



capra

**Rapport inzake het feitenonderzoek naar de rechtmatigheid van de
besluitvorming bij de aankoop van de gronden van Brand cs**

12 oktober 2017

mr. J.J. Blanken
mr. E.K. Christiaansen

Capra Advocaten 's-Gravenhage
Laan Copes van Cattenburch 56
2585 GC 's-Gravenhage
070 – 364 81 02
070 – 361 78 47

j.blanken@capra.nl
e.christiaansen@capra.nl
www.capra.nl

I. Inleiding

De gemeente Beemster, hierna: 'de gemeente' heeft bijna 9000 inwoners en ruim 7.200 ha grond. De Beemster is verdeeld in het centrumdorp Middenbeemster, de woonkernen Noordbeemster, Westbeemster en Zuidoostbeemster, alsmede een aantal buurtschappen.

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in het streekplan Noord-Holland Zuid, dat op 17 februari 2003 door provinciale staten is vastgesteld. De nieuwe bouwopgave in het streekplan voor de regio Waterland tot 2020 bedraagt 6.000 woningen, waarvan 240 in Middenbeemster. Het streekplan maakt onderscheid tussen rode en groene contouren. De rode contouren vormen de maximale ruimtelijke begrenzing van het stedelijk gebied.

De 'Firma Klaas Brand en Zoon' (hierna: Firma Brand) was een glastuinbouwbedrijf c.q. alstroemeniakwekerij van de heer Klaas Brand (sr.) en de heer Denny Brand (jr.). Het bedrijf was gelegen aan de Oostdijk nr. 30 in Zuidoostbeemster. Op enig moment zijn tussen de gemeente en de familie Brand verkennende gesprekken c.q. onderhandelingen gestart met betrekking tot de mogelijke verkoop van grond en het kassencomplex van de firma Brand. Aangenomen mag worden vooruit werd gelopen op de Provincienota 'Waterlands Wonen' (de uitwerking van het Streekplan) die op 28 februari 2006 werd vastgesteld. In deze nota zijn de rode contouren voor het gebied Zuidoostbeemster bepaald: het gebied waar tot 2020 uitbreiding mag plaatsvinden. Daarmee werd onder meer woningbouw binnen dat gebied mogelijk. Voor de gemeente bood dat kansen, maar voor de firma Brand vooral beperkingen. De grond van de familie Brand lag immers buiten de rode contour en had daardoor nog weinig ontwikkelingsperspectief.

Wanneer de verkennende gesprekken met de familie Brand exact zijn aangevangen is niet geheel duidelijk. In het advies aan het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) van mevrouw E. Kroese-Vrolijk d.d. 4 mei 2006 staat dat sinds oktober 2004 met enige regelmaat is gesproken met de familie Brand over overname van hun kassencomplex en de bijbehorende gronden. In een brief van mevrouw S.M. Ruijs-Buskermolen (destijds loco-burgemeester) en mevrouw Kroese d.d. 11 april 2007 aan de familie Brand bevestigen zij echter dat de onderhandelingen over de aankoop van de gronden reeds in 2000 zijn gestart.

Indertijd is een 'werkgroep' gevormd waarvan de leden zich namens de gemeente met het proces rond de aankoop en onderhandelingen bezig hielden, maar de status en bevoegdheden van deze werkgroep is niet bekend. Bekend is in elk geval dat de heer F. de Jong en mevrouw Kroese (beiden voormalig gemeentesecretaris), de heer W.J. Schotte (projectleider Woningbouw) en de heer W. Visscher (KBK) op enige wijze namens de gemeente bij het proces betrokken zijn geweest.



Uit een notitie van de heer Visscher volgt dat op 28 oktober 2004 een overleg tussen de heer K. Brand, zijn echtgenote, mevrouw T. Brand – Stet, de heer F. de Jong en de heer Visscher plaatsvond. Er is gesproken over het nieuwe bestemmingsplan voor het totale gebied Zuidoostbeemster-Oost en het feit dat de familie Brand het bedrijf op termijn elders zou moeten voortzetten.

Uit een notitie van de heer Visscher naar aanleiding van het overleg d.d. 3 maart 2005 tussen de heren Brand, de heer P. Teunisse (makelaar), de heer De Jong en de heer Visscher, volgt dat partijen hebben afgesproken dat de heer Brand LTO Vastgoed (voorheen: WLTO) zou benaderen 'en met een voorstel komt'. In het dossier bevindt zich voorts een 'schadeloosstellingsrapport glastuinbouwbedrijf' van LTO Vastgoed, naar aanleiding van een opname d.d. 15 maart 2005. Uit het rapport volgt dat LTO een schadeloosstelling ad € 2.762.838,17 heeft berekend.

Uit een notitie van de heer Visscher volgt dat op 30 november 2005 op het gemeentehuis een overleg heeft plaatsgevonden tussen de heren Brand, de heer J.W.A. Schrijvers (Teunisse), gemeentesecretaris de heer De Jong, de aanstaande gemeentesecretaris mevrouw Kroese en de heer Visscher. Daaruit volgt dat de heer De Jong heeft medegedeeld dat de gemeente bereid was tot verwerving van het complex met het LTO-rapport als basis.

In december 2005 is mevrouw Kroese aangetreden als gemeentesecretaris.

Bij brief d.d. 10 januari 2006 van de heer Schrijvers aan mevrouw Kroese werd namens de koper medegedeeld dat hij akkoord gaat met:

"aankoop van genoemde percelen voor de getaxeerde waarde van € 2.762,838,-- kosten koper, excl. BTW excl. woonhuis met grond, e.e.a. conform de omschrijving in het taxatierapport van L.T.O. Vastgoed d.d. 15 maart 2005 (...)."

In een brief d.d. 29 maart 2006 heeft de heer W. Tromp (Tromp Garantiemakelaars), naar aanleiding van gesprekken met mevrouw Kroese, de heer Visscher en de heer Dijkman, o.m. geadviseerd om de waarde van de woning met bijbehorende gronden te laten taxeren door een drietal deskundigen en om de kosten zoals genoemd bij de recapitulatie punt VIII in het rapport van LTO per post te bekritisieren. Uit de dossierstukken kan niet worden afgeleid dat is gehandeld naar het advies d.d. 29 maart 2006 van de heer Tromp.

Op 8 mei 2006 heeft het college het advies van de gemeentesecretaris om over te gaan tot aankoop van het complex van Fa. Brand en Zoon en de gemeentesecretaris opdracht te geven tot nadere uitwerking te komen behandeld. Op 16 mei 2006 is in lijn met het voorstel van mevrouw Kroese besloten. Alhoewel het gebied pas na enkele jaren zou worden ontwikkeld – de ontwikkeling van Zuidoostbeemster I was nog gaande – werd besloten toch vast gronden aan te schaffen, vanwege de 'strategische positie'.



De heer Teunissen heeft mevrouw Kroese op 21 augustus 2006 een concept koopovereenkomst d.d. 16 augustus 2008 doen toekomen.

Bij brief van 23 september 2006 heeft de heer Teunisse, namens de familie Brand, mevrouw Kroese een aangepaste concept koopovereenkomst toegezonden. In de begeleidende brief staat onder meer: *“sectie D 3439 wordt niet verkocht, per abuis wel vermeld”*.

Op 12 oktober 2006 heeft de heer A.P. Bakker, notaris te Oosthuizen, een second opinion uitgebracht met betrekking tot de concept koopovereenkomst d.d. 23 september 2006 en zijn bevindingen met het college gedeeld.

Op 19 december 2006 heeft het college – in lijn met het advies van de gemeentesecretaris – besloten:

- in te stemmen met de aankoop van het perceel gelegen nabij de Oostdijk achter het huisperceel Oostdijk 30 te Zuidoostbeemster;
- tot het aangaan van een hypotheekovereenkomsten met verkopers, de heer K. Brand, mevrouw T. Brand – Stet en de heer D. Brand; en
- de gemeentesecretaris te machtigen het koopcontract en de hypotheekovereenkomst namens de gemeente Beemster te ondertekenen.

Het doel van de koop was de grond te herbestemmen voor woningbouw.

Op 21 december 2006 is een koopovereenkomst gesloten tussen de Firma Klaas Brand en de gemeente. De koopsom bedroeg € 2.762.838,00. Het perceel is belast met een opstalrecht van NUON BUSINESS. In de bijzondere bedingen bij de koopovereenkomst, (artikel II) staat dat koper bij het passeren van de akte van levering aan verkoper boven de koopsom alle advieskosten en andere kosten vergoedt die verkoper heeft gemaakt ter zake van de onderhavige verkoop.

