

N.A. de Groot
Burg. H. Houtkoperlaan 17
3451 EW Ochten

Ochten, 18 oktober 2013

Burgemeester en wethouders van Neerijnen
t.a.v. de gemeentesecretaris, de heer P.W. Wanrooij
Postbus 30
4180 BA Waardenburg

Onderwerp: dossieronderzoek Haaften-Noord

Geacht college,

Door enkele raadsfracties zijn vragen ingediend over grondtransacties in het plangebied Haaften-Noord. De vragen zijn ontvangen van GBN, LB, PvdA, VVD, VT. Het college heeft deze vragen in concept-beantwoord en vervolgens heeft de gemeentesecretaris ondergetekende gevraagd te beoordelen of de vragen correct zijn beantwoord en een getrouw beeld weergeven.

Uit onderstaande beantwoording van de vragen en persoonlijk feitelijk onderzoek heb ik niet kunnen afleiden dat het college of wethouders onrechtmatig hebben gehandeld. Ook valt uit de dossiers niet af te leiden dat de aan- c.q. verkoop van de percelen van de heren Leeuwis en Van Giessen met bepaalde voorkennis is gebeurd.

Onderstaand zijn de vragen met de inhoudelijke reactie weergegeven en deze zijn door ondergetekende getoetst aan de hand van de beschikbare dossiers. Alle vragen en antwoorden zijn conform de stukken in de dossiers.

Vragen Gemeentebelangen Neerijnen (GBN)

Het betreft de transacties door en met de heren Leeuwis en Van Giessen en de gronden kadastraal gemeente Haaften, sectie:

- L nr. 141, groot 2.14.45 ha. Vanaf 24-7-2007 in eigendom van dhr. Leeuwis en Van Giessen.
- L nr. 435, groot 6.15 are. Vanaf 15-11-2007 in eigendom van dhr Leeuwis en Van Giessen.
- L nr. 436, groot 97.75 are. Vanaf 26-04-2007 in eigendom van dhr Leeuwis en Van Giessen.
- L nr. 642, groot 1.02.70 ha. Vanaf 18-10-2007 in eigendom van dhr Leeuwis en Van Giessen.
- L nr. 146, groot 53.95 are (Leeuwis/Van Giessen kunnen dit perceel van mw Zeiderveld kopen)

Het grootste kavel van het plan Haaften-Noord was oorspronkelijk in bezit van dhr. Van Vuuren. Wij hebben begrepen dat dhr. Van Vuuren de grond aan de gemeente heeft aangeboden. Een gespreksverslag hierover ontbreekt echter in het dossier.

- Is er een gesprek geweest?
- Is hiervan een verslag beschikbaar?
- Zo ja, waarom is dit niet in het dossier opgenomen?
- Waarom is op dit aanbod niet ingegaan?

Reactie:

Noch in de dossiers noch in het gemeentelijk archief is een gespreks(verslag) aanwezig. Er is ook niets terug te vinden waaruit blijkt dat de heer Van Vuuren de grond heeft aangeboden aan de gemeente.

Het dossier laat voorkomen alsof Leeuwis en Van Giessen handelen in opdracht van de gemeente Neerijnen, in uw beantwoording van vragen van de lijst Beukers (dd 14 maart 2013) heeft u het ook over een externe partij welke gevraagd is het proces verder te begeleiden. Uit de stukken blijkt dat bij minstens bij een van de gesprekken over aankoop door Leeuwis en Van Giessen de toenmalige burgemeester aanwezig was.

- Wordt met de externe partij Leeuwis en Van Giessen bedoeld?

Reactie:

Nee, met de externe partij wordt Kendes Rentmeesters en Adviseurs bedoeld. Dit is op te maken uit het collegebesluit van 18 maart 2008.

- Handelden Leeuwis en Van Giessen in opdracht van de gemeente Neerijnen?

Reactie:

De door de gemeente aangekochte percelen van Leeuwis en Van Giessen waren alle in hun eigendom en niet is gebleken dat zij de percelen in opdracht van de gemeente hebben aangekocht. Na aankoop door Leeuwis en Van Giessen hebben zij de percelen te koop aangeboden aan de gemeente.

- Waarom was burgemeester De Zeeuw bij minimaal een van de gesprekken aanwezig?

Reactie:

Toenmalig burgemeester De Zeeuw heeft in haar hoedanigheid als rechtsgeldig vertegenwoordiger van de gemeente gezamenlijk met de verkopende partijen de verkoopovereenkomsten op 25 juni 2008 op het gemeentehuis ondertekend.

- Waarom heeft de gemeente niet zelf het perceel L nr. 146 verworven?

