



Datum	13 maart 2025
portefeuillehouder	Arjan Noorthoek
contactpersoon	Jeska Jansen
fractie(s)	CDA
onderwerp	Raadsvoorstel Aanvraag bekostiging civiele procedures fietspad Oortjespad

Vraag

1. Kunt u meer onderbouwing geven bij de bedragen van 200.000 euro voor het voeren van de civiele procedure onteigening en het bedrag van 25000 voor de civiele procedure verlaging van de huur.

Antwoord

De kosten voor de civiele procedure onteigening zijn als volgt opgebouwd:

- Kosten advocaat onteigende: circa € 35.000 tot € 50.000 (de onteigende kan aanspraak maken op vergoeding van zijn deskundige kosten)
- Kosten deskundige van de onteigende: € 10.000 tot € 15.000 (de onteigende kan aanspraak maken op vergoeding van zijn deskundige kosten)
- Kosten rechtbank deskundigen: om de rechtbank te adviseren over de hoogte van de schadeloosstelling benoemt de rechtbank één of meer deskundigen. Dit zijn in het onteigeningsrecht gespecialiseerde advocaten, rentmeesters of makelaars. Kosten: € 30.000 tot € 50.000.
- Griffierechten en bijkomende kosten (deurwaarder/notaris voor het inschrijven van het vonnis): PM (enkele duizenden)
- Kosten eigen advocaat: € 50.000
- Kosten eventuele cassatieprocedure: € 25.000
- Kosten eventuele verwijzingsprocedure € 25.000

De kosten voor de civiele procedure met betrekking tot de huurverlaging zijn als volgt toegelicht door LaGro advocaten:

Wat we dikwijls zien is dat er met een procedure in eerste aanleg globaal tussen de 60 en 90 uren zijn gemoeid. Dit valt als volgt te onderbouwen: opstellen en voorbereiden dagvaarding: 20 uren, bestuderen en bespreken conclusie van antwoord 5 uren; voorbereiden mondelinge behandeling 20 uren, mondelinge behandeling 5 uren, bestuderen en bespreken (eind) vonnis 5 uren; deskundigen benoeming 5 uren, mogelijke plaatsopneming inclusief voorbereiding 15 uren, bestuderen en bespreken deskundigenrapport 5 uren, bestuderen en bespreken eindvonnis 5 uren. Deze uren worden gefactureerd tegen een gemiddeld tarief van € 250,--.

Te rekenen valt met een bedrag van tussen de € 15.000,-- en € 20.000,-- voor de procedure bij de kantonrechter. Indien de kantonrechter een deskundige(n) benoemt dan zal het honorarium voor de deskundige(n) ook als snel zo'n € 5.000, -- belopen.

Nog los hiervan brengt een procedure ook griffierecht met zich. Doch dit is bij de kantonrechter beperkt < € 1000, -- euro.

Bovenstaande bedragen zijn maximaal. Ook kan het zijn dat sommige procedures niet doorlopen hoeven te worden.

Daarnaast staat het de eigenaar vrij om een deskundige in te huren. Wanneer de eigenaar ervoor kiest om dit niet te doen, hoeven deze kosten ook niet vergoed te worden.

Vraag

2. Er is een bedrag genoemd van 10.000 euro aan ambtelijke kosten. Waarom zit dit bedrag niet in de loonsom?

Antwoord

We willen een zo volledig mogelijk kostenplaatje schetsen van de kosten die gemoeid zijn bij het starten van de civiele procedures. Hierbij specificeren we kosten zo duidelijk mogelijk en geven we ook inzicht in de kosten die de interne organisatie maakt. Daarnaast moeten ook intern de uren verantwoord worden.

Vraag

3. Onvoorziene kosten 25.000 euro. Dat is 10% van 250.000 euro (260K min 10K ambtelijke kosten). Is dat een gebruikelijk percentage om aan onvoorziene kosten in dit soort procedures te ramen? Waar moeten wij dan bijvoorbeeld aan denken?

Antwoord

Het is gangbaar om een percentage van 10% van de totale kosten te ramen voor onvoorziene kosten. Het is niet ondenkbaar dat er meer uren besteed dienen te worden dan nu wordt ingeschat.



Vraag

4. Het voorstel is om het gevraagde bedrag ten laste te brengen van het begrotingssaldo 2025. De onderbouwing is 'Hiervoor is geen dekking binnen de eigen budgetten'. Welke eigen budgetten hebben we het dan over? Biedt het resultaat jaarrekening 2024 geen ruimte?

Antwoord

Met eigen budgetten worden de IBOR exploitatiebudgetten bedoeld. De kosten hier ten laste brengen betekent dat die middelen niet ingezet kunnen worden voor het dagelijks beheer en onderhoud. Zoals tijdens de sessies van de Herijking Openbare Ruimte is aangegeven, staat deze begroting onder druk en kunnen dergelijke lasten niet opgevangen worden zonder significante gevolgen. De genoemde kosten mogen niet uit investeringsbudgetten gedekt worden.

Het resultaat van de jaarrekening 2024 is nog niet bekend. Uw raad beslist uiteindelijk wat er vervolgens met eventuele overschotten wordt gedaan.

Vraag

5. Eerdaags gaan we conform toezegging met de portefeuillehouder in debat over de verschillende fietsplannen en de prioritering daarin. Wat is het argument om dit fietspad daarin niet mee te nemen?

