

Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam

Algemeen bestuur AGV

Postbus 94370

1090 GJ AMSTERDAM



**Onderwerp**

Grondverkoop Muiden

Geachte leden,

Op 6 maart 2015 heeft de heer Vendrig namens de fractie Recreatie Wonen & Water (RWW) vragen gesteld aan het Dagelijks bestuur (DB) inzake de verkoop van grond aan de Westzeedijk door het DB aan de gemeente Muiden (Gemeente). Deze grond wordt deels door Tuindersvereniging West-Batterij (Tuindersvereniging) als volkstuinen gebruikt. Op 3 april 2015 heeft RTV Noord-Holland een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) ingediend ten aanzien van documenten die zien op deze grondverkoop.

Deze verzoeken zijn voor ons aanleiding geweest advocatenkantoor Houthoff Buruma te vragen de relevante feiten en gebeurtenissen te inventariseren en analyseren. Cruciaal en complicerend detail is immers dat is vastgesteld dat de Gemeente de grond waarop de volkstuinen zijn gevestigd, direct na de verkoop door AGV, heeft doorverkocht aan KNSF Vastgoed II (KNSF) die in het naastgelegen gebied (De Krijgsman) woningbouw gaat ontwikkelen.

Aan de hand van openbare bronnen, vertrouwelijke (interne) beleidsstukken en correspondentie, en gesprekken met betrokken medewerkers bij AGV en Waternet heeft Houthoff Buruma een rapport opgesteld.

Daarbij heeft Houthoff Buruma antwoord gegeven op de volgende vragen:

- (i) Past de verkoop van de grond aan de Gemeente in het beleid van AGV?
- (ii) In hoeverre heeft de Gemeente een marktconforme prijs betaald?

Mede naar aanleiding van de bevindingen van Houthoff Buruma, komen wij tot onderstaande conclusies. Op grond hiervan hebben wij de vragen van RWW beantwoord (zie de bijgevoegde bijlage).

*1. De feiten / voorgeschiedenis*

a. Op 1 januari 1971 verhuurt het Hoogheemraadschap van Amstelland, een rechtsvoorganger van AGV, aan de Koninklijke Nederlandse Springstoffenfabriek N.V (KNSF N.V.) een strook grond ter grootte van ca. 2

**Datum**

23 juni 2015

**Contactpersoon**

J.C. Kapteyn

**Doorkiesnummer**

020 608 24 83

**Fax afdeling**

020 608 39 00

**E-mail**

[hans.kapteyn@waternet.nl](mailto:hans.kapteyn@waternet.nl)

Korte Ouderkerkerdijk 7

Amsterdam

Postbus 94370

1090 GJ Amsterdam

T 0900 93 94 (20 cent per gesprek,

plus uw gebruikelijke belkosten)

F 020 608 39 00

KvK 41216593

[www.agv.nl](http://www.agv.nl)

hectare gelegen tussen de Kleislout achter het fabrieksterrein en de zuidelijke teen van de dijk, met het recht de grond onder te verhuren.

**Datum**

23 juni 2015

b. KNSF N.V. verhuurt deze grond vervolgens op enig moment aan de Tuindersvereniging.

c. Bij schrijven d.d. 30 juni 2003 verzoekt de Tuindersvereniging aan AGV - vanwege de voorziene beëindiging van de kruitfabriek en ten einde het voortbestaan van de vereniging veilig te stellen,- de grond te mogen kopen. Als dat niet mogelijk is vanwege de ligging van het terrein aan de teen van de dijk wil de vereniging graag de grond direct van AGV gaan huren. Op deze brief volgt geen reactie, waarna de Tuindersvereniging bij schrijven d.d. 17 augustus 2004 haar verzoek om te mogen kopen dan wel huren herhaalt.

d. Bij schrijven d.d. 25 oktober 2004 bericht AGV aan de Tuindersvereniging dat de huurrelatie met de KNSF NV wordt voortgezet, zolang deze de huur niet opzegt. Verder wordt opgemerkt dat er ten aanzien van het tuinencomplex diverse belangen spelen die op dat moment onvoldoende concreet zijn, waardoor een zorgvuldige belangenafweging van AGV ten aanzien van het toekomstig gebruik van de grond niet mogelijk is. Gelet hierop wil AGV de huidige situatie handhaven,

e. Bij schrijven d.d. 18 september 2008 herhaalt de tuindersvereniging haar wens om de grond te mogen kopen of rechtstreeks te gaan huren van AGV.