Op 21 december 2006 vond ook de kadastrale inschrijving van de hypotheek en bijbehorende kadastrale kaart plaats. Diezelfde dag is tevens een hypotheekovereenkomst gesloten, waarbij Brand c.s. aan de gemeente hypotheek heeft verleend tot een bedrag ad € 2.700.000,00 op de aangekochte percelen.

Op 28 augustus 2008 heeft Stasco Environmental Research een asbestinventarisatierapport opgeleverd. De opdracht betrof het uitvoeren van een asbestinventarisatie van uitsluitend de schuur met achtergelegen koelcel en het kassencomplex aan de Oostdijk 30 te Zuidoostbeemster. De inventarisatie heeft plaatsgevonden in opdracht van mevrouw Kroese en is uitgevoerd ten behoeve van (totaal)sloop/renovatie van de aangekochte grond.



Op 2 september 2008 heeft het college besloten aan de gemeente Beemster een sloopvergunning te verlenen voor het uitvoeren van sloopwerkzaamheden op het terrein aan de Oostdijk 30. Verwijderd werden onder meer een gedeelte van de bedrijfsloods, de warmteopslag, waterbassins, de koelcel en de verwarmingsruimte.

Op 10 december 2008 heeft het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland de Regiovisie Waterland 2040 vastgesteld: een visie voor de regio Waterland met een strategisch ontwikkelingskader voor de lange termijn. Uit deze regiovisie volgt dat er, naast de 240 woningen die in 2006 zijn afgesproken in het kader van het streekplan, voor de periode tot 2040 rekening gehouden wordt met nogmaals 240 woningen in de Middenbeemster, dus in totaal 480 woningen, ter afronding van het Vierde kwadrant.

De firma Brand is met ingang van 15 januari 2009 opgeheven.

In het dossier bevindt zich een volmacht d.d. 27 januari 2009 van de burgemeester aan een de medewerkers van het notariskantoor en een ongedateerde volmacht voor de gemeentesecretaris, mevrouw Kroese, ten behoeve van het passeren van de akte van levering.

Op 28 januari 2009 vond de levering van het perceel plaats ten kantore van de heer J.P. Schmal, notaris te Purmerend. De verkopers hebben zich op enig moment op het standpunt gesteld dat de gemeente de kosten van ontslagvergoedingen moet betalen, kennelijk op grond van de bijzondere bedingen bij de koopovereenkomst, artikel II. Hier bestond nog geen overeenstemming over, dus is afgesproken dat een bedrag (van de gemeente) ad € 32.000,00 in depot zou worden gehouden.

In een brief d.d. 26 februari 2009, ondertekend door de burgemeester en de secretaris, wordt gereageerd op de door de verkopers opgevoerde post aan ontslagvergoedingen. Het college meent deze niet te hoeven betalen, omdat het gaat om

"(...) kosten die reeds in de verkoopprijs van het perceel zijn verdisconteerd of verdisconteerd hadden kunnen zijn indien niet bedrijfsverplaatsing als uitgangspunt zou zijn genomen."

Bij brief d.d. 22 april 2009 deelde de heer R.P. Zijp (Flynth Adviseurs) namens de verkopers mee aan het college dat overeenstemming was bereikt over het feit dat

"voor de gemeente Beemster geen verplichting tot betaling van de litigieuze onkostenpost bestaat."

Ten slotte heeft de heer Zijp opdracht gegeven aan de notaris om het in depot gehouden bedrag aan de gemeente te betalen. Op 23 april 2009 is dit bericht



capra

schriftelijk, ondertekend door de burgemeester en de secretaris, doorgegeven
aan de notaris.



II. De opdracht

In de jaarstukken 2015 van Deloitte, behorend bij controleverklaring d.d. 27 september 2016, staat dat de accountant het volgende heeft vastgesteld met betrekking tot 'Zuidoostbeemster fase 2':

"In de uitwerking van het streekplan Noord-Holland-Zuid (Waterlands Wonen) is aangegeven dat tot 2020 in Zuidoostbeemster maximaal 450 woningen (in uitleggegebied) mogen worden gerealiseerd. Dit gebied is gelegen ten oosten van de Purmerenderweg en strekt zich uit vanaf het Noordpad tot aan het sportcomplex van de voetbalvereniging ZOB. In dit gebied lag een glastuinbouwbedrijf, dat per 1 januari 2009 is beëindigd. De gronden ter grootte van 3.93.55 ha zijn, in verband met het strategisch belang van een gemeentelijke grondpositie in dit plangebied, aangekocht. De ontwikkeling van deze gronden vindt pas na de ontwikkeling van fase 1, dus na 2020 plaats. De gronden zijn inmiddels afgewaardeerd tot een marktconform niveau behorend bij gronden die voor woningbouw in exploitatie genomen worden."

Op 8 november 2016 heeft de heer Gerard Groot, fractievoorzitter D66, enkele schriftelijke vragen gesteld inzake de omvang van de gronden Brand. De vragen hadden betrekking op het door de accountant geconstateerde verschil in vierkante meters dat is vermeld in de koopovereenkomst en in het Kadaster. Daarnaast waren vragen ontstaan over de mogelijkheid van ontsluiting van het perceel.

De raad heeft vervolgens het college opgedragen een onderzoek te laten verrichten naar de rechtmatigheid van de besluitvorming bij de aankoop van de gronden Brand. Daarna zijn door het college een aantal onderzoeksvragen geformuleerd, die door de raadsfracties zijn aangevuld:

1. Waarom is voor de aankoop van de gronden door de gemeenteraad geen budget beschikbaar gesteld? De rechtmatigheid is in het geding.
2. Waarom is slechts volstaan met de informatieplicht aan de gemeenteraad?
3. Wat is de rol van de voormalige gemeentesecretarissen, de notaris, de makelaars, LTO, het voorgaand college, VOF de Beemster Compagnie (voor zover die op dat moment bestond) en de betrokkenheid van een directielid KBK bij de aankoop van de gronden?
4. Waaruit blijkt dat er een verkeerde oppervlakte in het Kadaster is opgenomen? Op welke wijze is er richting het Kadaster gecommuniceerd? Waarom heeft de gemeente geen corrigerende acties ondernomen?
5. Welke afspraken zijn met de vorige eigenaar van de gronden gemaakt?
6. Welke afspraken zijn met de eigenaren van de omliggende gronden gemaakt?



7. De door de gemeente aangekochte gronden zijn niet omsloten. Zijn met de vorige eigenaar van de gronden afspraken gemaakt omtrent toekomstige ontsluitingsmogelijkheden?
8. Wat is de ratio achter de onmiddellijke sloop van de kassen aldaar?
9. Hoe groot is het verschil tussen de verkoopwaarde destijds en de huidige boekwaarde?
10. Welke kosten verklaren het verschil tussen de aankoopwaarde en de oorspronkelijke boekwaarde?
11. Wat zijn de feitelijke voor- en nadelen van de gekozen btw-constructie?
12. Wat zijn de baten en lasten van het in eigendom hebben van de gronden? Hoe zijn die in de financiële administratie verwerkt?
13. Is bij de taxatie van de gronden rekening gehouden met de reeds voorgenomen bedrijfsbeëindiging en/of het feit, dat het bedrijf reeds was beëindigd?
14. Door wie en op welke wijze en tegen welke vergoeding zijn de gronden na transport gebruikt en bevinden zich daarover ondertekende contracten in het dossier?
15. Vallen er nog andere zaken op?

Op 28 maart 2017 heeft de raad, door tussenkomst van de gemeentesecretaris, mevrouw Van Duivenvoorde, aan ondergetekende sub I gevraagd om een offerte uit te brengen met betrekking tot beantwoording van de onderzoeksvragen. Vervolgens heeft ondergetekende op 29 maart 2017 een offerte uitgebracht waar de raad op 26 april 2017, blijkens een brief van mevrouw T. Déhé, mee akkoord is gegaan.

Op 24 augustus 2017 is de concept versie van het rapport aangeleverd bij mevrouw Van Duivenvoorde. Op 9 oktober heeft mevrouw T. Dehé aan ondergetekende sub II kenbaar gemaakt dat het rapport definitief kan worden opgeleverd. Het definitieve rapport, inclusief bijlagen, is opgemaakt en aangeleverd op 12 oktober 2017.

Het onderzoek is uitgevoerd door ondergetekenden, de heer mr. J.J. Blanken en mevrouw mr. E.K. Christiaansen (beiden als advocaat verbonden aan Capra Advocaten, vestiging Den Haag).