Reactie:

De gemeente heeft dit perceel zelf verworven (zie de koopovereenkomst dd. 25 juni 2008, welke door mevrouw Zeiderveld op het kantoor van toenmalig burgemeester De Zeeuw is ondertekend). In het voortraject heeft de heer Van Giessen wel het eerste contact gelegd met mevrouw Zeiderveld. Dat blijkt uit de 'meeverkoopafspraken' van april 2008 (zie memo april 2008 in ordner 3) Hierin is opgenomen dat mevrouw Zeiderveld bereid is tegen dezelfde verkoopprijs als die geldt voor Leeuwis en Van Giessen haar perceel te verkopen aan gemeente Neerijnen.

Indien Leeuwis en Van Giessen niet in opdracht van de gemeente Neerijnen handelden, waarom hebben zij dan überhaupt deze kavels verworven, er kon en mocht immers enkel agrarische activiteiten op plaatsvinden. Er mochten ook geen kassen opgezet worden. Overigens is tijdens ons eerste onderzoek uit de stukken gebleken dat Leeuwis en Van Giessen op de hoogte waren van de ontwikkelingsplannen voor Haften-Noord. Het stuk waar dit uit bleek was tijdens het tweede onderzoek niet meer terug te vinden.

- Wat is de reden van aankoop door Leeuwis en Van Giessen?

Reactie:

Uit het dossier blijkt niet waarom Leeuwis en Van Giessen de gronden hebben aangekocht. Wel gaven zij aan het glastuinbouwbedrijf Enggraaf 29 (ook als zodanig bestemd in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied) te willen verplaatsen naar het glastuinbouwcluster Tuil.

- Waren zij op de hoogte van de ontwikkelingsplannen en vooral, wanneer wisten zij van deze plannen?

Reactie:

Een ieder kon in de door uw gemeenteraad in 2004 vastgestelde 'Visie Wonen en Werken' lezen dat deze locatie aan de noordzijde van de kern geschikt is om in de (verre) toekomst Haften uit te breiden. In de Streekplaanuitwerking 2006 van de provincie Gelderland is het gebied opgenomen als zoekzone verstedelijking.

- Is er een stuk uit het dossier verwijderd waarin bovenstaand werd beschreven?

Reactie:

Alle in het gemeentelijke archief (Decos) opgeslagen stukken zijn opgenomen in de drie u ter beschikking gestelde ordners. Er zijn geen stukken uit het dossier verwijderd.

Er van uitgaande dat u met 'ons eerste onderzoek' de bijlagen bij de beantwoording van het verzoek om inlichtingen van Beukers 18/3/13 bedoelt, kan worden geconstateerd dat alle bijlagen bij die beantwoording zijn terug te vinden in de ordners die voor u ter inzage hebben gelegen. Wellicht kunt u specifiek aangeven welk stuk u bedoelt?

Door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV is een taxatierapport gemaakt van de betreffende percelen. Hierbij is, met als uitgangspunt toekomstige woningbouw, een waarde van € 40,- per m2 getaxeerd. Leeuwis en Van Giessen hebben betreffende percelen in 2007 verworven, zij betaalden hiervoor € 25,- per m2. Waarde agrarische grond is ± € 5,-. Enkele maanden later werd het geheel aangeboden aan de gemeente voor € 50,- per m2. De gemeente heeft de kavels uiteindelijk medio 2008 verworven voor € 45,- per m2. In onze ogen betreft het duidelijk grondspeculatie.

- Waarom is bij deze taxatie uitgegaan van toekomstige woningbouw, het betrof immers agrarische gronden?

Reactie:

De percelen zijn opgenomen in de gemeentelijke Visie Wonen en Werken als 'geschikt om in de toekomst Haaften uit te breiden' en volgens de Streekplanuitwerking gelegen in de zoekzone voor verstedelijking. Hierdoor is de waarde hoger getaxeerd dan de puur 'agrarische grondwaarde'.

- Waarom is uiteindelijk € 45,- per m2 betaald, wie heeft dit besloten?

Reactie:

€ 45 is uiteindelijk het resultaat geweest van onderhandelingen tussen de gemeente en de eigenaren van de grond. Het college heeft op 24 juni 2008 ingestemd met de koopovereenkomst en besloten een raadsvoorstel voor het beschikbaar stellen van een krediet voor te bereiden. Op 19 augustus 2008 (nadat het college eerder hierover vertrouwelijk het presidium heeft geïnformeerd) hebben burgemeester en wethouders besloten de raad voor te stellen een (voorbereidings)krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van gronden op Haaften-Noord. De koopovereenkomsten met Leeuwis en Van Giessen en met Zeiderveld zijn onder de ontbindende voorwaarde van o.a. goedkeuring door de gemeenteraad getekend. Wettelijk gezien is het college bevoegd om gronden aan te kopen en de gemeenteraad is bevoegd hiervoor krediet beschikbaar te stellen.