f. Bij schrijven d.d. 4 december 2008 informeert AGV of KNSF Vastgoed de huurovereenkomst wil beëindigen ten gunste van de Tuindersvereniging. Bij schrijven d.d. 13 januari 2009 bericht KNSF Vastgoed dat zij de huurovereenkomst wil continueren.

g. Bij schrijven d.d. 20 januari 2009 bericht AGV aan de Tuindersvereniging dat KNSF de huurovereenkomst wil continueren, dat de Wet milieubeheervergunning (voor de fabriek) nog steeds van kracht is en de grond deel uitmaakt van de veiligheidszone; eind 2009 zal AGV opnieuw met KNSF contact opnemen over de mogelijkheden tot overdracht van de grond aan de Tuindersvereniging.

h. Bij schrijven d.d. 16 december 2010 zegt AGV de huurovereenkomst met KNSF Vastgoed op per 31 december 2011.

i. In de loop van augustus 2011 stuurt AGV een concept-huurovereenkomst aan de Tuindersvereniging.

j. Bij schrijven d.d. 30 november 2011 verzoekt de Gemeente aan AGV om de huidige situatie – waarbij AGV verhuurt aan KNSF en KNSF verhuurt aan de Tuindersvereniging – voorlopig te handhaven.

**Datum**

23 juni 2015

k. Bij schrijven d.d. 30 januari 2012 komt de gemeente terug op voornoemd verzoek; daarbij refereert de gemeente aan een gesprek tussen de dijkgraaf en de burgemeester waarin is aangeboden dat AGV bereid is de grond te verhuren aan de gemeente waarna de gemeente de grond zal doorverhuren aan de Tuindersvereniging; de gemeente deelt mee dat zij op dit aanbod ingaat.

l. De huurovereenkomst tussen AGV en de Gemeente wordt in oktober 2012 gesloten; de huur gaat (met terugwerkende kracht ) in per 1 januari 2012, voor onbepaalde tijd.

m. Bij schrijven d.d. 25 september 2013 biedt AGV het perceel grond waarop de Tuindersvereniging is gevestigd, ter verkoop aan de gemeente aan. AGV doet dit omdat de gemeente eerder dit jaar heeft gevraagd of AGV bereid is tot verkoop. AGV schrijft dat het gevraagde perceel binnen de beschermingszone van de primaire kering valt; volgens het beleid van AGV mogen dergelijke percelen - tegen een marktconforme prijs – alleen aan andere overheden of aan natuurorganisaties vervreemd worden. Om logische eigendomsgrenzen te behouden wordt het perceel alleen inclusief de teensloot en de dijk verkocht. AGV vraagt voor de grond waarop de Tuindersvereniging is gevestigd een bedrag van €176.000,-, voor de teensloot en de dijk tezamen € 26.710,-, in totaal € 202.710,-.

n. Bij schrijven verzonden d.d. 17 december 2013 deelt de Gemeente, onder verwijzing naar bestuurlijk overleg tussen de dijkgraaf en de wethouder Financiën van de gemeente Muiden, aan AGV mede dat zij de grond wil kopen maar voor een lagere prijs, wat betreft de grond waarop de Tuindersvereniging is gevestigd. Ter onderbouwing merkt de gemeente op dat het bedrag van € 176.000,- niet in verhouding staat tot het jaarlijkse huurbedrag van € 1.800,- dat de gemeente daarvoor ontvangt. De gemeente is bereid voor deze grond € 65.000,- te betalen, dus in totaal € 81.710,-.

o. Het DB bespreekt in zijn vergadering d.d. 28 januari 2014 het tegenbod van de gemeente. Het DB overweegt daarbij dat, gelet op de lage huuropbrengst die de gemeente voor de verhuurde grond ontvangt, een lagere verkoopprijs daarvoor niet onredelijk is. In plaats van € 176.000,- wordt een bedrag van €104.119,- vastgesteld, waarmee het totale aanbod komt op € 130.829,-.

p.. De gemeente accepteert deze lagere prijs, waarna de koopovereenkomst wordt gesloten.

q. AGV stuurt op 30 januari 2014 een concept-koopovereenkomst aan de gemeente; in de considerans daarvan is opgenomen dat: "De gemeente Muiden de grond niet doorverkoopt, het beleid van AGV schrijft voor dat primaire keringen alleen aan overheden verkocht kunnen worden, de gemeente Muiden is hiervan op de hoogte en zegt toe dat de kering niet zal vervreemden aan niet-overheden;".