III. De gevolgde methode van onderzoek

Op 4 mei 2017 heeft mevrouw Déhé ondergetekende de contactgegevens van de te interviewen personen doen toekomen. Van de heer De Jong, voormalig gemeentesecretaris, zijn bij de gemeente geen contactgegevens bekend.

Op 10 mei 2017 heeft ondergetekende de dossierstukken ontvangen. Het onderzoek is aangevangen met bestudering van deze informatie. In het dossier ontbreekt de concept koopovereenkomst d.d. 23 september 2006 en de verslagen van de collegevergaderingen d.d. 8 mei 2006 en 19 december 2006.

Nadien (eerst op 12 mei 2017) heeft mevrouw Christiaansen telefonisch contact opgenomen met de te interviewen personen. De interviews hebben plaatsgevonden op 22 mei 2017, 20 juni 2017 en 28 juni 2017. Van alle interviews zijn verslagen gemaakt die aan de geïnterviewden ter ondertekening zijn voorgelegd. De volgende personen zijn – in persoon en onafhankelijk van elkaar - gehoord:

1. **De heer Commandeur**, raadslid
2. **De heer de Lange**, raadslid
3. **De heer Dings**, raadslid (tot 2010), wethouder (tot 2014), thans wederom raadslid
4. **De heer Klaver**, raadslid (tot 2006), wethouder (vertrek 2014)
5. **Mevrouw Ruys-Buskermolen**, wethouder (vertrek 2010)
6. **De heer Hefting**, wethouder (vertrek 2016)
7. **De heer Brinkman**, voormalig burgemeester (vertrek 2015)
8. **Mevrouw Kroese-Vrolijk**s, voormalig gemeentesecretaris
9. **De heer Visscher**, voormalig directeur van KBK Vastgoedontwikkeling
10. **De heer D. Brand**, voormalig vennoot van de Firma Klaas Brand en Zoon

Alle geïnterviewden hebben het verslag van het interview, eventueel na aanpassing daarvan, ondertekend. Het laatste ondertekende interviewverslag is ontvangen op 19 juli 2017.

De heer K. Brand, voormalig vennoot van de Firma Klaas Brand en Zoon, is op 4 augustus 2015 overleden. Met hem kon derhalve niet worden gesproken.

De heer J.G.M. Swart (LTO Vastgoed), de heer W. Tromp, de heer J.P. Schmal (Notariskantoor Schmal) en de heer A.P. Bakker (Notariskantoor mr. A.P. Bakker) hebben telefonisch aan mevrouw Christiaansen kenbaar gemaakt dat zij niet aan een interview mee kunnen werken c.q. willen werken omdat zij niet meer over de dossierstukken beschikken en/of zich niet of nauwelijks feiten kunnen herinneren. De heer Bakker heeft wel een korte telefonische verklaring afgelegd, waarvan een gespreksnotitie bij deze rapportage is gevoegd.

Bij het Kadaster en de Kamer van Koophandel zijn de nodige uittreksels en akten opgevraagd.



De documenten aan de hand waarvan ondergetekenden zich een beeld van de probleemsituatie hebben gevormd, zijn vermeld op de bijgaande inventarislijst.



IV. Onderzoeksresultaten

1. Waarom is voor de aankoop van de gronden door de gemeenteraad geen budget beschikbaar gesteld?

Artikel 189, lid 1 Gemeentewet luidt:

Voor alle taken en activiteiten brengt de raad jaarlijks op de begroting de bedragen die hij daarvoor beschikbaar stelt, alsmede de financiële middelen die hij naar verwachting kan aanwenden.

Zowel de heer De Lange (raadslid), de heer Hefting (voormalig wethouder) als de heer Brinkman (voormalig burgemeester) hebben verklaard dat de raad bij grondaankopen altijd een standaardprijs van ongeveer € 50,00 per m² als uitgangspunt nam. Een koopprijs die niet of nauwelijks hoger was, werd in beginsel geaccepteerd, zo volgt uit de verklaringen.

De heer De Lange:

"De standaard voor de aankoop van gronden was altijd de agrarische waarde met een plus. € 50 tot € 55 per vierkante meter was het uitgangspunt. Als de bedragen niet hoger waren, dan gingen we ermee akkoord."

De heer Hefting:

"We betalen standaard € 55,00. Als het erbij in de buurt ligt, dan wordt het betaald."

De heer Brinkman:

"We hadden in die tijd een standaardprijs van ongeveer € 50 per meter. Er waren ontwikkelaars die veel meer betaalden voor kleine kaveltjes. Het werd door de gemeente gezien als een buitenkansje."

Uit de verklaringen blijkt dat het aannemelijk is dat een langlopende afspraak gold ten aanzien van de te betalen prijs bij grondaankoop. In ieder geval gingen betrokkenen ervan uit dat geen begrotingswijziging nodig was.

Uiteindelijk is 3.93.55 ha (39355 m²) grond gekocht voor een bedrag ad € 2.762.838,00. Dat komt neer op € 70,20 per m². Indien daarbij ook alle overige met de aankoop van de gronden samenhangende kosten worden opgeteld, dan valt de vierkante meterprijs nog hoger uit. De toenmalige gemeentesecretaris herinnerde zich dat de kosten inderdaad (aanzienlijk) hoger waren dan € 50,00 m².

Mevrouw Kroese:



“Onderaan de streep kom je voor de kosten van de grond en de sloopwerkzaamheden uit op een vierkante meterprijs. Ik meen van ongeveer € 100,00. In zekere zin is het een politieke aankoop.”

De gemeente beschikt niet meer over de financiële gegevens waaruit blijkt hoeveel deze aanvullende kosten exact bedragen. In het dossier bevindt zich slechts een prijsopgaaf d.d. 31 juli 2008 van Mustang Demolition waaruit volgt dat de kosten van het slopen van de glasopstanden € 8.000,00 bedraagt.



2. Waarom is slechts volstaan met de informatieplicht aan de gemeenteraad?

Informatieverschaffing door het college

Van een raadsbesluit met betrekking tot de aankoop van de gronden van de familie Brand is geen sprake geweest. Wettelijk gezien is dat ook niet vereist. De koop van de gronden van de familie Brand is een privaatrechtelijke handeling. Het college is bevoegd om namens de gemeente tot het sluiten van overeenkomsten over te gaan.

Artikel 60, lid 1 Gemeentewet luidt:

De raad kan regelen van welke beslissingen van het college aan de leden van de raad kennisgeving wordt gedaan. Daarbij kan de raad de gevallen bepalen waarin met terinzagelegging kan worden volstaan.

Artikel 160, lid 1, onder e Gemeentewet luidt:

Het college is in ieder geval bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Artikel 169, leden 1 – 4 Gemeentewet luiden:

1. Het college en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur.
2. Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.
3. Zij geven de raad mondeling of schriftelijk de door een of meer leden gevraagde inlichtingen, tenzij het verstrekken ervan in strijd is met het openbaar belang.
4. Zij geven de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, eerste lid onder e, f, g en h, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Al met al volgt uit de wet een actieve informatieplicht van het college jegens de raad, als de raad aan die informatie kennelijk behoefte zal hebben voor de uitoefening van zijn taak dan wel indien sprake is van ingrijpende gevolgen. Daarnaast kan de raad van een gemeente in een protocol vastleggen dat het college ten aanzien van bepaalde onderwerpen structureel informatie verstrekt. Voor zover bekend, was dit bij de gemeente Beemster niet aan de orde.

Omdat geen begrotingswijziging nodig werd geacht en volgens de wet kan worden volstaan met inlichtingen, is volstaan met uitvoering van de



informatieplicht. Uit diverse verklaringen moet worden afgeleid dat de raad de koopovereenkomst op grond van artikel 169, lid 4 Gemeentewet ter kennisname aan de raad heeft voorgelegd. De desbetreffende stukken hebben wij niet aangetroffen in het dossier.

De heer Commandeur:

"In het raadspresidium, waarin ik o.a. zitting had, deed de toenmalige burgemeester, de heer Brinkman, de mededeling dat het college voornemens was een "strategische aankoop" te doen van gronden aan de Oostdijk. Het is hier in Middenbeemster 'ons kent ons', dus er werd al snel door iemand gezegd: betreft het de grond van Brand? De burgemeester beaamde dat. Toen heeft hij gezegd: wij stellen het presidium voor om dit in een mededeling vast te leggen en als de Raad daar over wil discussiëren, dan kan dat later wel. Hij noemde op dat moment geen namen en bedragen, maar we zouden de koopakte en de bescheiden mogen inzien bij de gemeentesecretaris. Ik kan mij niet herinneren dat ik van die mogelijkheid gebruik heb gemaakt."

