



01 DEC. 2016

Aan de gemeenteraad van Beemster  
Rijn Middelburgstraat 1  
1462 NV MIDDENBEEMSTER

uw brief van

uw kenmerk

ons kenmerk

datum

1337490

29 november 2016

onderwerp

**Schriftelijke vragen van de fractie van D66**

Geachte heer, mevrouw,

Op 8 november 2016 heeft Dhr. Gerard Groot, fractievoorzitter van D66, enkele schriftelijke vragen gesteld inzake de afwijkende omvang van de aangekochte gronden Brand, uitleggebied Zuidoostbeemster II. Het betreft de volgende vragen:

1. Welke hoeveelheden worden in de leveringsakte vermeld?
2. Hoe verklaart het College het verschil in de eerder vermelde aantal m2 en het door de accountant geconstateerde aantal?
3. Is het correct dat de boekwaarde per m2 in dit dossier gelijk is gesteld overeengekomen inbrengwaarden in ZOB I?
4. Hoe groot is het aantal m2 als de m2 waarde wordt gedeeld op de aangegeven boekwaarde?
5. Hoe verklaart u het verschil?
6. Sinds wanneer bent u op de hoogte van het verschil?
7. Vindt u dat uw actieve informatieplicht met een niet toegelichte vermelding in een paragraaf van de conceptbegroting hiermee correct invult?
8. Betekent dat de afwijking ook een verschil in de boekwaarde, uitgaande van de eerder vermelde gehanteerde inbrengwaarde of wordt de m2 prijs opgehoogd?
9. Verliest het perceel, naast een aantal m2, ook de aansluiting op de openbare weg?
10. Wat is de bevoegdheid van de raad in deze afwaardering van gemeentelijk eigendom?

**Samenvatting/opsomming**

Om een reactie op de gestelde vragen te kunnen geven wordt u eerst een samenvatting/opsomming gegeven van de gebeurtenissen die omtrent deze gronden hebben plaatsgevonden.

De gemeente is geruime tijd in gesprek geweest met de firma Klaas Brand en Zoon te Zuidoostbeemster over de aankoop van gronden die in de toekomst mogelijk gebruikt kunnen worden voor het realiseren van woningbouwplannen.

Een overzicht van de gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden:

- 28 oktober 2004: De familie Brand spreekt met de gemeente (in het bijzijn van W. Visscher van kbk). Uitgesproken wordt dat Brand en de gemeente het voornemen hebben om er gezamenlijk uit te komen.

bijlage(n): Geen

behandeld door:  
A.G. Dehé

telefoonnummer  
0299-682188


- 15 maart 2005: De firma Brand en Zoon heeft op 15 maart 2005 een schadeloosstellingsrapport ontvangen van L.T.O., waarin als opdracht is opgenomen dat er een waardering vastgesteld dient te worden voor de kavels sectie D 3439, 3681, 3682, 3800 en 3801, totaal 4.30.10 ha. Hierbij is wel aangegeven dat de Firma Klaas Brand en Zoon een gedeelte van de grond waarop de woning staat wil behouden.
- 30 november 2005: De gemeente (vergezeld door W. Visscher van kkb) geeft aan bereid te zijn tot verwerving van het complex met als basis het L.T.O. rapport. De familie Brand wil hierop ingaan.
- 10 januari 2006: De gemeente ontvangt een brief van Teunisse makelaars. In deze brief is aangegeven dat de familie Brand akkoord gaat met het voorstel tot aankoop van de genoemde percelen voor de getaxeerde waarde van € 2.762.838,- kosten koper excl. BTW plus reeds gedane investeringen ad € 37.800 excl. BTW conform de omschrijving in het taxatierapport van L.T.O. dd. 15 maart 2015.
- 22 februari 2006: De gemeente verzoekt Tromp garantiemakelaars een advies te geven over hetgeen opgenomen in het taxatierapport van L.T.O.
- 29 maart 2006: Tromp garantiemakelaars geeft zijn advies over het rapport van L.T.O.
- 16 mei 2006: In het college van B&W is besloten: Op basis van de genoemde informatie en gezien het strategische belang van een gemeentelijke grondpositie wordt voorgesteld de gemeentesecretaris opdracht te geven de afrondende gesprekken te voeren met de Firma Klaas Brand en Zoon en hun vertegenwoordiger, de heer J. Schrijvers. Een uitgewerkte overeenkomst kan dan via uw college aan de gemeenteraad worden voorgelegd.
- 21 augustus 2006: De concept koopovereenkomst wordt ontvangen door de gemeente Beemster. Hierin is opgenomen dat het de kavels sectie D 3439, 3681, 3800 en 3801 betreft (samen 4 hectare, 12 are en 60 centiare).
- 23 september 2006: De gemeente ontvangt een aangepaste koopovereenkomst met o.a. de wijziging dat kavel sectie D 3439 (4 are en 35 centiare) niet wordt verkocht. Ook is aangegeven dat er een gedeelte van kavel sectie D 3681 niet wordt verkocht (circa 1 are, 50 centiare) (totaal 4 hectare, 8 are, 25 centiare).
- 10 oktober 2006: De gemeente verzoekt Notariskantoor A.P. Bakker om een advies te geven over de concept koopovereenkomst.
- 13 oktober 2006: De gemeente ontvangt het gevraagde advies van notariskantoor A.P. Bakker. Dit kantoor heeft een aantal opmerkingen geplaatst welke zijn verwerkt.
- 19 december 2006: In het college van B&W is besloten:
  - In te stemmen met de aankoop van een perceel grond met opstallen aan de Oostdijk te Zuidoostbeemster.
  - In te stemmen met het aangaan van een hypotheekovereenkomst met verkopers, ter zekerheidstelling.
  - De gemeentesecretaris, Mw. E. Kroese-Vrolijk, te machtigen betreffende koopcontract en hypotheekovereenkomst namens de gemeente Beemster te ondertekenen.
- 21 december 2006: Het koopcontract is ondertekend door beide partijen. Het betreft kavels sectie D 3800, 3681 (m.u.v. 150 centiare) en 3801, totaal 4 hectare, 8 are en 25 centiare.
- 21 december 2006: In het kadaster is de uitkomst van het koopcontract verwerkt:
  - D 3800: 1 hectare, 84 are en 40 centiare
  - D 3801: 16 are en 70 centiare
  - D 3929: 1 hectare, 92 are en 45 centiare (voorheen kavel D 3681, waarbij er een gedeelte niet is verkocht aan de gemeente)
- In de administratie en met ingang van jaarrekening 2006 is gebruik gemaakt van het concept koopcontract. Hierin is een totaal aan m2 opgenomen van 4 hectare, 12 are en 60 centiare.