**Datum**

23 juni 2015

r. AGV stuurt op 6 februari 2014 een - door AGV al getekende - koopovereenkomst aan de gemeente; in de considerans van deze overeenkomst is de hiervoor onder q. genoemde tekst vervangen door de tekst dat: "De keur van AGV van toepassing is op de onderstaande (d.w.z. de verkochte) percelen; ".

s. Wethouder Muiden stuurt op 7 maart 2014 een brief aan Waternet waarin deze de dijkgraaf en de organisatie bedankt voor de betrokkenheid bij de totstandkoming van de vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en KNSF.

t. De gemeente stuurt bij schrijven d.d. 27 maart 2014 de ook door haar ondertekende koopovereenkomst retour.

u. Op 11 april 2014 vindt de notariële verkoop en levering van de grond door AGV aan de gemeente plaats; de gemeente verkoopt en levert de grond waarop de Tuindersvereniging is gevestigd op diezelfde dag door aan KNSF II.

## 2. Resumé

Het gaat om de verkoop van de grond, gelegen aan de Westzeedijk in Muiden, waarop de volkstuinten zijn gevestigd (Tuinperceel) evenals de naastgelegen dijk en teensloot (Dijkperceel) door AGV aan de Gemeente voor € 130.829, -.

Op 6 februari 2014 stuurt AGV een getekende koopovereenkomst aan de Gemeente. Op 27 maart 2014 stuurt de Gemeente de overeenkomst getekend retour.

De gronden zijn op 11 april 2014 aan de Gemeente geleverd. Uit het Kadaster blijkt dat de Gemeente het Tuinperceel vervolgens op dezelfde dag en voor hetzelfde bedrag heeft doorgeleverd aan KNSF.

AGV en de Gemeente voeren al sinds 2011 overleg over het Tuinperceel. AGV was door de Gemeente eerder op de hoogte gesteld dat met KNSF gesprekken werden gevoerd over de ontwikkeling van het naastgelegen KNSF-terrein.

De Gemeente is op 1 januari 2012 in de plaats getreden van KNSF Vastgoed II als huurder van de grond waarop de volkstuinten zijn gevestigd en heeft de grond vervolgens verhuurd aan Tuindersvereniging West Batterij.

De Gemeente heeft toen aangegeven de grond ook in eigendom te willen hebben omdat zij het niet logisch vond grond te verhuren en zorgplicht te dragen voor grond die niet in eigendom is van de gemeente.

**Datum**

23 juni 2015

### *3. Beleid staat verkoop niet in de weg*

Het beleid van AGV voorziet in (actieve) verkoop van gronden die AGV niet nodig heeft voor de uitoefening van haar (wettelijke) taken. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om gronden die door derden in gebruik zijn als tuin of volkstuin. AGV ziet het verhuren van grond voor gebruik als volkstuinten niet als haar taak. Daarbij geldt dat primaire en secundaire waterkeringen alsmede primaire watergangen uitsluitend verkocht kunnen worden aan andere overheden.

Het Tuinperceel, dat niet als zodanig kwalificeert, kon dus zonder meer aan de Gemeente worden verkocht en kon door de gemeente ook worden doorverkocht. Dat AGV aanvankelijk communiceerde dat het Tuinperceel uitsluitend aan overheden kon worden verkocht, (zie de brief van AGV van 25 januari 2013) maakt de (door) verkoop niet strijdig met het vastgestelde beleid.

Het Dijkperceel dat – omwille van het behoud van logische eigendomsgrenzen – tevens aan de Gemeente werd overgedragen, kwalificeert wel als primaire waterkering, maar de verkoop daarvan past vanwege het publiekrechtelijk karakter van de transactie ook binnen het beleid. Het Dijkperceel is overigens nog steeds in eigendom van de Gemeente.