Mevrouw Ruys:

"De koopovereenkomst moest door de raad goedgekeurd worden, maar uiteindelijk legt het college gewoon een besluit neer bij de raad. Wat daaraan vooraf gegaan is blijft meestal toch bij de portefeuillehouders."

De heer De Lange:

"(..) in 2005. Toen is een principe-uitspraak gevraagd of wij akkoord waren met de transactie."

De heft Hefting:

"Raadsleden hebben volgens mij ingevolge artikel 169 lid 4 Gemeentewet hun wensen en bedenkingen kunnen geven. Ik kan mij niet meer herinneren of deze feitelijk zijn ingediend."

De heer Dings:

"Het werd als een hamerstuk gepresenteerd. Iedereen heeft de stukken gezien."

De heer Brinkman antwoordde op de vraag of binnen de raad over de aankoop van de grond is gediscussieerd:

"Nee, de raad is geïnformeerd over het koopcontract en de stukken zijn ter inzage gelegd. Misschien zijn er rechtstreeks vragen aan de betreffende ambtenaren gesteld, maar politieke vragen kan ik me niet herinneren."

Opvallend is, dat in het collegebesluit d.d. 16 mei 2006 om in te stemmen met het voorstel tot aankoop van het complex van Fa. Brand en Zoon en de gemeentesecretaris opdracht te geven tot nadere uitwerking te komen, het voorbehoud is gemaakt van instemming door de gemeenteraad. Dit voorbehoud gaat verder dan artikel 169, lid 4 Gemeentewet voorschrijft. In de concept koopovereenkomst d.d. 16 augustus 2006 is echter alleen een voorbehoud opgenomen ten aanzien van de besluitvorming door het college. Notaris Bakker heeft, in zijn second opinion d.d. 12 oktober 2006 naar aanleiding van deze concept overeenkomst, de vraag voorgelegd of niet ook een voorbehoud voor een raadsbesluit moest worden gemaakt. Mevrouw Kroese schreef hierover in een interne notitie d.d. 24 oktober 2006:

"Dit heeft betrekking op hetgeen is opgenomen in artikel 160, lid 1, onder e jo. Artikel 169, lid 4 van de gemeentewet. Hiervoor zal, in verband met de gewenste geheimhouding, nog een modus gevonden moeten worden."

Mevrouw Kroese: *"Ik weet dat het aankopen van gronden via het college gaat, maar op grond van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet moet je het wel aan de raad voorleggen. Middels een principebesluit is besloten dat de raadsleden het bij mij konden inzien en binnen twee weken konden aangeven of ze het ermee eens waren. Daarna moest het weer in het college worden behandeld. Er zijn dus twee collegebesluiten genomen."*

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat in het advies van mevrouw Kroese d.d. 15 oktober 2006 aan het college omtrent instemming met de aankoop van het perceel van de familie Brand, onder meer staat:

"Het concept-koopcontract is voorgelegd aan notaris Bakker uit Oosthuizen. Met gemaakte opmerkingen is in het koopcontract rekening gehouden."

Mevrouw Kroese heeft het college aldus in kennis gesteld van het feit dat de heer Bakker een second opinion heeft uitgebracht. Of zij het bewuste advies ook ter inzage heeft gelegd, staat niet vast. De heer Hefting verklaarde dat dit niet het geval is geweest.

Informatieverzoek door de gemeenteraad

Artikel 159, lid 1 Gemeentewet luidt:

Een lid van de raad kan het college of de burgemeester mondeling of schriftelijk vragen stellen.

Uit niets blijkt dat raadsleden van hun vragenrecht ook daadwerkelijk gebruik hebben gemaakt.

De heer Brinkman:



“De raad kan zichzelf er altijd (meer) bij betrekken, helemaal bij dit soort besluiten van aanmerkelijk belang. Wij hebben als college nooit de opdracht gekregen om dat te doen. Het was politiek geen punt.”

De heer Dings:

“Wat heeft meegespeeld, is dat wij destijds in de oppositie zaten. Daarvoor hebben we jarenlang in de coalitie gezeten. De verkiezingen waren net voorbij. Er was geen discussie. (...) Wij hebben ons als raad misschien wel te braaf opgesteld. We zijn te gemakkelijk met het college meegegaan, maar dat was in feite wel de cultuur.”

Op de vraag of ze de indruk heeft gehad dat de raad iets niet heeft kunnen zien, antwoordde mevrouw Kroese:

“Nee, er is ook niemand geweest die heeft gezegd: ik wil hier over praten binnen de raad. Er zijn vast wel mensen naar de stukken komen kijken. In ieder geval de Beemsterpolderpartij.”

Uit de verklaringen en de overige dossierstukken is niet gebleken dat de raad zich actief bij de besluitvorming rond de aankoop van de gronden heeft betrokken.



3. Wat is de rol van de voormalige gemeentesecretarissen, de notaris, de makelaars, LTO, het voorgaand college, VOF de Beemster Compagnie (voor zover die op dat moment bestond) en de betrokkenheid van een directielid KBK bij de aankoop van de gronden?

Ten behoeve van de besprekingen c.q. onderhandelingen met de familie Brand was een 'werkgroep' gevormd. Dit betrof geen bestuurscommissie als in artikel 165 Gemeentewet, waaraan bestuursbevoegdheden kunnen worden overgedragen.

De eerste besprekingen met de familie Brand d.d. 28 oktober 2004 en 3 maart 2005 vonden plaats met toenmalig gemeentesecretaris de heer De Jong en de heer Visscher van KBK. De heer Visscher had, zo kan uit de interviews worden aangenomen een adviserende rol.

De heer Brinkman:

"KBK is een projectontwikkelaar en aannemer die een vertrouwde positie had binnen het totaal van de Zuidoostbeemster."

De heer Hefting:

"Toen ik als wethouder bij de gemeente Beemster kwam, was ik wel verbaasd over hoe het voor 2006 ging. Tot die tijd werd de gemeente volledig geleid door de markt. KBK zat overal tussen. Zij verkocht door aan de gemeente in ruil voor te bouwen woningen. Mensen die dachten aan de gemeente te verkopen, verkochten eerst aan KBK. Een kleine gemeente als de Beemster is al snel afhankelijk van andere partijen. Rond de kerst in 2006 heb ik in het college aangegeven dat ik het anders wilde gaan doen. In 2006-2007 heeft een koerswijziging plaatsgevonden."

De heer Visscher:

"U ziet in mijn verslagen dat ik geen aandeel had in de gesprekken, ik was er alleen bij." Op de vraag of hij als een soort begeleider fungeerde antwoordde de heer Visscher: "Ja, meer om achteraf met de heer De Jong en met de projectgroep te klankborden, ook over strategie, verkavelingen en bestemmingsplannen. Ik kende de heer De Jong toen al van eerdere contacten."

De heer Visscher antwoordde op de vraag of hij de rapportage van LTO heeft gezien:

"Nee, die heb ik niet gezien. Het LTO-rapport ken ik ook niet. Ik heb wel gezien dat door de heer De Jong het rapport van LTO aan de heer Brand en aan mevrouw Kroese werd overhandigd."

De heer Brinkman:

“Uiteindelijk heeft mevrouw Kroese de onderhandelingen gevoerd en afgerond, maar het hele proces is gestart onder haar voorganger.”

Hij lichtte verder toe dat de gemeentesecretaris samen met het afdelingshoofd de onderhandelingen voerde.

Mevrouw Kroese doet in de dossierstukken voor het eerst haar intrede in een verslag van een bespreking d.d. 30 november 2005 met de familie Brand. Uit de collegebesluiten d.d. 16 mei 2006 en 19 december 2006 blijkt dat het college haar heeft gemachtigd om te onderhandelen over de koop van de gronden en een ondertekeningsmandaat heeft verleend ten behoeve van het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Mevrouw Kroese:

“Het is een kleine gemeente met een klein ambtelijk apparaat. Mijn voorganger deed het ook zelf. Het werd gezien als een taak voor de gemeentesecretaris. In december 2006 is er een projectleider Woningbouw (Wim Jan Schotten) bij gekomen vanuit Purmerend, maar toen was deze zaak al zo goed als afgewikkeld. (.....) In elk geval heb ik meer dan eens met de heer Brand gesproken, zonder de heer Visscher.”

De heer Hefting, gedurende acht jaar (tot 2014) collegelid met ruimtelijke ordening als portefeuille heeft bevestigd dat niet hij, maar de gemeentesecretaris de gesprekken met de notaris en de taxateur (LTO) heeft gevoerd. Voorts verklaarde hij dat hij niet meer betrokken was bij de onderhandelingen en aankoop van de grond dan de andere collegeleden.

