

Beantwoording politiek/technische vragen raadsleden

Nummer DOC-17-012804
 Zaaknummer Z-17-000289
 Naam raadslid diverse
 Fractie PW 2010, GroenLinks, PWF, CU en PvdA
 Onderwerp raadsvoorstellen “Uitbreiding Overspoor 80” en “De risicoscan
 grondbedrijf bij de jaarrekening 2016 “
 Datum waarop de vraag is gesteld 26 april 2017

Termijn beantwoording is 1 week voor technische en maximaal 2 weken voor politieke vragen.
 Portefeuillehouder

Afdeling

De beantwoording van sommige vragen kan wellicht vertrouwelijke informatie bevatten. In dat geval zouden wij de antwoorden graag inzien bij de griffie.

1.	T.b.v. de ruimtelijke onderbouwing (blz.15) is er een zichtbaarheidanalyse gemaakt. Uit de beantwoording van eerdere mondelinge vragen bleek dat niet bekend was of deze analyse naast zichtbaarheid vanuit de openbare weg ook vanuit de particuliere huizen en terreinen is gemaakt. Graag duidelijkheid hierover. En mocht het ter zake doen : Waarom de keuze de analyse alleen vanuit de openbare weg te maken en niet vanuit particuliere terreinen en/of woonhuizen?
antwoord	Er is geen zichtbaarheidanalyse gemaakt vanuit particuliere huizen en terreinen. Dit is bij afstanden van meer dan 100 meter niet gebruikelijk. In het voortraject is vanaf open plekken langs de Oosteinderweg gekeken wat het zicht is op de huidige kas.
2.	Hoe bent u van plan deze grond te verkopen, als agrarische grond, als bedrijven terreinen grond of als glastuinbouwgrond?
Antwoord	De verkoopprijs is gerelateerd aan het beoogde gebruik, dus deels als glastuinbouwgrond en deels als agrarische grond (voor zover het de benodigde grond voor het zonneboilerveld betreft).
3.	Wat zijn op dit moment de reguliere verkoop prijzen van de hierboven genoemde gronden en voor hoeveel Euro per vierkante gaat u de betreffende gronden aan Mol freesia verkopen ?

Antwoord	De grond heeft de bestemming “Gemengd” en dient agrarisch te worden gebruikt. De prijs voor agrarische grond ligt momenteel rond de € 5,50 per m². De prijs voor glastuinbouwgrond is in de regel ongeveer 3 maal de waarde van de agrarische bestemming die er op rust. Het aanbod aan Mol Freesia kunt u inzien bij de griffie.
4.	In welk stadium zit het verkoopproces op dit moment? Kunnen wij inzien wat er nu over de verkoop van de gronden al op papier staat (Bindende, ontbindende en andere voorwaarden)?
Antwoord	Er ligt een door partijen uitgesproken intentie over de prijs (zie 3). Deze moet nog in een overeenkomst worden vervat. In dat kader dient onder meer nog overleg over (ont)bindende voorwaarden plaats te vinden.
5.	Hoeveel grond (hoeveel vierkante meter)wordt er nu precies verkocht, en wat wordt de bestemming van al die gronden ? Als alle gronden bestemming glastuinbouw krijgen, zal dit ook betekenen dat het zonneboilerveld na het raadsbesluit zo weer ingewisseld kan worden voor kassen?
Antwoord	Er wordt totaal 67.544 m² verkocht, waarvan 38.190 m² voor de uitbreiding van de kas en 29.354 m² voor het zonneboilerveld. Voor de gronden, waarop de uitbreiding van de kassen is geprojecteerd, wordt aangesloten bij de bestemming van de huidige kas, zijnde “Agrarisch glastuinbouw”. Voor de gronden waarop het zonneboilerveld is geprojecteerd, geldt de bestemming: “Gemengd (zonder bouwvlak)”, dat een agrarisch gebruik voorstaat. De bestemming van deze grond wordt niet gewijzigd. Bij instemming met de ontwikkeling wordt een tijdelijke omgevingsvergunning voor het zonneboilerveld verleend voor maximaal 25 jaar. Op de gronden van het beoogde zonneboilerveld komt geen bouwvlak. Het kan dus niet zo zijn dat het zonneboilerveld na het raadsbesluit of na de periode van 25 jaar zonder toestemming van de raad wordt ingewisseld voor kassen.
6.	Voor hoeveel Euro per vierkante meter heeft de gemeente indertijd de betreffende gronden gekocht?
Antwoord	De gemeente heeft de grond in 2008 gekocht voor een (gemiddelde) prijs van € 18,12 per m ² /k.k..

