Raadsvoorstel Besluitvormend

Grond aankoop door gemeente tbv Nieuw Boekhorst

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-227846
datum collegevergadering:	11 januari 2022
datum raadsvergadering:	24 februari 2022
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevrouw M. Volten
behandelend ambtenaar:	Arjan Stegeman
e-mailadres:	A.Stegeman@HLTsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Voor de aankoop van twee percelen gelegen achter de woning aan de Boekenburglaan 61, te Teylingen, een krediet beschikbaar te stellen van € 1.545.000,- inclusief bijkomende kosten, notariskosten en eigenaarslasten.

2. Begrotingswijziging nummer R4010 vast te stellen.

3. Met toepassing van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet, juncto artikel 10, tweede lid, onder b, f en g van de Wet openbaarheid van bestuur, de door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding op de koopovereenkomst met bijlagen te bekrachtigen.

4. De geheimhouding op de koopovereenkomst met bijlagen op te heffen per datum juridische levering (aktepassering bij notaris).

5. Met toepassing van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet, juncto artikel 10, tweede lid, onder b, f en g van de Wet openbaarheid van bestuur, de door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding op de notitie N03-aankoop Boekenburglaan 61 te bekrachtigen.

6. De geheimhouding op de notitie over de aankoop van twee percelen gelegen achter de woning aan de Boekenburglaan 61 op te heffen nadat het gehele project Nieuw Boekhorst is opgeleverd.

Inleiding

De gemeente Teylingen is voornemens het poldergebied Nieuw Boekhorst te Voorhout te ontwikkelen naar een woongebied. Door het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht verwerft de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt. Hierdoor kan de gemeente regie houden bij de uitvoering van haar plannen in het plangebied Nieuw Boekhorst. Op 22 april 2021 heeft de raad op grond van artikel 4 van de Wvg besloten het gemeentelijk voorkeursrecht op voornoemde percelen definitief te vestigen. Tegen deze besluiten is bezwaar gemaakt door de eigenaar van de percelen. De

commissie bezwaren en klachten heeft een advies uitgebracht over de afhandeling van de bezwaarschriften. De raad heeft op 23 september 2021 besloten om de bezwaren gericht tegen het besluit van 22 april 2021 om op twee percelen in plangebied Nieuw Boekhorst een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Om uitvoering te geven aan de voorkeurspositie heeft de gemeente een onderhandeling gestart met de betreffende grondeigenaar. Deze onderhandeling heeft geleid tot overeenstemming over de aankoop van twee percelen door de gemeente Teylingen.

Bestaand kader en context
Structuurvisie 2030 gemeente Teylingen en raadsbesluit (Z-21-165398) d.d. 22 april 2021 waarin de raad besloten heeft om op grond van artikel 4 van de Wvg het gemeentelijk voorkeursrecht op voornoemde percelen definitief te vestigen.

Beoogd effect
Via deze verwerving neemt de gemeente een strategische positie in op een cruciale locatie in Nieuw Boekhorst. Hierdoor verstevigt zij haar regierol in toekomstige ontwikkelingen. Het beoogde effect is dat dit leidt tot planontwikkeling van de woningbouwlocatie Nieuw Boekhorst.

Argumenten
1.1 *De gemeente verkrijgt een strategische grondpositie voor de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst.*
Deze gronden zijn aangeboden binnen het regiem van de Wet voorkeursrecht gemeenten en ook in dat kader is een overeenkomst gesloten waarbij onder financieel marktconforme condities wordt geleverd.

1.2 *De regie over een strategische plek in Nieuw Boekhorst*
Via deze verwerving neemt de gemeente een strategische positie in op een cruciale locatie in Nieuw Boekhorst. Hierdoor verstevigt zij haar regierol in toekomstige ontwikkelingen. Het beoogde effect is dat dit leidt tot planontwikkeling van de woningbouwlocatie Nieuw Boekhorst.

2.1 De raad heeft het budgetrecht
De raad heeft het budgetrecht en dient deze wijziging ten opzichte van de primaire begroting 2021 de vast te stellen.

3.1 / 5.1 Het opleggen van geheimhouding op de koopovereenkomst en notitie N03-aankoop Boekenburglaan 61 is nodig vanuit meerdere belangen.
Ter bescherming van het financiële belang van de gemeente en ter voorkoming van precedentwerking in toekomstige transacties is het van belang dat de aankoopvoorwaarden en de wijze van totstandkoming daarvan geheim blijven. Daarmee wordt onevenredige bevoordeling of benadeling van gemeente en/of derden voorkomen. Daarnaast is het belang van de betrokken verkopende partij in het geding en dient te worden beschermd. Daarbij gaat het om bescherming van financiële belangen.