**Beantwoording op de gestelde vragen**

1. In de definitieve koopovereenkomst is opgenomen: kavel nummers sectie D 3800, 3681 (m.u.v. 150 centiare) en 3801. In totaal 4 hectare, 8 are en 25 centiare.
2. In de administratie is uitgegaan van hetgeen opgenomen in de concept koopovereenkomst dd. 21 augustus 2006 (41.260 m<sup>2</sup>), er vanuit gaande dat dit niet meer gewijzigd was. Vervolgens zijn er enkele aanpassingen in het koopcontract verwerkt, waardoor de oppervlakte in definitieve versie uitkomt op 40.825 m<sup>2</sup>. Bij de jaarrekeningcontrole 2015 heeft de accountant aangegeven dat er in het kadaster een oppervlakte van in totaal 39.355 m<sup>2</sup> is geregistreerd voor de kavels. De oppervlakte die geregistreerd is in het kadaster is gebaseerd op de kaart die geleverd is bij de koopovereenkomst. Voor het kadaster is deze kaart leidend geweest en niet de koopovereenkomst. Met andere woorden de oppervlakte is niet juist opgenomen in de koopovereenkomst.
3. Ja, dit is correct. In 2011 is de boekwaarde afgewaardeerd tot het niveau van de eerder aan de Beemster Compagnie verkochte gronden.
4. De boekwaarde op de balans is € 2.349.042,-. Op basis van het aantal m<sup>2</sup> op dat moment (41.260) betekent dat een boekwaarde per m<sup>2</sup> van € 56,93. Het verschil tussen deze boekwaarde en de € 55,- per m<sup>2</sup> betreft een eenmalige toevoeging van de jaarlijkse rente van € 82.220,- aan de boekwaarde. De totale boekwaarde gedeeld op de gewenste boekwaarde per m<sup>2</sup> van € 55,- komt neer op 42.710 m<sup>2</sup>.
5. Zie het antwoord bij vraag 4 voor de betreffende verklaring.
6. Het is ons ten tijde van de jaarrekeningcontrole 2015 helder geworden dat het aantal m<sup>2</sup> niet correct is opgenomen in onze administratie. Dit is direct aangepast in het boekwerk. Het gevolg hiervan is dat de boekwaarde niet meer in overeenstemming is met de boekwaarde van de gronden die reeds zijn ingebracht bij de Beemster Compagnie (ZOB I). Wel is de huidige boekwaarde door de accountant beoordeeld en als plausibel aangemerkt. Met dit gegeven is de boekwaarde bij de jaarrekening 2015 niet aangepast.
7. De aanpassing van het aantal m<sup>2</sup> en daarmee de boekwaarde per m<sup>2</sup> is enkel opgenomen in de balans. In het licht van actieve informatieplicht is het zo dat wij hier op een betere manier invulling aan hadden kunnen geven. Daarnaast heeft de accountant dit punt niet opgenomen in zijn verslag van bevindingen, wat wel een logisch gevolg van zijn bevindingen bij de controle zou zijn geweest.
8. Op dit moment is de boekwaarde gelijk aan voorgaande jaren en het aantal m<sup>2</sup> aangepast naar 39.355. De boekwaarde per m<sup>2</sup> is hiermee € 59,69. Zoals reeds aangegeven bij vraag 6 is dit door de accountant als plausibel aangemerkt en is er geen aanleiding voor directe aanpassing. Mocht er aanleiding zijn, dan zal er uiteraard een voorstel aan u worden gedaan de boekwaarde te verlagen.
9. Zoals in de samenvatting opgenomen is in het schadeloosstellingsrapport uitgegaan van vijf kavels, waaronder kavel D 3439. Deze kavel geeft ontsluiting naar de openbare weg vanaf kavel D 3681. Uiteindelijk is kavel D 3439 niet verkocht aan de gemeente; er is dus geen ontsluiting naar de openbare weg.
10. De raad heeft de bevoegdheid om een eventuele afwaardering te besluiten. Het college heeft hierin een adviserende rol.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Beemster.

  
A.J.M. van Beek  
burgemeester

  
H.C.P. van Duivenvoorde  
loco - secretaris