

Besluitenlijst van de BESLOTEN vergadering van de raad van de gemeente Beemster, gehouden op dinsdag 18 december 2018 aanvang 22.42 uur in de raadzaal van het gemeentehuis te Middenbeemster.

Aanwezig:

Mevrouw A.J.M. van Beek	burgemeester, voorzitter
De heer M. Timmerman	griffier
De heer M. Bakker	BPP
Mevrouw I.L. Bregman-Middelburg	BPP
Mevrouw B.A.C. Jonk-de Lange	BPP
De heer N.C.M. de Lange	BPP
Mevrouw R.M. Langerijs-Groot	BPP
De heer L.J.M. Schagen	BPP
De heer A.N. Commandeur	CDA
De heer G.J.M. Groot	D66
De heer H.J. Vinke	PvdA/GroenLinks
De heer P.C. de Waal	PvdA/GroenLinks
Mevrouw M.L. van Boven	VVD
Mevrouw L.F. de Vries-van Vlierden	VVD
Mevrouw M.C.A. de Wit-Hoogervorst	VVD

geheimhouding op 12 februari 2019 opgeheven

Mede aanwezig:

De heer D.J. Butter	wethouder VVD
De heer J.R.P.L. Dings	wethouder PvdA/GroenLinks
Mevrouw A. Zeeman	wethouder CDA

1. Opening.

De voorzitter opent de vergadering. De raad stemt ermee in dat het geagendeerde onderwerp op de voorgestelde wijze, in beslotenheid, wordt behandeld.

Van de vergadering zal niet de gebruikelijke besluitenlijst met de beeld- en audio opname worden gemaakt, maar een verslag.

Bij loting wordt bepaald dat de heer Vinke in geval van hoofdelijke stemming het eerst zijn stem moet uitbrengen.

2. Vaststellen agenda.

De raad stelt de agenda ongewijzigd vast.

3. Voorstel tot de aankoop van gronden in het plangebied De Keyser te Middenbeemster.

Op dit voorstel heeft het college geheimhouding opgelegd aan de gemeenteraad.

Over de strekking van geheimhouding hebben de raadsleden informatie ontvangen van de griffier. De voorzitter stelt voor om de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

De raad besluit de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Wethouder Butter geeft een toelichting op het voorstel. Bij de onderhandelingen over deze grondverwerving is uitgekomen op een prijs van € 76,50 per m2 excl btw. Deze prijs past binnen de grondexploitatie. Voor het zomerreces krijgt de raad onder geheimhouding en in beslotenheid de geactualiseerde grondexploitatie voor dit

ontwikkelgebied met een toelichting daarop van De Beemster Compagnie.

De wethouder geeft aan dat de onderhandelingen moeizaam waren omdat de gemeente uitging van de gebruikelijke prijs van € 55 per m². De thans overeengekomen prijs per m² was het eindbod en daarmee is verkopende partij akkoord gegaan.

De heer Groot vraagt of De Beemster Compagnie de grond van de gemeente gaat kopen.

Mevrouw Van Boven vraagt of door de hogere prijs per m² er minder opbrengst uit de grondexploitatie zal zijn en dus minder middelen voor algemene voorzieningen.

De heer Vinke heeft moeite met deze hogere prijs per m². Hij heeft behoefte aan een nadere motivering. Hij vraagt of het college ook overwogen heeft om de verkopende partij zelf de gronden te laten ontwikkelen binnen de kaders van de gemeente.

De heer Commandeur sluit zich bij de betogen en vragen van mevrouw Van Boven en de heer Vinke aan.

De heer De Lange mist de actuele grondexploitatie als bijlage bij het voorstel. Bij grondverwerving in het verleden kon de grondexploitatie worden ingezien. Hij vraagt waarom pas zo laat (begin 2017) weer contact is gezocht met de verkopende partij, of er door de hogere prijs per m² claims van eerdere verkopende partijen kunnen worden verwacht en in welke periode de te kopen grond tot ontwikkeling komen (wat is het verdienmodel?). Bij zijn laatste vraag wijst de heer De Lange erop dat er nog steeds onzekerheid is waardoor er weer een economische crisis kan ontstaan. Zijn fractie houdt vast aan de reguliere prijs van € 55 per m² met als motivering dat alleen de gemeente dit gebied kan ontwikkelen.

Wethouder Butter antwoordt dat de verkopende partij in de afgelopen jaren niet heeft willen verkopen. Het gevestigde voorkeursrecht van eerste koop op deze gronden (WVG) loopt volgende jaar af. De verkopende partij kan de gronden dan aan een ieder verkopen waardoor de gemeente niet zelf deze kavels kan ontwikkelen, wat de gemeente wel wil. De grondexploitatie (grex) voor De Keyser heeft een verdienmodel in zich; de grex gaat uit van € 55 per m² maar heeft een bandbreedte tot € 100 per m². De aankoopprijs van € 76,50 per m² is door de planeconoom van De Beemster Compagnie doorgerekend en is door hem verantwoord bevonden. Het positieve (totaal) resultaat van de grexen wordt door deze aankoop niet minder, de 2 kavels waren namelijk nog niet opgenomen in de grex. De inzet is om het positieve resultaat aan te wenden voor de realisatie van sociale woningbouw. De Beemster Compagnie gaat hierin mee. Bij de grondverwerving heeft het college gehandeld overeenkomstig de nota Grondbeleid. Over de vraag of er mogelijke claims kunnen komen geeft de wethouder aan, dat de gemeente geen nabetaling zal doen. Voor de nog niet verworven gronden, de zgn. AM-gronden, geldt dat of de gemeente die alsnog verwerft of dat AM die zelf gaat ontwikkelen.

