Uit de amendementen wordt niet duidelijk, waarom de twee raadsfracties het voorstel 'erg summier' gemotiveerd vinden. Als bijlage bij het raadsvoorstel is de zakelijke beschrijving gevoegd. Deze zakelijke beschrijving, opgesteld conform het format van de Kroon, is een 17 pagina's tellend document, waarin een uitgebreide onderbouwing wordt gegeven van de benodigde percelen en de voorgenomen ontwikkelingsplannen. In dit document worden verder alle toetsingscriteria die de Kroon hanteert uitvoerig besproken.

Als dit document vergeleken wordt met andere zakelijke beschrijvingen die openbaar raadpleegbaar zijn, dan behoort dit document tot de categorie van de meest uitgebreide zakelijke beschrijvingen. Er valt dan ook niet in te zien dat het voorstel erg – of té – summier onderbouwd zou zijn.

Ad b. Belang is beperkt en eigenaar wil onderhandelen

Het gegeven dat de waarde van een perceel en de begrote omvang van de schadeloosstelling beperkt zijn, is geen argument om de onteigeningsprocedure niet te starten. Op het moment dat de eigendomsverwerving van het perceel vereist is voor de uitvoering van de plannen en er (nog) geen minnelijke overeenstemming is met de eigenaar dan is dit een doorslaggevend argument om de onteigeningsprocedure op te starten.

Het gegeven dat de eigenaar nog verder wil onderhandelen, is ook geen argument om de procedure nog niet op te starten. Naar ik heb begrepen geldt ook voor de gemeente dat zij de onderhandelingen met deze eigenaar wenst voort te zetten.

De Kroon vereist niet dat de onderhandelingen al zijn afgerond. Sterker nog, de Kroon verlangt dat *'een aanvang is gemaakt met'* de minnelijke onderhandelingen. De Kroon vereist ook dat de minnelijke onderhandelingen gedurende de besluitvormingsprocedure bij de Kroon worden voortgezet. De stelling dat de eigenaar nog wil onderhandelen is dus geen reden om de onteigeningsprocedure te stoppen. Immers, op dit moment is er geen enkele zekerheid dat tot overeenstemming zal worden gekomen. De onteigeningsprocedure dient daarmee als vangnet als minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt en is noodzakelijk om de tijdige tenuitvoerlegging van het project te waarborgen.

Ad c. Geen inzicht in vraagprijs

Ik heb vernomen dat het college de raadsleden niet heeft geïnformeerd over de vraagprijzen van de eigenaren. De reden daarvoor is dat dit als vertrouwelijke informatie is beschouwd die het college niet openbaar wenste te maken. Dit lijkt mij een juist en zorgvuldig standpunt. Als de raad dat gewenst acht dan kan het college de raad hierover vertrouwelijk informeren. Bovenal geldt echter dat deze stelling 'geen inzicht in de vraagprijs' niet in de weg staat aan het starten van de onteigeningsprocedure.

Ad d. Eigenaar voelt zich incorrect bejegend en er is nog onderhandelingsruimte

Ten aanzien van de gestelde onderhandelingsruimte wordt verwezen naar dat wat hiervoor onder ad b is opgemerkt. Uitgangspunt van de Kroon is dat de onderhandelingen ook na het verzoekbesluit worden voortgezet. Het feit dat er nog onderhandelingsruimte is, betekent niet dat de onteigeningsprocedure niet kan worden gestart.

De stelling dat de eigenaar zich incorrect bejegend voelt dient onderscheiden te worden van de vraag of de eigenaar incorrect bejegend is. Een incorrecte bejegening kan ertoe leiden dat de Kroon voor de betreffende percelen geen onteigeningsbesluit neemt. De Kroon hecht namelijk aan een zorgvuldig verloop van het onderhandelingsproces. De enkele gevoelens van de eigenaar zijn daarbij niet doorslaggevend. De vraag is of er naar objectieve maatstaven sprake is van een incorrecte bejegening. Dit wordt van geval tot geval beoordeeld.

Ad e. Er is minnelijke overeenstemming bereikt dus onteigening is onevenredig

De minnelijke onderhandelingen en de onteigeningsprocedure zijn een dynamisch proces. De onderhandelingen met de diverse eigenaren bevinden zich veelal niet in dezelfde fase. Op enig moment zal er echter een beslissing genomen moeten worden over het al dan niet starten van de onteigeningsprocedure.

Naar ik heb vernomen is met één eigenaar mondeling overeenstemming bereikt over de schadeloosstelling. De minnelijke overeenstemming moet nog geformaliseerd worden. De verwachting is dat de onroerende zaken van deze eigenaar uiteindelijk niet onteigend hoeven te worden en dat de Kroon tijdens de voorbereiding van het Kroonbesluit bericht kan worden dat het verzoek ten aanzien van de percelen van deze eigenaar ingetrokken kan worden. Hoewel dit de verwachting is, neemt dat niet weg dat nu – op dit moment – nog geen volkomen zekerheid bestaat over de minnelijke verwerving. Om deze reden is het opportuun om de onroerende zaak wel mee te nemen in de onteigeningsprocedure.

Het alternatief – de onroerende zaken buiten de onteigening laten – is risicovol. Mocht de minnelijke overeenstemming alsnog niet geformaliseerd kunnen worden dan moet uitsluitend voor deze eigenaar een nieuw onteigeningstraject worden gestart met vertraging voor de tenuitvoerlegging van het project.

Ad f. Gebrek aan vertrouwen is misplaatst

In twee amendementen is opgemerkt dat het gebrek aan vertrouwen bij het college over een goede afloop van de minnelijke onderhandelingen misplaatst is, te meer nu twee eigenaren ook werkzaamheden voor de gemeente verrichten.

In minnelijke onderhandelingen dient sprake te zijn van een zorgvuldige en objectieve opstelling van de gemeente. Daarbij past mijns inziens niet dat de gemeente eventuele relationele belangen betreft bij de onderhandelingen. Daarmee zouden ook andere eigenaren in het gebied, die geen werkzaamheden voor de gemeente verrichten, benadeeld kunnen worden. Uitgangspunt dient te zijn dat de gemeente tracht om de benodigde percelen in der minne te verwerven. In het geval dat niet mogelijk blijkt, kan de onteigeningsprocedure als vangnet bieden. Dit staat los van enig vertrouwen.

Afsluiting

Ik zie in de amendementen geen steekhoudende argumenten die zouden moeten leiden tot stopzetting van de onteigeningsprocedure. Het nu niet voortzetten van de onteigeningsprocedure leidt bovendien tot de vraag wanneer deze wel wordt opgestart. Daarbij dient in het achterhoofd gehouden te worden dat de procedure bij de Kroon circa zes tot negen maanden in beslag neemt. De tijdige tenuitvoerlegging van het project conform de huidige planning komt in het gedrang als de administratieve onteigeningsprocedure nu niet wordt voortgezet.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u vragen hebben of behoefte hebben aan een nadere toelichting dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,
ZYPP advocaten | Vastgoed en Overheid

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' shape with a horizontal line through it.

I.M.C. van Leeuwen