### *4. Toekomstige grondbehoefte*

Een ander beleidsregel bij verkoop is dat de toekomstige grondbehoefte, bijvoorbeeld door verstedelijking van het gebied, wordt onderzocht en dat vastgesteld wordt of de grond wellicht nuttig kan zijn als ruilobject voor grond die AGV wenst te verkrijgen voor de uitoefening van haar activiteiten. Mogelijke veranderingen ten aanzien van de ruimtelijke ordening spelen daarbij een rol.

Ten tijde van de verkoop stond voor alle partijen vast dat de volkstuinten op termijn zouden verdwijnen. Ook was het AGV duidelijk dat het Tuinperceel door de voorgenomen ontwikkeling van de het voormalig KNSF-terrein tot woonwijk nagenoeg in de bebouwde kom zou komen te liggen. Daarbij is overwogen dat het niet was uitgesloten dat de Gemeente het Tuinperceel als openbare ruimte anders zou gaan inrichten.

Op grond van openbare informatie – het concepthoofdlijnenakkoord tussen de Gemeente en KNSF werd gepubliceerd op 16 december 2014 – had AGV kunnen weten dat de Gemeente zich zou inspannen mee te werken aan een ruimtelijke integraliteit van het Tuinperceel ("AGV Dijkstrook") met het

KNSF-terrein en in overleg zou treden met de eigenaren van de gebieden rondom het KNSF-terrein (waaronder "AGV Dijkstrook") met de intentie dat KNSF eigenaar zou worden.

**Datum**  
23 juni 2015

Daar staat tegenover dat de Gemeente op 17 december 2013 aan AGV liet weten dat de door AGV voorgestelde koopprijs van € 202.710,- te hoog was, gelet op de zeer beperkte huuropbrengsten van de grond. Ook de bestemming van de grond als 'Recreatie – volkstuinen' was vlak voor de verkoop op 27 juni 2013 nog bekrachtigd.

Op grond van het bovenstaande stelt het DB vast dat hij onvoldoende alert is geweest op de toekomstige veranderingen ten aanzien van de bestemming en het eigendom van het Tuinperceel. Dat heeft ertoe geleid dat de mogelijke ontwikkelingen niet voldoende zijn meegenomen bij de vraag of reeds in 2014 al overgegaan moest worden tot verkoop of dat het beter was geweest de grond aan te houden. Het DB neemt daarvoor zijn verantwoordelijkheid.

Er zijn echter geen concrete aanwijzingen dat de grond nuttig zou kunnen zijn als ruilobject voor andere grond in de Gemeente of dat het handelen van het DB nadelige gevolgen heeft gehad op de koopprijs.

##### *5. Verkoopprijs / marktconform*

Uit het beleid van AGV volgt dat de verkoopprijs van eigendommen van AGV marktconform moet zijn en in beginsel wordt vastgesteld aan de hand van een onafhankelijk taxatie of – voor zover ervaring is opgedaan – vergelijkbare transacties.

In de onderhavige situatie geldt dat in 2013 een ander stuk dijk is verkocht aan de Gemeente voor € 1,-. Bij het vaststellen van de verkoopprijs van het tuinperceel is overleg gevoerd met Rentmeesterkantoor Op De Akker. Dat heeft geleid tot de volgende prijsopbouw in het voorstel aan de gemeente:

- ten aanzien van de dijk en de teensloot is overwogen dat deze een beperkte gebruikerswaarde heeft zodat de waarde is vastgesteld op € 1,- per m<sup>2</sup>. Het betreft in totaal 26.710 m<sup>2</sup>, zodat de vraagprijs voor het dijkperceel uitkomt op € 26.710,-.
  - ten aanzien van de volkstuinen is overwogen dat deze doorgaans worden verkocht voor twee maal de agrarische waarde tussen € 8,- en € 15,- per m<sup>2</sup>. Aangezien de grond gedeeltelijk is gelegen in de beschermingszone van een primaire waterkering (de dijk) is het tarief van € 8,- aangehouden. Het betreft in totaal 22.000 m<sup>2</sup>, zodat de vraagprijs uitkomt op € 176.000,- .
- De totale vraagprijs komt daarmee uit op: € 26.710,- + € 176.000,- = € 202.710,-.

