

Janko van de Kempe

Van: Anita Wurzenrainer <anita@gijsheutinkadvocaten.nl>
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 10:23
Aan: Henk Reijsoo; Gemeente Bedum
CC: Gijs Heutink
Onderwerp: voorgenomen onteigening gronden Ter Laan in Bedum
Bijlagen: brief aan gemeenteraad 02.06.17.pdf

Geachte heer Reijsoo,

Op verzoek van de heer Gijs Heutink zend ik u bijgaand een kopie van de brief aan de Gemeenteraad zoals deze vandaag per aangetekende en per gewone post wordt verstuurd.

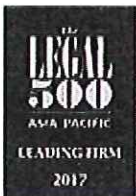
Met vriendelijke groet,

Anita Wurzenrainer
secretaresse
Tel: +31 20 30 50 120
fax: +31 20 30 50 129
anita@gijsheutinkadvocaten.nl
www.gijsheutinkadvocaten.nl

GIJS HEUTINK ADVOCATEN 

[View my profile on LinkedIn](#)

Burg.		Secr.		Chef	
Te beh. door				bvo	
Ingek.		- 2 JUNI 2017 - 36494			
Gem.		Bedum			
B&W		tkn			
av		kup			



GIJS HEUTINK ADVOCATEN

AANGETEKENDE EN PER GEWONE POST

Gemeenteraad van de Gemeente Bedum
t.a.v. de raadsgriffier
Postbus 38
9780AA BEDUM

Doorkiesnummer: 020 – 30 50 120
gijs@gijsheutinkadvocaten.nl
Dossier: 20141295

Amsterdam, 2 juni 2017

tevens per e-mail
h.reijsoo@bedum.nl – gemeente@bedum.nl

Betreft: voorgenomen onteigening gronden Ter Laan in Bedum

Raadsgriffier, leden van de raad,

Namens cliënten - C. Bos, C.W. Bos en J.A. Bos te Bedum - bericht ik u als volgt.

Uw college van Burgemeester en Wethouders heeft met FCD een overeenkomst gesloten waarin de gemeente zich heeft verbonden de percelen van de Familie Bos te verwerven en door te verkopen aan FCD. De Familie Bos wil dat de raad een helder beeld krijgt van wat zich in deze zaak op dit moment afspeelt, en wil met deze informatiebrief graag bereiken dat de raad het college opdraagt de koop en verkoop – zonder overheidsbemoedenis en onteigening – over te laten aan de verantwoordelijkheid van de civiele partijen die het aangaat: FCD en de Familie Bos, en dat het college en de raad verdere bemoedenis met de verwerving van de gronden van de Familie Bos ten behoeve van FCD voorlopig achterwege laten.

FCD lijkt bezig de gemeente voor haar kar te spannen om voor FCD de kastanjes uit het vuur te halen, en lijkt daarin te slagen. Het college heeft namens de gemeente immers in een overeenkomst met FCD toegezegd gronden die nodig zijn voor de uitbreiding van de fabriek te zullen verwerven. Daarvoor wordt nu de *ultimum remedium* publiekrechtelijke bevoegdheid van onteigening toegepast. Het doel van die onteigening blijkt uitsluitend de doorverkoop aan FCD te zijn voor een zo laag mogelijke koopsom. Dat is op te maken uit de op grond van een WOB verzoek verkregen documenten. Het in gang zetten van de onteigening op die basis, zonder de daarvoor vereiste publiekrechtelijke noodzaak, is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en met het recht.

Ik licht dat hierna namens de Familie Bos aan de hand van de feiten en omstandigheden toe. Eerst volgt een inhoudelijke toelichting (punt 1 t/m 9, waarin zonder twijfel ook informatie zal staan die de raadsleden mogelijk al bekend zal zijn), daarna een samenvatting (punt 10) en tot slot een conclusie op blad 5.

Toelichting

1. De vennootschappen FrieslandCampina Domo B.V. en FrieslandCampina N.V. (hierna gezamenlijk: FCD) hebben in 2013 aan het college van burgemeester en

wethouders en het college van gedeputeerde staten gevraagd mee te werken aan een planologische uitbreiding van de vestiging van FCD in Bedum, door de gronden (van ander eigenaren dan FCD) ten oosten van de bestaande industriële vestiging bedrijfsmatig te bestemmen en het Boterdiep te verleggen.

