



Gemeente Zaltbommel
T.a.v. het college
Postbus 10.002
5300 DA Zaltbommel

Datum

30 november 2022

Zaaknummer

2022-003921

Onderwerp

Grondtransacties raadslid en gemeente

Inlichtingen bij

026 359 [redacted]
post@gelderland.nl

Blad

1 van 3

Geacht college,

Bij brief van 18 augustus 2022 heeft u ons verzocht een oordeel te geven over de grondtransacties tussen het raadslid de heer Schreuders (verder: het raadslid) en de gemeente Zaltbommel.

De advocaat van het raadslid heeft indertijd voor twee overeenkomsten tussen het raadslid en de gemeente Zaltbommel ontheffing en goedkeuring bij ons aangevraagd. Dit in verband met de door gemeente Zaltbommel gewenste verplaatsing van het bedrijf van het raadslid. In één overeenkomst wordt de verkoop van de grond van het raadslid aan de gemeente vastgelegd en de andere overeenkomst gaat over de aankoop door het raadslid van de grond van de gemeente.

De overeenkomst waarbij het raadslid het perceel op het bedrijventerrein Langerak zou kopen, hebben wij reeds beoordeeld en daar heeft het raadslid ontheffing en goedkeuring voor gekregen. Voor de verkoop van de grond van het raadslid aan de gemeente Zaltbommel is echter op grond van artikel 15 van de Gemeentewet geen ontheffing en goedkeuring vereist. De aanvraag voor deze overeenkomst is destijds door ons om die reden dan ook buiten behandeling gelaten.

U verzoekt ons nu echter de gehele transactie in samenhang te beoordelen. Voor alle duidelijkheid, wij hebben geen wettelijke grondslag om hierover een oordeel te vormen en formuleren in deze brief dan ook enkel onze opinie over de juridische en financiële aspecten van de grondtransacties tussen het raadslid en de gemeente Zaltbommel.

Wij hebben onze opinie gebaseerd op het documentenonderzoek c.q. feitenrelaas van het advocatenkantoor AKD, het advies schadeloosstelling van De Lorijn, nader ontvangen brieven en besluiten van de gemeente Zaltbommel en de mondelinge toelichting van de gemeentesecretaris.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751



provincie
Gelderland

Datum

30 november 2022

Zaaknummer

2022-003921

Blad

2 van 3

Wij hebben kennis genomen van de lange voorgeschiedenis van deze transactie waarbij wij hebben geconstateerd dat de gemeente in de afgelopen jaren wisselende standpunten heeft ingenomen met betrekking tot de wens tot verplaatsing van het bedrijf van het raadslid. Wij stellen vast dat uw besluit van 2 februari 2022 en met name de brief naar het raadslid van 17 februari 2022 de start is geweest van een minnelijk overleg als bedoeld in artikel 17 van de Onteigeningswet. In de brief van 17 februari 2022 is het raadslid geïnformeerd over uw besluit van 2 februari 2022 om in dit geval een onteigeningstraject te starten en is het raadslid medegedeeld dat het bedrijf van het raadslid moet worden verplaatst en dat de gemeente de onderhandelingen over de verplaatsing wenst op te starten.

Voordat de gemeente in een geval als het onderhavige kan onteigenen, moet zij ingevolge artikel 17 van de Onteigeningswet eerst met de eigenaar overleggen en proberen overeenstemming te bereiken over de aankoop van de grond van het raadslid. Dit wordt ook wel minnelijke onteigening genoemd. Er is dan recht op een volledige schadeloosstelling, net zoals bij een gerechtelijke onteigening, maar de aankoop vindt dan plaats zonder tussenkomst van een rechter.

De Onteigeningswet bepaalt dat de onteigende er door onteigening niet op achteruit mag gaan, niet in vermogen en ook niet in inkomen. De onteigende krijgt dus een volledige vergoeding van alle schade die het directe en noodzakelijke gevolg is van onteigening. Dit wordt schadeloosstelling genoemd.