Uit niets blijkt dat de Beemster Compagnie een rol heeft gespeeld in het proces tot aankoop en levering van de grond.

4. Waaruit blijkt dat er een verkeerde oppervlakte in het Kadaster is opgenomen? Op welke wijze is er richting het Kadaster gecommuniceerd? Waarom heeft de gemeente geen corrigerende acties ondernomen?

De totale oppervlakte van de geleverde grond

Bij de berekening in het LTO-rapport uit 2005 zijn vijf percelen betrokken: Beemster sectie D nummers 3439, 3681, 3682, 3800 en 3801. In de rapportage is vastgesteld dat het totale oppervlak van deze grond 4 ha 30 a en 10 ca bedraagt. Deze maat komt overeen met de informatie die vóór de aankoop van de gronden (2005) bij het Kadaster is opgevraagd.

Uit recent opgevraagde kadastrale berichten van de percelen volgt dat de totale oppervlaktemaat niet is gewijzigd ten opzichte van 2005. De enige Kadastrale wijziging die in de tussenliggende periode heeft plaatsgevonden, betreft perceel 3681. Dit perceel is op 14 juli 2009 gesplitst in de percelen 3929 en 3930. Een en ander is weergegeven in de volgende tabel.

(2005)			(2017)		
3439		04 35	3439		04 35
3681	2	08 65	3929¹	1	92 45
			3930		16 20
3682		16 00	3682		16 00
3800	1	84 40	3800	1	84 40
3801		16 70	3801		16 70
		<u>4 ha 30 a 10 ca</u>			<u>4 ha 30 a 10 ca</u>

De splitsing van perceel 3681 komt voort uit de afspraak dat dit perceel slechts gedeeltelijk aan de gemeente Beemster zou worden verkocht. Uit zowel de concept koopovereenkomsten als de definitieve koopovereenkomst volgt, dat dit perceel wordt verkocht, met uitzondering van "een oostelijk gedeelte ter grootte van ongeveer 150 ca waarop het gedeelte van de kassen staat waarin zich de verwarmingsinstallatie van het gehele kassencomplex bevindt dat grenst aan het huisperceel Oostdijk 30". De levering heeft bij akte d.d. 28 januari 2009 plaatsgevonden en op 8 juli 2009 zijn door een landmeter van het kadaster de nieuwe grenzen van perceel 3681 vastgelegd. Thans is perceel 3929 in eigendom van de gemeente Beemster en perceel 3930 in eigendom van mevrouw Stet (weduwe van de heer K. Brand).

De percelen 3682 en 3439 zijn evenmin aan de gemeente Beemster verkocht. Op perceel 3682 was immers het woonhuis en de tuin gelegen. De eerste

¹ Perceel 3681 is op 14 juli 2009 gesplitst in de percelen 3929 en 3930.

bevestiging dat perceel 3439 niet zou worden verkocht volgt uit een brief d.d. 23 september 2006 van de heer Teunisse aan mevrouw Kroese.

Mevrouw Kroese heeft hierover verklaard:

“De heer Brand wilde eigenlijk nog een beetje blijven hobbyen. In de onderhandelingen heeft hij daarom ter sprake gebracht dat hij nog een stukje grond wilde behouden. Volgens mij ging het om het ketelhuis en de schuur met de koelcellen erin, maar dat weet ik niet meer zeker.”

Uiteindelijk zijn in eigendom aan de gemeente Beemster overgegaan:

3439		04	35
3929	1	92	45
3930		16	20
3682		16	00
3800	1	84	40
3801		16	70
	3 ha	93 a	55 ca

Uit de tabel volgt dat in totaal 3 ha 93 a en 55 ca aan de gemeente Beemster is geleverd. Dit komt overeen met hetgeen de accountant heeft berekend. Van de totale oppervlakte van de vijf percelen (4 30 10) is uiteindelijk 36 a en 55 ca niet geleverd.

Concluderend kan worden vastgesteld dat geen verkeerde oppervlakte in het Kadaster is vermeld, maar dat een aantal ontwikkelingen voorafgaand aan de levering van de grond, (achteraf) heeft geleid tot onduidelijkheid over de hoeveelheid grond die de gemeente had bedoeld te kopen en daadwerkelijk heeft verkregen.

De eerste onduidelijkheden doen zich reeds voor in de LTO-rapportage uit 2005. Hoewel in de rapportage juist is vermeld dat de totale oppervlakte van alle percelen 4 30 10 ha bedraagt, kan uit de rapportage niet duidelijk worden afgeleid wat de afmeting is van het perceel dat uiteindelijk wel en niet zou worden geleverd.

Een aanknopingspunt is te vinden op pagina 13 van de LTO-rapportage. Daar staat: *“Koper sloopt alle opstallen (ook het glas staande op de te behouden circa 0.40.90 ha”*. Kennelijk ging LTO er dus van uit dat 04.30.10 ha – 0.40.90 ha = 03.89.20 ha zou worden geleverd. In werkelijkheid is 0.04.35 ha meer geleverd. Aangezien de koopprijs nadien niet is aangepast, kan gesteld worden dat dit de gemeente Beemster een voordeel heeft opgeleverd.

Opvallend is voorts, dat de genoemde 0.04.35 ha, exact de afmeting van het niet-geleverde perceel 3439 bedraagt. Het lijkt er dan ook op dat LTO perceel 3439 tweemaal in mindering heeft gebracht op de totale oppervlakte. Deze redenering strookt echter niet met de verklaring van de heer D. Brand ter zake:

“Wat ik ervan weet is dat na het LTO-rapport heel snel is besloten om een stukje land (de uitrit) en een stukje kas er uit te halen. Anders zou mijn vader geen uitgang meer hebben. (...) volgens mij heeft LTO het hele stuk land meegerekend terwijl dat aanvankelijk al niet de bedoeling van mijn vader was. Hij wilde zijn pad af kunnen en één kas behouden. Daar kon hij nog een beetje in rommelen.”

Uit deze verklaring volgt juist, dat in het rapport van LTO aan de gemeente Beemster *teveel* grond is toegerekend.

De getallen in de LTO-rapportage kunnen echter niet nader worden geduid c.q. geverifieerd. LTO Vastgoed is failliet, de dossiers zijn volgens de heer Swart in handen van de curator en de heer Swart kon c.q. wenste niet mee te werken aan een interview.

Op 22 februari 2006 heeft het Hoofd van de sector Grondgebied, de heer J.J. Dijkman, aan de heer W. Tromp (makelaar) gevraagd om advies over de door LTO-berekende schadeloosstelling. Bij brief d.d. 29 maart 2006 heeft de heer Tromp daarop onder meer geadviseerd: *“De waardering van de woning met bijbehorende gronden laten taxeren door een drietal deskundigen, een zogenaamde drie deskundigen taxatie(rapport).”* Deze taxatie heeft vervolgens – voor zover kon worden nagegaan - niet plaatsgevonden.

Het is voorts opmerkelijk dat in de concept- en definitieve koopovereenkomst de oppervlakte aanzienlijk hoger is dan de oppervlakte die LTO (kennelijk) als uitgangspunt heeft genomen en zelfs hoger dan de oppervlakte die uiteindelijk daadwerkelijk is geleverd. Dit verschil vloeit voort uit het voormalige perceel 3681 (welk perceel is opgesplitst in de percelen 3929 en 3930). In zowel de koopovereenkomst als de hypotheek- en de leveringsakte, is vermeld dat circa 0.01.50 ha van dit perceel *niet* zou worden geleverd, terwijl de oppervlakte van de grond die niet is geleverd uiteindelijk maar liefst 00.16.20 ha is gebleken. De in de koopovereenkomst en leveringsakte vermelde oppervlakte creëert dus een verkeerd beeld. Vast staat dat uiteindelijk minder grond is geleverd dan in deze akten is vermeld. Het is niet bekend of de notaris de in de koopovereenkomst vermelde oppervlakte zelf heeft geschat, of dat ter zake gegevens bij hem zijn aangeleverd.

Ten slotte valt op dat in de jaarstukken 2007 een oppervlakte van 4.12.60 ha is vermeld:

“In de uitwerking van het streekplan Noord-Holland-Zuid (Waterlands Wonen) is aangegeven dat tot 2020 in Zuidoostbeemster maximaal 450 woningen (in uitleggebied) mogen worden gerealiseerd. Dit gebied is gelegen ten oosten van de Purmerenderweg en strekt zich uit vanaf het Noorderpad tot aan het sportcomplex van de voetbalvereniging ZOB. In dit gebied ligt een glastuinbouwbedrijf, dat per 1 januari 2009 zal worden beëindigd. De gronden ter grootte van 4.12.60 ha zijn, in verband met het



strategisch belang van een gemeentelijke grondpositie in dit plangebied, inmiddels aangekocht.”