De voorzitter wijst er nogmaals op, dat op alle informatie die in deze vergadering wordt gegeven, geheimhouding rust. De heer De Lange merkt hierover op, dat een ieder te zijner tijd via het kadaster achter de aankoopprijs kan komen. Hij blijft erbij dat de aankoopprijs te hoog is en wil de grex zien waaruit het verdienmodel blijkt. Tot nu toe was het resultaat van de grexen namelijk elk jaar minder. De hogere aankoopprijs is niet uit te leggen aan de toekomstige kopers van de woningen.

Wethouder Butter stelt dat het totaal resultaat van de grexen positief is en dat zal door deze aankoop niet anders zijn.

De heer Groot memoreert dat de zogenaamde Brand-gronden destijds voor € 100 per m² zijn gekocht. Hij stemt in met het raadsvoorstel; deze aankoop is verantwoord bevonden door de planeconoom, de resultaat van de grexen blijft positief.

Mevrouw Van Boven wijst op de waardeinstijgingen van woningen (+14 WOZ stijging); vanuit dat perspectief is de hogere aankoopprijs begrijpelijk.

De heer De Waal stelt dat de directeur van De Beemster Compagnie bij de laatste behandeling van de grexen, "het niet zag zitten" om tot aankoop van deze kavels over te gaan. Om deze reden wil hij ook inzage in de aangepaste grex voordat een besluit wordt genomen.

De heer Vinke geeft aan dat het debat nieuwe informatie heeft opgeleverd. Wat blijft is dat de gemeente het risico loopt dat de woningmarkt (weer) is ingestort op het moment van de uitgifte van deze gronden. Ook hij wil de aangepaste grex zien.

Mevrouw Van Boven wijst erop dit risico ook is genomen voor het ontwikkelgebied ZOBII. Wethouder Butter geeft aan dat de situatie van toen, waardoor de gemeente een afboeking heeft moeten doen op de gronden van ZOBII, niet de situatie van vandaag is. In het totale plangebied van De Keyser is zekerheid voor de bouw van 590 woningen.

De heer Schagen wijst op de onzekerheid van de zgn. AM gronden, omdat die (nog) niet van de gemeente zijn. Wethouder Butter geeft aan dat dit klopt. Op deze gronden zijn circa 66 – 68 van de totaal 590 woningen gepland.

De heer Commandeur vraagt wat het gevolg zal zijn als de raad niet instemt met dit raadsvoorstel. Wethouder Butter antwoordt dat dit betekent dat de gemeente niet zelf de ontwikkeling van deze kavels kan doen, wat de gemeente wel wil. Met de verkopende partij is overeengekomen dat de gronden voor 1 januari 2019 worden overgedragen en dat betekent dat de raad voor die datum een besluit moet nemen. Verder geeft hij aan, dat de gemeente deze kavels over 3 jaar in ontwikkeling wil nemen. De voorzitter voegt hieraan toe dat de gemeente het risico loopt op een hogere aankoopprijs als de gemeente niet binnen de periode van de WVG zaken doet met de verkopende partij. Mevrouw Jonk vindt dat de raad "in de klem is gezet" door het overeenkomen van de deadline van 1 januari. Wethouder Butter geeft hierop aan dat de deadline van 1 januari een eis van de verkopende partij is. Als hiervan wordt afgeweken loopt de gemeente ook het risico dat wordt afgezien van de verkoop en alleen gekocht kan worden tegen een hogere prijs.

Mevrouw Van Boven vraagt op een schorsing van de vergadering. De voorzitter schorst de vergadering, om 23.40 uur, en heropent die om 23.41 uur.

De voorzitter gaat hierna over tot besluitvorming. Er is behoefte aan hoofdelijke stemming.

De heer De Lange legt de volgende stemverklaring: de heer De Lange is tegen het voorstel omdat bij het voorstel een actuele grondexploitatie ontbreekt waarin de aankoop is verwerkt.

De heer Schagen legt de volgende stemverklaring af: de heer Schagen is tegen het voorstel omdat dit het technische faillissement van de gemeente betekent mede gelet op wat eerder op deze avond aan financiële ontwikkelingen is gepasseerd.

De voorzitter gaat over tot de hoofdelijke stemming.

De uitslag van de stemming is: Vinke voor, De Vries voor, De Waal voor, De Wit voor, Bakker tegen, Van Boven voor, Bregman tegen, Commandeur voor, Groot voor, Jonk tegen, De Lange tegen, Langerijs tegen, Schagen tegen.

De voorzitter stelt vast dat dit 7 stemmen voor en 6 stemmen tegen zijn waardoor het voorstel is aangenomen.

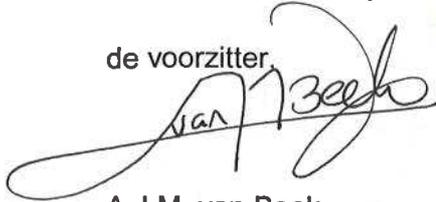
De raad stemt hiermee in met de aankoop van de gronden van De Ridderlijke Duitse Orde Balije van Utrecht ten behoeve van plangebied De Keyser te Middenbeemster en stelt hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 5.333.963.

4. **Sluiting.**

De voorzitter sluit de vergadering om 23.45 uur.

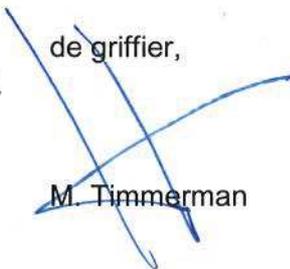
Aldus vastgesteld in de besloten vergadering
van de raad d.d. 22 januari 2019.

de voorzitter,



A.J.M. van Beek

de griffier,



M. Timmerman

geheimhouding op 12 februari 2019 opgeheven

GEHEIM