2. Het voornemen de productielocatie uit te breiden is – zo blijkt ondermeer uit de WOB stukken en uit publicaties in de media – ingegeven door het streven naar extra omzet en winst, gebaseerd op de verwachting dat de vraag naar FCD producten vanuit Azië en Latijns Amerika exponentieel zal toenemen. Voor het expansieplan zijn veel planologische maatregelen nodig. Daarover is tussen FCD, GS en B&W in 2015 een intentieovereenkomst gesloten. Ook is voor de beoogde expansie van de onderneming nodig dat gronden worden gekocht van de burens, eigenaren van de aan het FCD terrein beliggende agrarische percelen.
3. FCD heeft in 2013 kans gezien voor uitzonderlijk lage prijzen gronden ten oosten van de fabriek te kopen, daarmee verdient de verantwoordelijke directeur vastgoed – in elk geval beschouwd vanuit het financiële belang van de onderneming – een compliment (FCD heeft kans gezien deze warme (potentieel voor industriële doeleinden te bestemmen) grond te kopen voor prijzen van minder dan €20,- per m²).
4. De onderhandelingen met Familie Bos zijn voor FCD minder recht toe recht aan verlopen. De Familie Bos heeft zich bereid getoond de gronden aan FCD te verkopen, maar dan wel voor een eerlijke prijs die recht doet aan de omstandigheden, zoals het feit dat buurman 's grond maar één keer te koop is, dat FCD met de uitbreiding als commerciële onderneming streeft naar omzetvergroting en winstmaximalisatie en dat gemeente en provincie de eerste procedurele stappen hebben gezet om de uitbreiding te faciliteren. Dat creëert voor FCD de mogelijkheid tot grote bedrijfseconomische groei en – in normaal Nederlands – enorme winsten. Het lijkt de grondeigenaren redelijk dat dit wordt meegewogen in de prijs van de te verwerven grond, maar daar denkt FCD kennelijk heel anders over.
5. Er zijn sedert 2013 een paar tentatieve gesprekken gevoerd tussen de heer Menting (directeur Vastgoed van FCD) en de Familie Bos. Tijdens deze gesprekken is onder meer aangegeven dat FCD de aankoop als 'strategische grondverwerving' zag, en dat daarmee zeker niet was gezegd dat de uitbreiding van FCD zou plaatsvinden in Bedum. Ik veronderstel dat FCD met deze suggestie (dat de grond misschien niet zou worden gebruikt omdat de uitbreiding op een alternatieve locatie zou kunnen plaatsvinden) een lagere aankoop prijs wilde bereiken. FCD had Arcadis in ieder geval opdracht gegeven een taxatie te geven waarin meerdere prijsniveaus waren genoemd, onder meer €50,- per m² voor grond op een bedrijventerrein. Familie Bos heeft laten weten de taxaties te laag te vinden, onder meer omdat de bijzondere omstandigheden (zie punt 4) daarin niet waren meegenomen.
6. Er heeft ook een gesprek plaatsgevonden op 24 april 2015. Daarbij is de heer Menting bijgestaan door Arcadis als adviseur van FCD, en de heren Bos door ondergetekende. In dat gesprek is op verzoek van FCD namens de Familie Bos voor het eerst een concrete vraagprijs neergelegd, en wel van €70,- per m². Dat is ongeveer 1,4 keer de bodemprijs uit de taxatie van Arcadis. FCD heeft geen tegenbod gedaan, maar heeft de onderhandelingen in de eerste schriftelijke

reactie na het gesprek (pas op 9 juli 2015) direct beëindigd. De briefwisseling is aangehecht (**bijlagen 1 t/m 3**).

