

Gemeenteraad Gooise Meren

Informatieve vragen van feitelijke/technische aard (in plaats van telefonisch contact)

Van : **Lars Voskuil, PvdA Gooise Meren**

Datum indiening : 16 januari 2017

Betreft : 227943 Koop kavel school de Krijgsman

Beantwoording wordt standaard op BIS gezet (hier aankruisen als u dit **niet** wilt!)

Datum toezending antwoord : **30 januari 2017**

Vragen:

Edelachtbaar College,

Op 19 december heeft uw college per raadsmededeling de raad geïnformeerd over de aankoop van grond op De Krijgsman voor de vestiging van een school. Als reden voor de aankoop in 2016 geeft u op dat het daarmee nog mogelijk was de aankoop te doen zonder afdracht van BTW. De PvdA fractie heeft in dat kader de volgende vragen:

1. Er bestaat discussie over de vrijstelling van BTW-afdracht, nu de grond voor verkoop al bewerkt, of beroerd, was, o.a. door voorbelasting en de ruiming van explosieven. In de brief van het college aan de Stuurgroep staat voorts opgenomen dat de grond voor levering 'geschikt moet zijn voor het beoogde doel'. Kunt u onomstotelijk bevestigen dat desondanks de aankoop vrijgesteld is van BTW afdracht?
2. In de raadsmededeling wordt melding gemaakt van het feit dat de gemeente verantwoordelijk is voor het bouwrijp maken van de grond, terwijl in de brief van het college aan de Stuurgroep, de afspraak bevestigd wordt dat de ontwikkelaar, weliswaar na levering, alsnog de grond bouwrijp zal maken. Dit leest als een nogal doorzichtige BTW-ontwikklingsconstructie.
 - a. Heeft u over deze constructie fiscaal advies ingewonnen, respectievelijk contact gehad met de belastingdienst? Zo ja, wat was dat advies? Zo nee, waarom niet?
 - b. Deelt u de mening van de PvdA fractie dat in algemene zin fiscale ontwikkelingsconstructies vermeden moeten worden, zeker door overheden met een voorbeeldfunctie?
 - c. Mocht blijken dat alsnog BTW moet worden afgedragen over de aankoop, wat is de hoogte van het BTW-bedrag en heeft dit gevolgen voor de verkoopprijs, respectievelijk levert de verkoper hier nog een bijdrage aan?
3. Welke schade lijdt de ontwikkelaar, die een vergoeding van €20.000 rechtvaardigt, bij het ontbinden van de koopovereenkomst indien de raad niet instemt met deze aankoop?
 - a. Er vanuitgaande dat ook dit perceel bestemd wordt voor woningbouw door de ontwikkelaar bij het ontbinden van de koopovereenkomst, welke opbrengst, gebaseerd op de gemiddelde huizenprijs/opbrengst per vierkante meter, mag daarvan verwacht worden?
4. Met betrekking tot de Bredius gronden:
 - a. Wat is de stand van zaken betreffende de aankoop van de Bredius-gronden?
 - b. Is hiermee het voornemen om aldaar een school te vestigen van de baan?
 - c. Staat het ter plaatse vigerende bestemmingsplan toe dat de door u genoemde faciliteiten daar gevestigd worden of dient dit aangepast te worden?

Uw antwoorden zien wij graag tegemoet.

Fractie PvdA Gooise Meren

Antwoord College van B&W inzake vragen van de PvdA aankoop grond op de Krijgsman

Wij hebben in de raadsmededeling van 19 december aangegeven dat wij een voorstel tot aankoop in het eerste kwartaal van 2017 zullen aanbieden aan de gemeenteraad. Bij het Raadsvoorstel zal uitvoeriger worden stilgestaan bij de wijze waarop de aankoop tot stand is gekomen en kunnen ook met name de onderstaande vragen in de betreffende context worden besproken. Tegen deze achtergrond treft u de antwoorden aan op de gestelde vragen.

Ad 1:

Het College van B&W heeft op basis van ingewonnen fiscaal advies kunnen vaststellen dat de aankoop vrijgesteld is van BTW. In de Raadsmededeling wordt gemeld dat dit nog mogelijk is tot 1 januari 2017. Dit is de reden dat de grond ook daadwerkelijk kadastraal in bezit is bij de gemeente.

De gemeente heeft daarbij de verplichting om de grond bouwrijp te maken en heeft hierover afspraken gemaakt met de KNSF.

Ad 2:

Ad 2a: Over de constructie is uitgebreid fiscaal advies ingewonnen bij een fiscalist. Het fiscaal advies zullen wij verstrekken bij de behandeling van de grondaankoop in de gemeenteraad. Met de belastingdienst is geen contact geweest.

Ad 2b: In het geval van deze aankoop van de grond voor de school is er geen sprake van belasting ontduiking. Deze constructie was wettelijk toegestaan tot 1 januari 2017.

Ad 2c: Als er BTW moet worden afgedragen dan betreft dit 21 % over de aankoopssom ad € 575.000. (€ 120.750), die door de koper moet worden betaald.

Ad 3:

Afgesproken is dat de ontwikkelaar geen extra kosten zal hebben als gevolg van een mogelijke ontbinding van het contract indien de koop niet doorgaat. De extra kosten kunnen bij mogelijke terugkoop door de gemeente bijv. zijn: wederom notariskosten voor terug levering en extra rentekosten aangezien de BTW voorgefinancierd moet worden. Over de verwachte opbrengst bij woningbouw heeft de gemeente geen inzicht.

Ad 4:

Ad 4a:

De bespreking over de aankoop Bredius zitten in een afrondend stadium. De verwachting is dat uiterlijk in februari 2017 het College van B&W hier nader mededeling over kan doen.

Ad 4b:

Het vestigen van de school op de Bredius is nooit een serieuze optie geweest omdat de 1^e voorkeur is een vestiging van een school op de Krijgsman dicht bij zowel de oude vesting Muiden als centraal in de nieuwe wijk de Krijgsman. Daarnaast wilde RWS en RVB geen

medewerking aan het mogelijk maken van verruiming van de bestemming met een school.

Ad 4c:

Een school is niet opgenomen in het programma van de Bredius en is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

Een school is wel mogelijk op de Krijgsman ter plaatse van de aan te kopen grond.