De onteigende heeft recht op een vergoeding voor:

- Vermogensschade: de waarde van het vastgoed.
- Inkomensschade: de inkomensdaling als gevolg van het verlies van grond of door de hogere investeringskosten voor vervangende grond, woning en/of bedrijfsruimte.
- Bijkomende schade: zoals verhuiskosten, herinrichtingskosten, stagnatiekosten, financieringskosten en advieskosten.

Door de onteigenaar – in casu de gemeente Zaltbommel – wordt een aanbod voor een volledige schadevergoeding gedaan. De onteigende – in casu het raadslid – kan onderhandelen over de hoogte van dit bod om tot een voor hem zo gunstige mogelijke financiële regeling te komen. Doordat er onderhandelingsruimte is, kan de schadeloosstelling hoger uitvallen dan de berekende schadevergoeding.

U heeft er bewust voor gekozen om externe partijen de onderhandelingen te laten voeren c.q. tot een schadeloosstelling te komen. U heeft dit gedaan om dit proces zo objectief te laten plaatsvinden.

Wij hebben begrepen dat het raadslid op de nieuwe locatie op het bedrijventerrein Langerak 10.000 m2 grond wilde hebben en dat de deal met gesloten beurzen zou moeten plaatsvinden. De grondprijs voor de gronden op het bedrijventerrein Langerak was

5.1.2b

Datum

30 november 2022

Zaaknummer

2022-003921

Blad

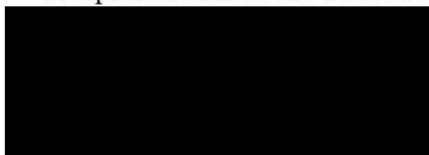
3 van 3

De Lorijn heeft de schadeloosstelling in verband met de verplaatsing van het bedrijf van het raadslid berekend op **5.1.2b** Wat ons daarbij is opgevallen is dat in het rapport van De Lorijn staat dat vanwege de bijzondere situatie u heeft aangegeven dat in de schadeloosstelling als uitgangspunt dient te worden gehanteerd, dat het gehele terrein aan de Weitjesweg te Brakel (de te onteigenen grond) ten behoeve van het transportbedrijf kan worden aangewend. Ook de gronden die een groen bestemming hebben. Deze keuze wordt verantwoord door te stellen dat het bedrijf al heel lang de wens had om uit te breiden op de locatie aan de Weitjesweg. Grond ontleent zijn waarde aan de bestemming en de opbrengst die deze bestemming genereert op de locatie. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie). Afhankelijk van de locatie en de functie fluctueert de grondwaarde. Bij de bepaling van de waarde van de grond wordt uitgegaan van marktconforme grondprijzen.

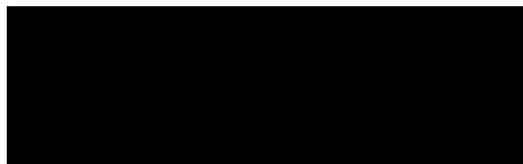
Het bedrijf van het raadslid heeft op de locatie aan de Weitjesweg 1.900 m2 grond in strijd met de geldende bestemming in gebruik genomen. In het feitenrelaas staat dat de gemeente deze situatie gedooft. Deze grond is in de schadeloosstelling als bedrijventerrein meegenomen. Dit levert een hoger totaalbedrag op dan in het geval dat hier de grondprijs van de eigenlijke bestemming was toegepast. Gelet echter op het recht van het raadslid om te onderhandelen om tot een voor hem zo gunstig mogelijke financiële regeling in het kader van een minnelijke onteigening te komen en de wens van uw college om deze langslappende kwestie nu tot een goed eind te brengen, is deze keuze naar onze mening dan ook navolgbaar.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Gedeputeerde Staten van Gelderland



John Berends
Commissaris van de Koning



Miriam Nienhuis-van Doremaele
Secretaris