Kennelijk ging de accountant er toen nog van uit dat ook perceel nummer 3439 aan de gemeente Beemster was geleverd.

De communicatie richting het Kadaster met betrekking tot perceel 3681

Perceel 3681 zou slechts gedeeltelijk aan de gemeente worden geleverd. Zoals gezegd, is in de leveringsakte vermeld dat 0.01.50 ca achter zou blijven, maar is dat uiteindelijk 00.16.20 ha gebleken.

Gedeeltelijke verkoop van een perceel kan op verschillende wijzen plaatsvinden:

1. Het Kadaster meet het perceel vóór de verkoop. De nieuwe percelen worden door een landmeter van het Kadaster opgemeten en krijgen direct een eigen kadastrale aanduiding en een definitieve kadastrale grootte. Voorwaarde is dat de nieuwe grenzen op het moment van de splitsing in het terrein zichtbaar en aan te wijzen moeten zijn.
2. Het Kadaster meet het perceel ná de aankoop. Het deelperceel wordt in dit geval overgedragen op basis van een situatieschets die aan de leveringsakte wordt gehecht. Na inschrijving van de akte (dit kan wel een jaar duren) komt de landmeter van het Kadaster langs om grenzen op te meten. Pas na de meting worden definitieve nummers en grenzen vastgesteld.
3. Sinds 2011 bestaat ook de mogelijkheid tot aanwijzen van voorlopige kadastrale grenzen vóór de verkoop middels de applicatie 'Splits'. De gebruiker kan daarmee zelf een digitale grens tekenen op de kadastrale kaart. Hiervan wordt gebruik gemaakt als de definitieve grenzen in het terrein nog niet aangewezen kunnen worden. Volgens het Kadaster is de doelgroep voor deze methode overheids grootgrondbezitters, waaronder gemeenten.

Partijen hebben de nieuwe kadastrale grenzen van perceel 3681 pas ná het sluiten van de koopovereenkomst door het Kadaster laten vaststellen. De notaris heeft op een aan de koopovereenkomst en leveringsakte gehechte situatietekening schetsmatig met lijnarcering aangegeven welk gedeelte van het perceel niet zou worden geleverd. Dit betreft levering conform optie 2, zoals hierboven omschreven (optie 3 was destijds nog niet mogelijk). Waarschijnlijk is voor deze methode gekozen omdat de grenzen in het perceel nog niet goed afgebakend waren.

In casu is een verschil ontstaan tussen wat er volgens de akte van levering is overgedragen en wat het kadaster heeft uitgemeten en geregistreerd in de openbare registers. De vraag rijst nu wat leidend is: de akte van levering en bijbehorende situatieschets of de kadastrale tekening.



Volgens vaste jurisprudentie is de tekst in de leveringsakte bepalend voor de uitleg van de partijbedoeling:

“Bij de beantwoording van de vraag wat is geleverd komt het aan op de in de notariële leveringsakte tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling, die moet worden afgeleid uit de in deze akte opgenomen omschrijving van de over te dragen onroerende zaak.” (HR 8 december 2000, NJ 2001, 350)

In casu is in de leveringsakte vermeld dat wordt uitgezonderd “een perceel van ongeveer een are vijftig centiare, zoals dit uitgezonderde gedeelte schetsmatig met lijnarcering is aangeduid op de aan deze akte gehechte situatieschets”. Hieruit blijkt dat partijen kennelijk hebben bedoeld zelf de locatie van de erfgrans aan te wijzen (van de hoekpunt tussen percelen 3800 en 3544 naar de zuidwest hoek van perceel 3439) en vervolgens het Kadaster de exacte omvang van het perceel te laten vaststellen. Het Kadaster heeft, zo blijkt uit de kadastrale tekening, de door partijen bedoelde erfgrans aangehouden. Dit leverde een grotere oppervlakte op dan de notaris had voorzien.

Het niet corrigeren van de koopprijs

Indien de definitieve meting van het te leveren perceel pas na de levering plaatsvindt, kunnen partijen vooraf afspraken maken over hoe zij zullen omgaan met zogenaamde over- en ondermaat. Het is gebruikelijk om verrekening uit te sluiten indien zich verschillen in de geschatte en de daadwerkelijke oppervlakte voordoen.

De gemeente Beemster en de familie Brand zijn in artikel 1, lid 4 van de algemene bepalingen van de concept koopovereenkomst en de definitieve koopovereenkomst het volgende overeengekomen:

“Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijkens dit contract is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied, dan wel het een niet opgegeven feit betreft hetwelk vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven.”

Een vergelijkbare afspraak is ook terug te vinden in de weergave van de afspraken tussen partijen zoals vastgelegd in de LTO-rapportage:

“Over- of ondermaat geeft geen aanleiding tot verrekening en of rechtsoverdracht.”



De afspraak om bij over- of ondermaat niet tot verrekening over te gaan sluit verder aan bij hetgeen mevrouw Kroese heeft verklaard over de koopprijs van de grond en de bijbehorende oppervlakte:

Mevrouw Kroese:

“(…) Er is ook geen index vastgesteld. Op een gegeven moment was het niet meer relevant of er nog een klein stuk grond bij of af zou gaan. Het ging om een totaalprijs.”

Tussenconclusie

De door de notaris berekende 39.355 m² aan door de familie Brand aan de gemeente Beemster verkochte grond komt overeen met de informatie die bij het Kadaster bekend is. Die informatie is juist, want het sluit aan bij de nieuwe Kadastrale grenzen zoals door de landmeter van het Kadaster berekend. Uit de koopovereenkomst en leveringsakte lijkt echter te volgen dat de gemeente, na de splitsing van perceel nummer 3861, een groter perceel zou overhouden dan in werkelijkheid is gebeurd. De oppervlakte in de koopovereenkomst berust op een schatting en partijen hebben afgesproken dat zij geen rechten kunnen ontlenen aan eventuele over- of ondermaat. De gemeente Beemster heeft ter zake de minder geleverde vierkante meters dan was geschat dan ook geen reële vordering op de familie Brand of een derde.



5. Welke afspraken zijn met de vorige eigenaar van de gronden gemaakt?

Deze vraag heeft betrekking op de omvang van het te leveren perceel, de ontsluitingsmogelijkheden ervan en de koopprijs. De resultaten van het onderzoek ter zake zijn opgenomen onder (4) en (6).

6. Welke afspraken zijn met de eigenaren van de omliggende gronden gemaakt?

Uit de concept koopovereenkomst volgt dat met de eigenaren van de omliggende gronden afspraken zijn gemaakt over toegang tot de door de gemeente aan te kopen percelen. Hieruit blijkt dat ook met de heer Brand wel degelijk is gesproken c.q. afspraken zijn gemaakt over het feit dat een ontsluitingsmogelijkheid ontbreekt.

In artikel 2 onder r van de concept koopovereenkomst d.d. 16 augustus 2006 die de heer Teunissen op 21 augustus 2006 heeft toegezonden aan mevrouw Kroese, staat:

“Het verkochte pand heeft heden rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt via voorgeschreven perceel nummer 3439.

Hoewel de tweede concept overeenkomst d.d. 23 september 2006 zich niet in het dossier bevindt, kan uit de begeleidende brief van diezelfde datum wel worden afgeleid:

“artikel 2 lid R. verwijderd, is niet van toepassing.”

In de definitieve koopovereenkomst is in artikel 2 lid r vermeld:

“Het verkochte heeft geen uitgang op de openbare weg; koper moet zelf zorgen voor uitweg op de openbare weg niet ten laste van aan verkoper blijvende eigendom ter plaatse.”

De heer D. Brand verklaarde als volgt over de ontsluitingsmogelijkheid van het perceel:

“Ik vind het vreemd dat nu wordt gesproken over wel of geen ontsluiting, terwijl het toch allemaal duidelijk in het koopcontract staat. Iedereen heeft het gelezen neem ik aan. Ik heb nooit kunnen merken dat er mensen waren die het niet wisten. Ik heb er ook nooit iets over gehoord.”

Voorts volgt uit de interviews met de heer Visscher en mevrouw Kroese, dat met de eigenaren van de omliggende percelen (Projectontwikkelaar Bouwfonds, thans BPD) afspraken zijn gemaakt:



De heer Visscher:

“De grond lag geïsoleerd, maar omdat de aangrenzende percelen waren gekocht door Bouwfonds en Koning uit Volendam, kon de gemeente daar afspraken over maken. Dat soort afspraken worden vaker gemaakt.”