7. Omdat Menting tijdens het gesprek al bij herhaling had gezegd dat FCD de uitbreiding ook op een andere FCD locatie kon realiseren ging de Familie Bos er vanuit dat FCD inderdaad (zoals de heer Menting achteraf in de brief ook heeft bevestigd) het expansieplan inderdaad op een andere FCD locatie zou uitrollen. De Familie Bos vond dat spijtig, maar wist ook dat FCD uiteindelijk toch zou doen wat voor het bedrijf het best en het goedkoopst zou zijn. De Familie Bos heeft geen moment de illusie gehad dat de onderhandelingen met haar op die bedrijfseconomische afwegingen van FCD enige invloed zou kunnen hebben.
8. Achteraf is duidelijk dat FCD naar de Familie Bos toe niet zo transparant is geweest als wel werd gesuggereerd. Gebleken is dat er (anders dan Menting had gezegd) helemaal geen geschikte andere locaties waren en dat de definitieve keuze al eerder op Bedum was gevallen, zie ondermeer de intentieovereenkomst van 13 maart 2015 met GS en het college. Er was blijkbaar geen sprake van een 'strategische grondverwerving' maar van een concreet uitgewerkt bouwplan. Na bestudering van de stukken WOB documenten is ook duidelijk geworden waarom FCD zo makkelijk uit de onderhandelingen met Bos is gestapt, terwijl het belang voor de onderneming toch zo groot is: het lijkt er op dat het beste scenario voor FCD om de gronden van de Familie Bos voor een zo laag mogelijke prijs te krijgen sowieso is geweest om de gemeente bij de eerste gelegenheid te vragen te onteigenen. Het college had zich daartoe al verplicht, zie de overeenkomsten van 13 maart 2015 en 6 september 2016 uit het WOB dossier. De overeenkomst van 2016 is eigenlijk een voorwaardelijke koopovereenkomst tussen de gemeente en FCD, met vooropgezet ABC- tje om de grond na onteigening direct aan FCD te leveren.
9. Wat de Familie Bos ook als schokkend ervaart is dat de adviseur die als 'onafhankelijk deskundige' optreedt voor de gemeente door FCD wordt betaald. Dat is wel de adviseur die in de onteigening de koopprijs bepaalt (althans: de schadeloosstelling voor de onteigening) waarvoor FCD straks mag kopen. Dat terwijl de eerder door de gemeente aangewezen 'onafhankelijke deskundige' van Arcadis wegens onvoldoende onafhankelijkheid (Arcadis is de vaste adviseur van FCD) op aandringen van Bos is vervangen, zie mijn brief van 21 oktober aan het College (**bijlage 4**).

samenvatting

10. In deze zaak lopen de uitvoering van de publieke taak door de gemeente en het privaatrechtelijke belang van FCD op een onaanvaardbare manier door elkaar. Op deze manier hoort een machtig en extreem instrument als onteigening niet te worden gebruikt. Met deze gang van zaken is vanuit de eisen van de beginselen van behoorlijk bestuur zo ongeveer alles mis. Het volgende is daarbij belangrijk:
 - a. De Familie Bos is steeds *bereid geweest en is nog steeds bereid* de gronden aan FCD te verkopen.
 - b. De Familie Bos wil daarvoor alle omstandigheden in aanmerking genomen een eerlijke prijs krijgen. Daarbij horen het expansie- en

winstoogmerk van FCD bij de verwerving van *juist deze specifieke grond van Bos* een rol te spelen.

- c. Direct nadat FCD de Familie Bos had gevraagd een vraagprijs op tafel te leggen – die gegeven de taxatie van FCD adviseur Arcadis niet onredelijk is – zijn de *onderhandelingen door FCD stop gezet*.
 - d. Daarna meldde zich bij de Familie Bos alweer uitgerekend Arcadis, nu niet als FCD adviseur maar als de ontelgeningsdeskundige van de gemeente. De Familie Bos heeft en had bezwaar tegen de ontelgening, en helemaal tegen het optreden van Arcadis als gemeente adviseur.
 - e. Vervolgens is Duvekot Rentmeesters Ingeschakeld, maar nu blijkt dat ook die deskundige door FCD wordt betaald.
 - f. In de taxatie van Duvekot is ondermeer het prijsniveau meegenomen van de uitzonderlijk lage prijzen die FCD heeft weten te realiseren bij de aankoop van de omliggende gronden. Op die manier kom je vanzelf uit op een lage taxatie, vooral omdat het college met onteigening dreigt. Als het zou gaan om twee vrije, normaal onderhandelende private partijen (de Familie Bos en FCD) *zonder overheidsinmenging* zou dat nooit en te nimmer gebeuren, en dat is precies wat er nu aan de situatie niet deugt.
 - g. Het doel van de onderhandelingen met Bos lijkt voor FCD, ook gezien het gemak waarmee FCD de onderhandelingen heeft afgebroken, het bereiken van een situatie waarin FCD de gemeente kon melden dat Bos onwillig was te verkopen. Onteigening door de gemeente en doorverkoop aan FCD is voor FCD net zo iets als een laagste prijsgarantie.
 - h. In de onteigening zou wat zitten als er 1) een *concreet ruimtelijk plan* zou liggen voor de nieuwe invulling van de agrarische percelen¹ en 2) als vast zou staan dat het ruimtelijke plan *niet zonder onteigening zou kunnen worden gerealiseerd*. Immers:
 - i. De onteigeningswet (Ow) is alleen bedoeld om iemands eigendom te ontnemen als het *algemeen belang dat vergt* (art. 1 Ow). De vereisten zijn *noodzaak* en het feit dat de onteigening alleen als uiterste middel mag worden toegepast, en als er dus geen andere mogelijkheid is om de grond te verkrijgen. In deze kwestie is de onteigening helemaal geen *ultimum remedium*, al was het maar omdat de grond aan FCD tegen een eerlijke vraagprijs te koop is aangeboden en omdat FCD is uitgenodigd een tegenbod te doen.
 - j. Van belang voor de raad is dat het algemene publiek belang en de noodzaak *niet* kunnen worden gevormd door een *verschil van mening over de te betalen prijs en het vervolgens staken van de onderhandeling tussen private partijen*, en dat is hier wel aan de hand. Het algemeen belang wordt ook zonder onteigening in acht genomen, want de Familie Bos is anders dan wordt gesuggereerd *bereld te verkopen* en het uitbreidingsplan van FCD kan dus worden gerealiseerd.²
11. Om deze redenen vindt de Familie Bos dat de onderhandelingen over de koop en verkoop zonder overheidsbemoedenis en zonder de dreiging van onteigening over moeten worden gelaten aan FCD en de Familie Bos. FCD zal de handschoen zelf