De gemeente ging akkoord met de vraagprijs voor het dijkperceel maar niet met de vraagprijs voor het tuinperceel. Zij voerde daartoe aan dat een prijs van € 8,- per m2 niet in verhouding staat tot de huuropbrengst van € 1.800,- per jaar dat het tuinperceel thans opbrengt. De gemeente stelt dat, zelfs als op de lange termijn een meer gangbare huurprijs van € 0,40 per m2 bereikt zou kunnen worden, de jaarlijkse huuropbrengst niet meer dan € 8.800,- zal bedragen, nog los van de beheerskosten die gemaakt moeten worden. Gelet hierop acht de gemeente een prijs van € 2,50 per m2 reëel.

**Datum**

23 juni 2015

Naar aanleiding daarvan is overwogen dat er iets valt te zeggen voor het argument van de gemeente over de zeer lage huuropbrengst. Indien wordt uitgegaan van een meer realistische huuropbrengst van € 0,24 per m2 is een prijs van € 4,732683, per m2, afgerond € 4,73 per m2, meer realistisch. Dit leidt tot een nieuwe aanbieding aan de gemeente, op basis van een haalbare lagere huuropbrengst van € 0,24 per m2 hetgeen gekapitaliseerd uit komt op € 104.119,90.

De totale vraagprijs komt daarmee uit op: € 26.710,- + € 104.119,90 = € 130.829,-.

Het DB onderkent dat, indien hij zich voldoende bewust was geweest van de plannen die de Gemeente – en in het verlengde daarvan KNSF – op dat moment al met de grond had, de onderbouwing van de verkoopprijs er anders uit had gezien. Bovendien zou die informatie aanleiding zijn geweest om naast het overleg met het Rentmeesterkantoor een onafhankelijk taxatierapport te laten opstellen.

Het is onduidelijk of dat tot een andere verkoopprijs zou hebben geleid. Bij een andere opbouw van de verkoopprijs had in aanmerking moeten worden genomen dat de gewenste bestemmingswijziging door de Gemeente nog niet is doorgevoerd en juridisch kan worden aangevochten, terwijl de Gemeente in het kader van de Vaststellingsovereenkomst de verplichting op zich heeft genomen om de volkstuinten te verplaatsen. Het is niet uitgesloten dat in die omstandigheden eenzelfde grondprijs zou zijn bepaald.

#### 6. Conclusie

De vragen van de fractie RWW en het verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur waren voor het dagelijks bestuur aanleiding om te laten inventariseren wat zich in de tijdspanne van een aantal jaren heeft afgespeeld omtrent de grond aan de Westzeedijk te Muiden.

Mede op basis van deze inventarisatie concludeert het DB dat het de toekomstige ontwikkelingen van het Tuinperceel scherper in beeld had moeten hebben en meer kennis had moeten nemen van openbare bronnen die aanwijzingen bevatten over die ontwikkelingen.

Het DB erkent dat hij – ondanks daarmee strijdige berichten – had behoren te weten dat de Gemeente voornemens was het Tuinperceel door te verkopen aan KNSF.

**Datum**

23 juni 2015

Tevens concludeert het DB dat binnen AGV, bij de toenmalige dijkgraaf als onderhandelaar namens AGV, met betrekking tot de context van de verkoop redelijkerwijs meer informatie beschikbaar was of had moeten zijn dan met het DB is gedeeld.

Tegelijkertijd zijn er geen concrete aanwijzingen dat het handelen van het DB nadelige gevolgen heeft gehad op de beslissing tot verkoop van de gronden aan de Gemeente alsmede de overeengekomen verkoopprijs.

Ter afsluiting is het voor het DB duidelijk dat hij rondom het vervreemden van onroerend goed beter in kaart moet brengen welke belangen spelen en wat het beoogd gebruik is. Dergelijk onderzoek draagt immers bij aan de weloverwogen keuze die het DB maakt ten aanzien van de verkoop van de eigendommen van AGV

Voor de beantwoording van de vragen van RWW verwijzen wij u nogmaals naar de bijlage.

Tevens hebben wij een besluit genomen op het Wob-verzoek dat door RTV Noord-Holland is ingediend om het openbaar maken van verschillende documenten die betrekking hebben op deze transactie.

Een afschrift daarvan treft u eveneens aan.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Het dagelijks bestuur.