Mevrouw Kroese:

“Het verhaal van de bereikbaarheid van de grond is in het college besproken. Het college wist dat er in ieder geval vanaf de Oostdijk geen toegang tot de grond zou zijn. Er was een intensieve samenwerking met Bouwfonds Ontwikkeling (tegenwoordig BPD). Via wie we altijd toegang zouden hebben.”

In het interview heeft mevrouw Kroese aangegeven dat het ontbreken van een (directe) ontsluitingsmogelijkheid in het college is besproken. Uit de interviews met de heer De Lange, de heer Brand, de heer Hefting blijkt echter het tegendeel.

De heer Hefting:

“Het perceel zou onbereikbaar zijn. Als dat zo is, dan vraag ik me af hoe we daarmee ingestemd konden hebben. (...) Maar geen ontsluiting of een onjuist aantal vierkante meters, daar heeft de kennis over ontbroken, anders was niet ingestemd.”

De Lange:

“Wij hebben daar destijds niet naar gevraagd, dat was aan de werkgroep.”

De heer Brinkman:

“Nee, dat ontsluiten komt mij zelfs helemaal niet bekend voor.”

In het dossier bevinden zich onvoldoende feitelijke gegevens om met voldoende zekerheid vast te stellen of het college op de hoogte is gesteld van de ontsluitingsmogelijkheid.



7. Wat is de ratio achter de onmiddellijke sloop van de kassen aldaar?

In de rapportage van LTO staat:

“Koper sloopt alle opstallen (ook het glas staande op de te behouden 0.40.90 ha)”

Uit de dossierstukken blijkt niet waarom die sloop zo snel na de aankoop van de grond moest plaatsvinden. De heer Brand en mevrouw Kroese hebben hier wel een verklaring over afgelegd:

De heer Brand:

“Ik heb verstand van kassen. Als je die leeg laat staan, dan wordt het een zootje. Of je moet iemand kunnen vinden die er in gaat kweken, maar in 2008 was het niet echt een periode dat daar veel animo voor was. Bovendien moest om de grond heen gebouwd worden.”

Mevrouw Kroese:

“De sloop is spoedig uitgevoerd. Uiteindelijk ging het de heer Brand toch wel aan zijn hart. Zijn instelling was: als het dan moet, doe het dan maar meteen. Alsof je snel een pleister verwijdert.”

De verklaringen zijn niet gelijklopend, doch wel aannemelijk. De ene verklaring sluit de ander niet uit.



8. Hoe groot is het verschil tussen de verkoopwaarde destijds en de huidige boekwaarde?

De koopsom van de grond bedraagt € 2.762.838,00.

In de jaarstukken 2007 staat dat de boekwaarde van de gronden op 1 januari 2007 € 1.432.213,00 en op 31 december 2007 € 1.496.663,00 bedroeg (€ 36,27 per m²).

In de jaarstukken 2016 staat dat de gronden inmiddels zijn afgewaardeerd tot 'een marktconform niveau behorend bij gronden die voor woningbouw in exploitatie genomen worden'. De boekwaarde bedroeg op 31 december 2015 € 2.349.042/ € 59,69 per m².

9. Welke kosten verklaren het verschil tussen de aankoopwaarde en de oorspronkelijke boekwaarde?

Op pagina 17 van de LTO-rapportage staat dat de totale schade als volgt is opgebouwd:

I.	Vermogensschade	€ 2.360.713,00
II.	Investeringschade	€ 498.379,98
III.	Diverse kosten	€ 167.022,87
IV.	Aanloopschade	€ 190.000,00
V.	Deskundigenkosten	<u>€ 62.322,32</u>
		€ 3.278.438,17

De totale vermogensschade is door LTO aldus gewaardeerd op € 2.360.713,00. Bij dit bedrag aan totale vermogensschade moeten twee kanttekeningen worden gemaakt:

1. Het bedrag ziet op gronden (€ 1.128.620,00) en voor het overige op woning(en) en tuinhuis, bedrijfsgebouwen, glasopstanden, verwarmingsinstallatie, watervoorziening, scherming, belichting en 'diversen'(p. 16). De gemeente heeft een aanzienlijk deel van deze voorzieningen laten slopen.
2. Het bedrag gaat uit van 4.30.10 ha aan gronden. LTO heeft verderop in de rapportage € 515.600 in mindering is gebracht op het schadebedrag, wegens 'niet bij de verkoop betrokken opstallen'.

Zoals gezegd, staat in de jaarstukken 2007 dat de boekwaarde van de gronden op 1 januari 2007€ 1.432.213,00 bedroeg.

10. Wat zijn de feitelijke voor- en nadelen van de gekozen btw-constructie?

In de definitieve koopovereenkomst is onder artikel 1, lid 2 opgenomen:

“Voor zover op de levering omzetbelasting verschuldigd zal zijn komt deze voor rekening van koper en is deze niet in de koopsom begrepen. Indien verkoper dat wenst, verplicht koper zich mede te werken aan een optie voor een met omzetbelasting belaste levering van het verkochte. Die optie moet vóór het passeren van de akte van levering door de fiscus zijn ontvangen. Indien koper een van omzetbelasting vrijgestelde levering wenst, zal koper de btw-claim ad vijftien duizend een honderd vijf en zeventig euro (15.175,00) vergoeden aan verkoper. Gemelde BTW-claim is gebaseerd op juridische levering in januari 2009. Indien de koper een eerdere juridische levering wenst zal de BTW-claim hoger zijn.”

Bij brief d.d. 9 oktober 2006 van mevrouw Kroese en de heer Brinkman aan de heer Bakker (notaris) is gevraagd om een second opinion. Bij brief d.d. 12 oktober 2006 heeft de heer Bakker onder meer het volgende geadviseerd: *“BTW regeling is zo accoord”*.

Ter beantwoording van de vraag wat de voor- en nadelen van deze btw-constructie zijn, is door de onderzoekers een beroep gedaan op Marree & Van Uunen Belastingadviseurs. De onderliggende koopovereenkomst en leveringsakte zijn bestudeerd door mevrouw mr. M.M. Cordua. Zij concludeert dat:

- partijen hadden kunnen opteren voor een btw-belaste levering (op de nota van afrekening zou dan moeten staan ‘btw-verlegd’);
 - partijen hier niet voor hebben gekozen (de reden daarvoor is niet duidelijk);
 - het voordeel van die optie in dit geval is gelegen in het feit dat er enerzijds geen herziening van btw aan de zijde van verkoper plaatsvindt en anderzijds de (verlegde) btw bij de koper in aftrek gebracht had kunnen worden;
 - het nadeel van die optie zou zijn geweest dat de herzieningsperiode van 10 jaar aan de zijde van de gemeente weer aanvangt, echter in dit geval zou dat geen verschil hebben gemaakt ervan uitgaande dat de gemeente woningen realiseert ten behoeve van de verkoop, welke belast zijn met btw (van rechtswege).
 - In de nota van afrekening staat opgenomen een bedrag van €15.175,-. Dit bedrag betreft vermoedelijk het bedrag aan “btw-herziening” aan de zijde van de verkoper, de familie Brand (hetgeen nogmaals bevestigt dat partijen niet hebben gekozen voor de optie btw-belaste levering), welk bedrag een kostenpost ten laste van de gemeente Beemster betreft.
- Ofwel: de uiteindelijk gekozen route levert de gemeente Beemster



geen voordeel, doch wel een nadeel op, welke voorkomen had kunnen worden.

De volledige beschouwing van mevrouw Cordua wordt als bijlage bij dit rapport gevoegd.

11. Wat zijn de baten en lasten van het in eigendom hebben van de gronden? Hoe zijn die in de financiële administratie verwerkt?

De boekwaarde van de gronden bedroeg op 31 december 2015 € 2.349.042. Uit de financiële administratie van de gemeente die tot de beschikking van de onderzoekers is gesteld, blijkt dat baten en lasten tot op heden niet aanwezig zijn, althans niet zijn geboekt.

12. Is bij de taxatie van de gronden rekening gehouden met de reeds voorgenomen bedrijfsbeëindiging en/of het feit, dat het bedrijf reeds was beëindigd?

Uit de rapportage volgt, dat het uitgangspunt van partijen was, dat het familiebedrijf zou worden gecontinueerd. Dit blijkt in de eerste plaats uit de opdracht aan LTO:

“waardering bij onderhandse vrijwillige verkoop op basis van continuering van de huidige bedrijfsopzet en begroting van overige bedrijfsschade op basis van begrote investeringen en te maken kosten bij verplaatsing en nieuwbouw overeenkomstig het onteigeningsrecht.”