¹ Er is geen voorontwerp beschikbaar en er is geen ontwerp ter inzage gelegd.

² Dat zou dus ook moeten gelden voor het ruimtelijke plan (dat het algemeen belang zou moeten markeren), al is niet bekend hoe dat vorm gaat krijgen.

moeten oppakken en moeten doorzetten. Een overeenkomst ligt binnen handbereik.

conclusie

De Familie Bos hecht er aan de raad hierover te informeren. De onteigening is in deze omstandigheden niet aanvaardbaar en in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dat klemmt temeer waar in naam van de gemeente deskundigen zijn aangesteld op kosten van FCD, een onaanvaardbare belangenverstrengeling. Op WOB verzoeken wordt met terughoudendheid gereageerd en er wordt uitgerekend in dit moeizame dossier informatie geweigerd om economische belangen te beschermen. Dat zou wel eens hoofdzakelijk om de economische belangen van FCD kunnen gaan.

Het concrete verzoek is dat de gemeente het onteigeningsproces stopzet, en de verantwoordelijkheid voor de (privaatrechtelijke) grondaankoop neerlegt bij FCD. De door de gemeente met FCD gesloten overeenkomsten zouden naar mijn idee moeten worden ontbonden wegens strijd met het recht of in elk geval opgeschort. Namens de Familie Bos benadruk ik nog eens dat de bereidheid om de gronden voor een redelijke en eerlijke prijs te verkopen onverminderd blijft bestaan. Ik nodig FCD bij deze graag uit om via de reguliere privaatrechtelijke route de onderhandelingen hernieuwd te starten. Gebeurt dat niet, dan zal ik mij namens de Familie Bos met alle mogelijke middelen verzetten tegen het door het college ingezette onteigeningstraject.

Het verzoek aan de raad is om het onderhavige onderwerp en mijn verzoek namens de Familie Bos te agenderen voor besluitvorming in de eerstvolgende raadsvergadering op 22 juni 2017. Ik verzoek u ook het onderwerp te agenderen bij de vergadering van de commissie VROM op 7 juni a.s. Het college dient naar mijn oordeel – zo nodig daartoe geïnstrueerd door de raad – in afwachting van de beraadslagingen van de raad het voorgenomen traject van de onteigening en de voorfase, alsmede iedere verdere bemoeienis met de verwerving van de gronden van de Familie Bos ten behoeve van FCD onmiddellijk op te schorten.

Ik hoor graag van u na de vergadering van de raadscommissie van 7 juni a.s. dan wel na de raadsvergadering van 22 juni 2017.

Met vriendelijke groet,



Gijs Heutink

Een afschrift van deze brief is per mail verzonden aan het college van Burgemeester en Wethouders (mevrouw I. Zuidema) en aan FrieslandCampina Domo (G.T. Menting).