- Waarom is in dit geval niet gekozen voor onteigening?

Reactie:

Onteigening is een lange procedure die kan worden doorlopen als op minnelijke wijze niet tot overeenstemming kan worden gekomen. De taxatiewaarde van € 40 per m2 is tot stand gekomen op basis van de werkelijke waarde ex artikel 40b t/m 40 f van de Onteigeningswet (zie taxatierapport van Kendes d.d. januari 2009 in ordner 1). Bij onteigening was dit dus de door de rechter te bepalen en door de gemeente te betalen vergoeding voor de grondwaarde geweest.

De aankoopprijs van agrarische gronden is veel te hoog geweest. Er lag destijds geen bestemming woningbouw op. Leeuwis en Van Giessen hebben dus € 25,- per m2 betaald voor agrarische grond. Is € 20,- te veel.

- Waarom hebben Leeuwis en Van Giessen € 25,- per m2 betaald terwijl er geen kassen op mochten.

Reactie:

Deze vraag is op basis van de dossiers niet te beantwoorden. Overigens mocht, conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, op het perceel Enggraaf 29 wel een glastuinbouwbedrijf gevestigd zijn (zoals ook op dat moment aanwezig) en nog worden uitgebreid.

- Zijn er nog verdere afspraken/toezeggingen gedaan aan Leeuwis en Van Giessen?

Reactie:

Eventuele afspraken/toezeggingen met betrekking tot deze gronden zijn opgenomen in de dossiers die voor u ter inzage hebben gelegen (het betreft de verplaatsingssubsidieaanvraag bij de provincie).

Vragen Lijst Beukers (LB)

Raadvergadering 21 maart 2013:

De heer Beukers (LB) meldt dat hij er niet gerust op is.

- Wat was de beginprijs?
- De koopprijs door de gemeente is bekend, maar wat was de verkoopprijs van mw. Zijderveld?
- Was mw. Zijderveld op de hoogte van de koop door de gemeente?

Reactie:

Mevrouw Zeiderveld heeft het perceel dat in haar eigendom was voor € 45 rechtstreeks aan de gemeente verkocht en de koopovereenkomst samen met de toenmalig burgemeester op het gemeentehuis getekend (zie mee-verkoopafpraak in memo april 2008 in ordner 3.)

Vragen Partij vd Arbeid (PvdA)

Er ontbreekt een transportacte van de koop van de grond van Mw Zijderveld. Elke notaris kan in no-time een transportacte opvragen bij het kadaster. Het betreft openbare informatie.

Reactie:

De akte van levering van Mw. A.J.C. Kerkhof aan Mw. C.J. Zeiderveld dd. 21-10-1993 zit in het dossier (bestaande uit 3 ordners) dat voor u ter inzage heeft gelegen. Het perceel grond was onderdeel van een levering bestaande uit 2 delen en is destijds door Mw. Zeiderveld gekocht voor HFL. 13.500,-

Van de pagina's tekst ontbreekt de laatste pagina, ik geloof pagina 35. Uit de scannummering valt dit op te maken.

Reactie:

In het dossier wat voor u ter inzage heeft gelegen zit in zaak 06/11075 een stuk bestaande uit 35 gescande pagina's met collegebesluit 18 maart 2008, taxatierapport van Kendes en diverse berekeningen. Pagina 35 is de globale situatietekening behorende bij de exploitatie-opzet 01-05 en zit in de dossiermap. Het klopt dat deze situatietekening ontbrak bij de beantwoording van de vragen van LB (14/03/2008).

Overall wordt er erg weinig informatie beschikbaar gesteld voor de beeldvorming.

Reactie:

U duidt hier op de bijlagen bij de beantwoording van de vragen van LB (14/03/2008)? Zie verder de beantwoording onder 4.

Graag zou PvdA daarom willen weten welke stukken, naar het oordeel van B&W, ontbreken om tot een volledige beeldvorming te komen. Met dit laatste beoogt PvdA dat er na afronding geen

relevante stukken meer naar boven komen die bij B&W bekend waren of hadden moeten en kunnen zijn.

Reactie:

Alle schriftelijke stukken uit alle zaken zijn uit het digitale archiefsysteem Decos voor u uitgedraaid en per zaak op chronologische volgorde in een 3-tal ordners gerangschikt.

Vragen VVD

Zijn de betreffende gronden voor 2007 aan de gemeente aangeboden door de oude eigenaar?
Zo Ja, wanneer en waarom is daar geen gebruik van gemaakt.

Reactie:

In het archief zijn geen documenten te vinden die wijzen op een aanbod van gronden door de oude eigenaar.

Vragen Hr. Van Telligen (VT)

N.a.v. gesprekken van Sybers/Prosman met Leeuwis/v.d. Giesen hebben B&W (24/10/2007) besloten een positieve grondhouding aan te nemen voor de aankoop van de aangeboden gronden.