In de LTO-rapportage staat voorts:

“De waarderingsgrondslag overeenkomstig artikel 40 Onteigeningswet heeft als uitgangspunt dat de Firma Klaas Brand en Zoon door verkoop in de gelegenheid dient te zijn om in een vergelijkbare positie zich elders te kunnen vestigen.”

De heer D. Brand heeft het volgende verklaard:

“Het rapport [van LTO, toevoeging JB] ging over de mogelijkheid elders door te gaan.” (...) “De bedoeling was dat ik zou doorgaan op een andere plek. Uiteindelijk is dat niet gebeurd. Ik zou aanvankelijk naar Friesland gaan, maar dat wilde ik niet meer. Toen zou ik naar het buitenland gaan, maar dat heb ik toch niet aangedurfd.”

Uit de interviews lijkt te volgen dat het het college uiteindelijk wel duidelijk is geworden dat het bedrijf van de heren Brand niet zou worden voortgezet, doch dit onderwerp heeft voorafgaand aan de koop wellicht (te) weinig aandacht gekregen.

Als antwoord op de vraag of het de raad bekend was wat het doel van de heer K. Brand was bij verkoop van zijn grond, antwoordde de heer Hefting:

“Ja, stoppen met het bedrijf. Al was het maar omdat de kassen werden afgebroken en slechts een woonhuis met een ruim erf overbleef.”

Mevrouw Ruys:

“Volgens mij wilden ze stoppen met het bedrijf en werd het bedrijf opgeheven.”

De heer Klaver:

“Het zou prettig zijn geweest als in een akte was opgenomen hoe met de schadeloosstelling zou worden omgegaan. Ik vraag mij namelijk af of de



familie Brand het bedrijf wel heeft voortgezet. Bij de aankoop van grond van Kaasboerderij Groot was bijvoorbeeld van meet af aan duidelijk dat hij het bedrijf zou voortzetten. Hij had namelijk een ander stuk landbouwgrond gekocht. Het was dus in feite een uitruil. (...) Ik sprak de heer Brand wel eens en kreeg uit die gesprekken het vermoeden dat het bedrijf wellicht niet is voortgezet. Dat hier geen rekening mee is gehouden, is een onvoorzichtigheid geweest in de periode waarin ik raadslid was."



13. Door wie en op welke wijze en tegen welke vergoeding zijn de gronden na transport gebruikt en bevinden zich daarover ondertekende contracten in het dossier?

De heer Brand verklaarde dat de grond na verkoop direct is verhuurd en dat er schapen op zijn gezet. De heer Dings verklaarde dat de grond naar zijn weten is verhuurd aan een agrariër en dat er enkel schapen op hebben gelopen. De heer Klaver verklaarde dat het perceel aan de heer Brand zelf was verhuurd, die het grasland vervolgens jarenlang liet beweiden en maaien door een bevriende veehouder.

Uit de rapportage volgt, dat het uitgangspunt van partijen was, dat het familiebedrijf zou worden gecontinueerd. Bovengenoemde verklaringen maken aannemelijk dat de grond na de verkoop is verhuurd om er schapen op te laten grazen. Enig contract of ander schriftelijk document waaruit meer gegevens kunnen worden afgeleid, is niet voorhanden. De huurinkomsten zijn niet terug te vinden in de financiële administratie (zie § 11).

14. Vallen er nog andere zaken op?

Voor zover de onderzoekers aanvullende bijzonderheden hebben ontdekt, zijn deze in de beantwoording van voornoemde vragen meegenomen.



V. Eindconclusie

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De gesprekken met de familie Brand werden aanvankelijk gevoerd door de heer De Jong (gemeentesecretaris) en na zijn vertrek door zijn opvolger, mevrouw Kroese. De heer Visscher van KBK is als adviseur bij een aantal gesprekken aanwezig geweest.
- Het uitgangspunt van partijen was aanvankelijk dat het bedrijf van de familie Brand elders zou worden gecontinueerd.
- Het is aannemelijk dat binnen de gemeente een langlopende afspraak gold ten aanzien van de te betalen richtprijs bij grondaankoop en dat er voldoende budget beschikbaar was. In ieder geval gingen betrokkenen ervan uit dat geen begrotingswijziging nodig was. Ook de raad zag kennelijk geen aanleiding daarop aan te dringen.
- Het college heeft ermee volstaan de koopovereenkomst op grond van artikel 169, lid 4 Gemeentewet ter kennisname aan de raad voor te leggen.
- De heer Bakker (notaris) heeft een second opinion uitgebracht. Of zijn advies door het college aan de raad ter inzage is voorgelegd, staat niet vast.
- Niet gebleken is dat de raad actief bij de besluitvorming rond de aankoop van de gronden wenste te worden betrokken. In juridische zin is dat begrijpelijk omdat volstaan kan worden met de artikel 169, lid 4 Gemeentewet procedure.
- In totaal is 3.93.55 ha aan de gemeente Beemster geleverd. Dit komt overeen met hetgeen de accountant heeft berekend.
- Niet gebleken is dat in het Kadaster een verkeerde oppervlakte is vermeld.
- Partijen hebben de koopprijs bepaald op basis van de LTO-rapportage en de daarin opgenomen schadebegroting. Nadien is de afmeting van het te leveren perceel nog aangepast, maar de koopprijs is ongewijzigd gebleven.
- De LTO-rapportage bevat onduidelijkheden. Er valt niet goed uit af te leiden welk deel van de grond niet zou worden geleverd en welke waarde dat vertegenwoordigt.
- Perceel 3681 zou worden gesplitst. Partijen hebben ervoor gekozen de nieuwe kadastrale grenzen van perceel 3681 pas ná het sluiten van de koopovereenkomst door het Kadaster te laten vaststellen. De notaris heeft schetsmatig op de kadastrale kaart ingetekend welk deel niet zou worden geleverd.
- Het Kadaster heeft, zo blijkt uit de kadastrale tekening, bij de opmeting na de levering, de door partijen bedoelde erfgrens aangehouden. Dit leverde een grotere niet te leveren oppervlakte op dan was voorzien. De niet te leveren grond bedroeg 00.16.20 ha in plaats van 0.01.50 ha. Dit leidt tot het verschil van 00.14.70 ha tussen de oppervlakte die is

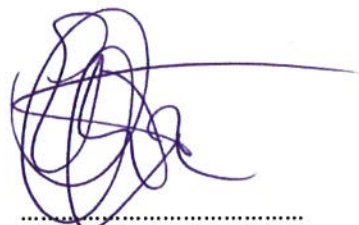
vermeld in de koopovereenkomst en leveringsakte (04.08.25) en de daadwerkelijk geleverde oppervlakte zoals die volgt uit de Kadastrale gegevens (03.93.55).

- Uiteindelijk is 00.14.70 ha minder grond aan de gemeente geleverd, dan in de koopovereenkomst en leveringsakte was vermeld.
- De oppervlakte in de koopovereenkomst en in de leveringsakte berust op een schatting en partijen hebben afgesproken dat zij geen rechten kunnen ontlenen aan eventuele over- of ondermaat. De gemeente Beemster heeft ter zake van het verschil tussen de geschatte en daadwerkelijk geleverde vierkante meters dan ook geen reële vordering op de familie Brand of een derde.
- Met de heer Brand is kennelijk gesproken over het feit dat een ontsluitingsmogelijkheid ontbreekt. Er zou sprake zijn van afspraken tussen de gemeente Beemster en eigenaren van omliggende percelen, doch er zijn geen stukken aangetroffen waarin die afspraken zijn vastgelegd.
- In het dossier bevinden zich onvoldoende feitelijke gegevens om met voldoende zekerheid vast te stellen of het college op de hoogte is gesteld van hetgeen is afgesproken over de ontsluiting van de grond.
- Aan de spoedige sloop van de kassen lag naar alle waarschijnlijkheid de wens van de heer K. Brand ten grondslag, alsmede het feit dat het langdurige leegstaan van de kassen tot onderhoudskosten zou leiden.
- Het is op basis van verklaringen aannemelijk dat de grond na de verkoop is verhuurd om er schapen op te laten grazen.
- Het verschil tussen de aankoopwaarde en de oorspronkelijke boekwaarde kan worden verklaard door het feit dat de aankoopwaarde niet slechts is gebaseerd op de waarde van de grond, maar ook op de daarop aanwezige voorzieningen van de firma Brand. Er was sprake van een meeromvattende schadeloosstelling.
- Er is niet gekozen voor een met omzetbelasting belaste levering van de grond. Dit leverde de gemeente Beemster een nadeel op.

12 oktober 2017, Den Haag



J.J. Blanken



E.K. Christiaansen