Kanttekeningen
1.1 Door niet in te stemmen met dit voorstel hoeft de gemeente de gevraagde investeringen niet te doen.
De gevraagde investering versterkt de regierol van de gemeente bij de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst.

1.2 Aankoop geschiedt onder voorbehoud van de resultaten van het bodemonderzoek.

Bodemonderzoek wordt in januari/ februari 2022 uitgevoerd.

1.3 Indien de planontwikkeling Nieuw Boekhorst niet doorgaat c.q. er op termijn geen woningen worden gerealiseerd zal de waarde van grond (deels) afgeboekt moeten worden.
Naar verwachting is dit een beperkt risico.

1.4 In beginsel stelt de gemeente zich terughoudend op als het gaat om het voeren van een actief grondbeleid.
Het gegeven dat deze ontwikkeling zeer complex is maakt dat een actieve rol voor de gemeente voor de hand ligt. Het bestaande grondbeleid vormt geen blokkade tegen de voorgestelde binnenstedelijke investeringen.

Financiële consequenties
Het totaal benodigde krediet voor de aankoop bedraagt € 1.545.000,-. De koopovereenkomst gaat in principe uit van een levering in het tweede kwartaal van 2022. Deze gronden zullen op termijn worden ingebracht in de ontwikkeling van Nieuw-Boekhorst.
De aankoop zal vanaf het moment van levering aan de gemeente voor de genoemde aankoopkosten worden verantwoord op de balans. Bij concrete levering (verkoop) aan de ontwikkeling Nieuw-Boekhorst worden de opbrengsten daarvan vervolgens verrekend met de balanswaarde. Uitgangspunt is een minimale opbrengst van € 1.545.000,- (inclusief bijkomende kosten, notariskosten en eigenaarslasten voor de komende 3 jaar). Gelet op de uitgevoerde taxatie is dat een realistisch uitgangspunt. Indien sprake is van een meeropbrengst wordt die na realisatie van de verkoop ten gunste gebracht van het betreffende boekjaar. Vanaf de levering (aankoop) tot aan de doorlevering komen de kosten van beheer voor rekening van de gemeente. Omdat dit naar verwachting maar een korte periode betreft schatten we deze beheerkosten in op € 15.000,- aan eigenaarslasten.

Aanpak, uitvoering en participatie
Na besluitvorming zal de wederpartij worden geïnformeerd en zal de notaris worden verzocht de levering voor te bereiden.

Duurzaamheid
Niet van toepassing.
De Duurzame gebiedsontwikkeling (DGO) is van toepassing bij de planontwikkeling van Nieuw Boekhorst.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op Teylingen.

Urgentie
Het heeft de voorkeur om de verkopende partij op de kortst mogelijke termijn duidelijkheid te bieden over de totstandkoming van de transactie.

Evaluatie
Evaluatie vindt plaats via de reguliere P&C cyclus.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1 Koopovereenkomst (vertrouwelijk)
2 Notitie N03-aankoop Boekenburglaan 61 d.d. 7 januari 2022 (vertrouwelijk)
3 Een gebiedskaart waarop de te verwerven percelen zijn aangegeven.
4 Begrotingswijziging R4010 Aankoop gronden Nieuw Boekhorst.

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen
secretaris

Carla G.J. Breuer
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 11 februari 2022 met als onderwerp Grond aankoop door gemeente tbv Nieuw Boekhorst

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op Artikel 108 en 189 Gemeentewet,

besluit:

1. Voor de aankoop van twee percelen gelegen achter de woning aan de Boekenburglaan 61, te Teylingen, een krediet beschikbaar te stellen van € 1.545.000,- inclusief bijkomende kosten, notariskosten en eigenaarslasten.

2. Begrotingswijziging nummer R4010 vast te stellen.

3. Met toepassing van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet, juncto artikel 10, tweede lid, onder b, f en g van de Wet openbaarheid van bestuur, de door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding op de koopovereenkomst met bijlagen te bekrachtigen.

4. De geheimhouding op de koopovereenkomst met bijlagen op te heffen per datum juridische levering (aktepassering bij notaris).

5. Met toepassing van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet, juncto artikel 10, tweede lid, onder b, f en g van de Wet openbaarheid van bestuur, de door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding op de notitie N03-aankoop Boekenburglaan 61 te bekrachtigen.

6. De geheimhouding op de notitie aankoop Boekenburglaan 61 op te heffen nadat het gehele project Nieuw Boekhorst is opgeleverd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 24 februari 2022,

Robert van Dijk
griffier

Carla G.J. Breuer
voorzitter