7.	In de risicoscan grondbedrijf bij de jaarrekening 2016, blz. 12 staat dat u de gronden Van Overspoor 2 fase 2 per 31-12-2016 afwaardeert voor bijna een miljoen Euro. In een risicoscan gaat het bij het afwaarderen om een ingeschat risico m.b.t. het niet bebouwen van de gronden (50% in het geval van Overspoor 2). Was per 31-12-2016 nog niets bekend van de plannen van Mol freesia, omdat u dit risico zo hoog inschat? 7-1 Is het mogelijk de afwaardering van bij vraag 7 genoemde gronden terug te draaien? Zo nee, waarom niet. Zo ja, wat zijn de consequenties?
Antwoord	De gemeente Medemblik zag zich na de fusie per 1 januari 2011 geconfronteerd met een grote hoeveelheid aangekochte gronden, waarvan een groot deel buiten bestaand bebouwd gebied. Zo ook Overspoor fase 2 in Nibbixwoud. In 2011 kwam de provincie met het verbod om buiten bestaand bebouwd gebied te bouwen, tenzij er een harde behoefte is en er geen mogelijkheden zijn om in de bestaande goedgekeurde plannen te bouwen. De vraag rees hoe de vele aangekochte gronden moesten worden gewaardeerd. Na overleg met de accountant is een kader ontwikkeld, dat door uw raad is vastgesteld. Dat kader is een waardering afhankelijk van een kansinschatting van de mogelijkheid om te bouwen. Bij besluit van 30 april 2015 (zie bijgevoegd raadsvoorstel IVR-15-3188), heeft uw raad de waardering van deze gronden voor het laatst bijgesteld. Voor Overspoor 2 was de kansinschatting 50% om te mogen bouwen. De waardering die daaruit volgde was maximaal € 11,- per m2. Aangezien de boekwaarde hoger was dan € 11,- per m2, is in de jaren 2012, 2013 en 2014 de voorziening gevormd tot in totaal € 1.000.582,-. Een en ander is verwerkt in de jaarrekeningen 2012 t/m 2014. De voorziening is dus <u>niet</u> in 2016 gevormd, maar in de jaren 2012 t/m 2014 ter uitvoering van een door de raad vastgesteld kader. Het heeft niets te maken met een mogelijke verkoop aan Mol/Fresia. Daar was toen nog absoluut geen sprake van. De <u>bruto</u> boekwaarde van Overspoor is € 1.790.482,- per 31 december 2016. Na aftrek van de in de jaren 2012 t/m 2014 gevormde voorziening van € 1.000.582,- is de <u>netto</u> boekwaarde € 789.900,-. Het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) is met ingang van 1 januari 2016 gewijzigd en daarmee is de wijze van waardering van gronden duidelijk geworden. Simpelweg: als gronden niet in exploitatie zijn, moeten ze gewaardeerd worden naar de huidige bestemming. (N.B. We maken nu nog gebruik van een overgangsregeling, maar als de gronden op 31 december 2019 niet in exploitatie zijn, dan moeten ze worden gewaardeerd naar de huidige agrarische bestemming van circa € 5,50 per m2). Terugdraaien van de afwaardering is dus niet aan de orde omdat we dan niet voldoen aan het BBV.
8.	Wanneer zijn de eerste contacten, formeel en/of informeel tussen Mol freesia en de gemeente gelegd, kortom hoelang wist u al van deze uitbreidingsplannen van dit bedrijf?

Antwoord	De eerste contacten zijn gelegd in maart/april 2016.
9.	Meerdere partijen hebben aangegeven graag meer tijd nodig te hebben voor de besluitvorming, enerzijds vanwege de ruimte die geboden dient te worden voor een goed en helder participatieproces, waarbij belanghebbenden zich gehoord voelen, anderzijds omdat bij een aantal partijen/commissieleden de grondtransactie veel vragen oproept. Er wordt echter flink (tijds)druk uitgeoefend vanwege een toegekende subsidie met een deadline. Deze SDE+ subsidie wordt door de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) toegekend. In de aanvraagvoorwaarden van deze subsidie staat dat er uitsluitend subsidie aangevraagd kan worden als de benodigde vergunningen binnen zijn (in dit geval dus een omgevingsvergunning), ook staat er in de voorwaarden dat als er subsidie aangevraagd wordt voor een project op andermans eigendom er een verklaring van de eigenaar bij de aanvraag moet zitten dat hij/zij daar toestemming voor geeft. A Heeft er al op enigerlei wijze vergunningverlening plaatsgevonden? Zo ja, welke vergunningen zijn verstrekt? B Heeft de gemeente toestemming gegeven voor een SDE subsidieaanvraag op de gronden Overspoor? C Voor elke subsidie aanvraag bestaat een specifiek SDE-nummer? Kunt u ons dit nummer geven? D Als er een subsidie toekenning heeft plaatsgevonden moet dit zwart op wit aangetoond kunnen worden, heeft u dit geverifieerd door de hierbij behorende stukken in te zien? Zo ja, kunnen raads- en commissieleden die ook (geanonimiseerd) inzien bij de griffie, zonder bedragen e.d. dus alleen de voorwaarden , data , gegevens subsidie ontvanger? Zo nee, hoe heeft dan verificatie plaatsgevonden , en bent u bereid om alsnog de bijbehorende stukken op te vragen en in te gaan zien en ook belangstellende raads/commissieleden de mogelijkheid te geven de stukken in te zien? P.S. Met deze vraag treden wij niet in de in de privé sfeer, de subsidieverstrekker RVO is een overheidsorgaan die onder de WOB valt en zelf in haar publicatie aangeeft dat derden gegevens kunnen opvragen.
Antwoord	A Nee B Nee, dit gaat via de RVO. VERTROUWELIJK C Het projectnummer is: SDE1612163 D Deze ligt voor u ter inzage bij de griffie.