- Waarop is deze positieve grondhouding gebaseerd?

Reactie:

De positieve grondhouding is mede gebaseerd op het Collegeprogramma 2006-2010. Hierin is opgenomen dat het college, waar mogelijk en gewenst een actiever grond(-verwervings)beleid wil voeren onder de randvoorwaarden van financiële haalbaarheid, toereikende ambtelijke capaciteit en gelegen binnen de contouren (bestaand stedelijk gebied en zoekzones verstedelijking). Tevens past dit binnen de door uw gemeenteraad in 2005 vastgestelde uitgangspunten van de beleidsnota Grondig Grondbeleid.

Op basis van het besluit van 24/10/2007 wordt door B&W op 10 maart 2008 besloten om de onderhandelingen over aankoop te beginnen met als insteek een basis aankoopbedrag van € 25,- per m2 met een nabetaling van € 15,- per m2.

Dit uitgangspunt is gekozen i.v.m. aanwezige risico's (R.O. procedures/afzet bouwrijpe gronden). In juni 2008 is door B&W besloten om de raad een voorstel te doen tot de aankoop van de gronden voor € 45,- per m2.

In het collegevoorstel wordt gesproken over diverse gesprekken in B&W over de grondaankoop. Deze gesprekken hebben geleid tot overeenstemming. Er is overeenstemming bereikt over € 45,- per m2.

- Op grond van welke argumenten is er afgeweken van het eerdere besluit van B&W van 10 maart 2008 (de insteek)?

Reactie:

De externe onderhandelaar heeft een gesprek gevoerd met Leeuwis en Van Giessen en heeft geen principe-overeenstemming kunnen bereiken op basis van de uitgangspunten zoals deze door het college zijn bepaald op 18 maart 2008 (advies d.d. 10 maart 2008). N.a.v de mondelinge terugkoppeling op 3 april 2008 door en advies van de extern onderhandelaar aan de betreffende portefeuillehouders, heeft intern overleg tussen de collegeleden geresulteerd in een aangepast kader, nl. twee collegeleden voeren (met ambtelijke ondersteuning) gesprekken met Leeuwis en Van Giessen en de financiële onderhandelingsruimte wordt aangepast tot maximaal € 50,- per m2.

- Zijn de in de diverse gesprekken genomen besluiten vastgelegd? Zo ja, waarom zitten deze besluiten niet in het dossier? Als de besluiten niet zijn vastgelegd, was dat voor een transparant besluitvormingsproces niet noodzakelijk geweest?

Reactie:

In de diverse collegevergaderingen zijn geen concrete besluiten genomen. Er zijn alleen richtlijnen aangegeven en terugkoppelingen gedaan over de stand van zaken. Het besluit de gronden aan te kopen, onder ontbindende voorwaarden, is genomen op 24 juni 2008.

De raad is een voorstel gedaan tot aankoop (B&W besluit juli 2008)/raadsbesluit september 2008). Daarbij is o.m. als ontbindende voorwaarde "dat GS een verklaring van geen bezwaar afgeven op basis van een door de gemeente beoogde ontwikkeling, dan wel anderszins instemmen met de door de gemeente beoogde ontwikkeling één en ander tot genoegen van de gemeente".

April 2009 besluiten B&W om nu geen ruimtelijke visie te ontwikkelen.

De provincie heeft ambtelijk meegedeeld dat het gebied Haaften Noord stond als zoekzone wonen is aangeduid. Daar mag dus gebouwd worden. Aldus een ambtenaar van de provincie.

Het college besluit om tot notarieel transport over te gaan van een gedeelte van de grond en het transport van een ander gedeelte tijdelijk uit te stellen. De commissie Ruimte zal worden geïnformeerd.

- Is in feite wel voldaan aan de ontbindingsvoorwaarden in het eerder genoemde raadsvoorstel? Is een ambtelijke mededeling over een zoekzone voldoende om tot betaling over te gaan? Had er niet een nieuw raadsbesluit moeten worden genomen?

Reactie:

De betreffende ontbindende voorwaarde had betrekking op de bevestiging van de provincie dat woningbouw op deze locatie mogelijk zou zijn. Voorheen was hiervoor een 'verklaring van geen bezwaar van GS' noodzakelijk. Vanwege gewijzigde regelgeving was deze verklaring niet meer nodig en was het feit dat de gronden gelegen waren binnen de 'zoekzone verstedelijking/wonen' voldoende. Deze zoekzone was in die tijd door de provincie ook al in haar ruimtelijk beleid vastgelegd.

In mijn waarneming zijn de zaken correct afgewikkeld. Ik vertrouw er op u hiermede van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,



N.A. de Groot