Antwoord

Het fietspad Oortjespad komt voort uit het project Reconstructie De Kanis en heeft een lange voorgeschiedenis. De onteigeningsprocedure (het proberen in eigendom te verkrijgen van de grond) loopt al zeker 2,5 jaar. Het argument hiervoor is de huurconstructie, waar de gemeente niet achterstaat. Het fietspad is al aangelegd. In 2021 heeft het College al uitgesproken dit fietspad te willen behouden. Op 21 december 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Fietspad Oortjespad Kamerik' vastgesteld (Raadsvoorstel D/22/077856). Hiermee is er een definitieve planologische status ontstaan voor het huidige gebruik en is er een basis gelegd om de grond waar het fietspad op is gelegen te onteigenen. Ook heeft de gemeenteraad op 22 augustus 2023 het voorstel aangenomen om het fietspad langs het Oortjespad een openbare status te geven (D/23/113920). Deze besluiten zijn genomen ter voorbereiding van de onteigening.

Vraag

6. Zijn er vanuit wet- en regelgeving formele beletselen om de huidige huurconstructie voort te zetten? We lezen nu alleen dat onteigening mag en dat het een wens van velen is.

Antwoord

Er zijn geen formele beletselen om de huidige huurconstructie voort te zetten. De wens om de huurconstructie te beëindigen zit in:

- De gemeente is afhankelijk van een particulier. Dit kan tot zeer onwenselijke situaties leiden voor de gemeente.
- Jaarlijkse huursom van €28.000,- wat niet marktconform is.

Het is daarnaast algemeen aanvaard (ook door De Kroon) dat het handhaven van een infrastructureel werk op basis van een huurovereenkomst onvoldoende basis is voor een doelmatig en duurzaam beheer.

Vraag

7. Is een marktconforme huur 5000 euro als al sinds 2018 een huursom van 28000 euro wordt betaald?

Antwoord

De huursom is ten tijde van de reconstructie van De Kanis bepaald voor de doorlooptijd van het project. Dit is ook vastgelegd in de huurovereenkomst. Dat het niet mogelijk is gebleken de grond te kopen en de huursom aan te passen na het project, maakt de huursom niet marktconform. Met marktconform wordt bedoeld wat men in principe voor een stuk grond met die functie aan huur zou moeten betalen.

De gemeente huurt thans een oppervlakte van 5.730 vierkante meter tegen huurprijs van in 2025 € 29.319,00 per jaar. Ter vergelijking; de redelijke huurprijs voor het gehele gehuurde is getaxeerd op € 4.018,16 per jaar of iets meer dan € 0,70 per vierkante meter. De gemeente betaalt dus een factor 7 tot 8 meer dan de als redelijk getaxeerde huurprijs. Er bestaat dus onmiskenbaar een disbalans tussen de gefactureerde huurprijs en de redelijke huurprijs.

Vraag

8. Er is een kans dat de procedure verlaging huursom niet wordt gewonnen. Moeten wij dat ook lezen als de uitkomst bij de rechter een bedrag wordt ergens tussen de 28000 en 5000 euro?

Antwoord

Dat klopt, als de uitkomst is dat de huur niet wordt verlaagd naar een marktconforme huurprijs.



Vraag

9. De eigenaar van de grond is niet tot verkoop bereid. Hij wil de huidige constructie voortzetten. Is dit de uitkomst van een ambtelijk en/of bestuurlijk overleg met de eigenaar? Is al aanvullend daarop een poging met een externe bemiddelaar ondernomen? Het zou zomaar kunnen dat de rechter dat ook voor gaat stellen.

Antwoord

De Kroon heeft een positieve uitspraak gedaan met betrekking tot het onteigenen van de grond. De basis hiervoor is een dik dossier met brieven en gespreksverslagen (van onder andere een externe bemiddelaar) om samen met de particulier te komen tot een schikking. De uitspraak van De Kroon is onherroepelijk. Daarbij is het een zeer goed onderbouwde en onderzochte beslissing en weegt zeer zwaar.

Sinds de afronding van de reconstructie van De Kanis zijn drie fysieke gesprekken met de heer Kooijman geweest door een externe bemiddelaar. Naast de fysieke gesprekken is er nog zeven keer telefonisch contact geweest. De heer Kooijman heeft de onderhandelingen met de gemeente altijd afgewezen. Hij gaf altijd aan dat we er onze tijd mee verdeden als we langskwamen; hij had niets te verkopen en wilde geen deal bereiken. Om die reden zijn de onderhandelingen voor een groot deel via de formele biedingen verlopen. Hiervan zijn er 5 verzonden. Zowel wethouder Arthur Bolderdijk als Arjan Noorthoek zijn bij de eigenaar op bezoek geweest.

Vraag

10. Wat gaat de aankoop van de grond kosten na onteigening? Deze vraag mag uiteraard vertrouwelijk worden gedeeld.

Antwoord

~~Er is een aanbod gedaan aan de eigenaar. Deze informatie is vertrouwelijk, het bedrag kan bij de griffie worden opgevraagd.~~
GEWIJZIGD Er is een aanbod van € 82.000,00 gedaan aan de eigenaar.

Vraag

11. Is het recreatieschap ook bereid om het beheer over het eventueel aangekochte deel na onteigening mee te nemen?

Antwoord

Het recreatieschap is geen eigenaar van dit aangekochte deel en zal dus ook het beheer hiervoor niet op zich nemen.

Vraag

12. Wat gaat het beheer en onderhoud van het fietspad meer of minder kosten ten opzichte van de huidige huurconstructie?

Antwoord

Het beheer en onderhoud van het fietspad ligt al bij de gemeente. Deze kosten komen momenteel bovenop de huursom. Deze situatie zal na aankoop van de grond dus niet wijzigen.