

SCHRIFTELIJKE VRAGEN (artikel 37 RvO)

(schriftelijke vragen worden kort en duidelijk geformuleerd. Bij de vragen wordt aangegeven of schriftelijk of mondelinge beantwoording wordt verlangd)



gemeente
TEYLINGEN

Van (naam raadslid)	Sybrinne de Vries en Reny Wietsma
Aan	De voorzitter van de raad
Onderwerp:	de verkoop van de voormalige boerderij aan de Leidsevaart 3(A) te Voorhout zonder tussenkomst van de gemeenteraad (uitbreiding sportpark Elsgeest)
Ingediend d.d.	7 december 2020
Verzoekt mondelinge/ schriftelijke beantwoording	schriftelijk
Datum doorgezonden aan college/overige raadsleden door griffie:	7 december 2020

Schriftelijke vragen van Sybrinne de Vries en Reny Wietsma (beiden CDA) aan het college van B&W over de verkoop van de voormalige boerderij aan de Leidsevaart 3(A) te Voorhout zonder tussenkomst van de gemeenteraad (uitbreiding sportpark Elsgeest).

1. Kan het college bevestigen dat in het kader van het projectplan "In de Geest van Els" ten behoeve van de uitbreiding van de sportvelden, de voormalige boerderij en de gronden er omheen aan de Leidsevaart 3(A) te Voorhout, in het najaar van 2017 zijn gekocht?
2. Kan het college zich herinneren dat zij voor deze koop destijds een voorstel heeft voorgelegd aan de gemeenteraad en dat deze daarmee heeft ingestemd? 1)
3. Kan het college zich tevens herinneren dat zij in het raadsvoorstel voor deze koop de kanttekening maakte dat "Alleen een deel van de graslanden nodig is voor herinrichting van sport- en recreatiepark Elsgeest. De opstallen en een deel van de graslanden mogelijkheden bieden voor verdere ontwikkeling en dat deze in samenspraak met belanghebbenden nader kunnen worden onderzocht."?
4. Hoe verhoudt deze kanttekening zich met de mededeling in een onlangs door de gemeenteraad gevraagd en ontvangen raadsmemo dat "de afdeling RO in het voorjaar een akkoord heeft bereikt over de verkoop van Leidsevaart 3. Het perceel is op 15 juli 2020 aan de huidige eigenaren overgedragen."? 2)
5. Hoe verhoudt op zijn beurt het besluit tot verkoop zich tot het in vraag 3 genoemde voornemen om de mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van de opstallen en een deel van de graslanden "in samenspraak met belanghebbenden" te onderzoeken?
6. Heeft deze "samenspraak met belanghebbenden" plaatsgevonden? Zo ja, wat was hiervan de (gezamenlijke) uitkomst?



7. Indien die “samenspraak met belanghebbenden” er niet is geweest, waarom is daar door het college van afgezien? Zijn de “belanghebbenden” daarover geïnformeerd en, zo ja, wat was hun reactie daarop?
8. Met welk doel is door het college tot verkoop van het genoemde onroerend goed besloten na de (recente) koop in het najaar van 2017? Welke overwegingen hebben aan dat besluit tot verkoop ten grondslag gelegen?
9. Het college is op grond van artikel 160 lid 1, onder d van de Gemeentewet bevoegd om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente i.c. de voorgenomen verkoop van het onroerend goed Leidsevaart 3, maar op grond van welke overwegingen heeft zij besloten de gemeenteraad niet vooraf over die voorgenomen verkoop te informeren? 3)
10. Waarom heeft het college, in het verlengde van de voorgaande vraag, er voor gekozen de gemeenteraad wél te vooraf te informeren over de koop van het onroerend goed Leidsevaart 3 en zelfs daarvoor een raadsvoorstel ter instemming en besluitvorming voor te leggen én tevens in de Koopakte Leidsevaart 3/3A te Voorhout in artikel 12 de ontbindende voorwaarde op te nemen dat de overeenkomst door de koper (het college) kan worden ontbonden indien de gemeenteraad daarmee niet instemt? Waarom dat onderscheid gemaakt in het wél en niet informeren van de gemeenteraad?
11. Wat moet verstaan worden onder “het bereiken van een akkoord over de verkoop door de afdeling RO”? Welke gedelegeerde of gemandateerde bevoegdheid heeft de afdeling RO kennelijk bij “het bereiken van een akkoord over de verkoop” van onroerend goed, welke voorwaarden gelden daarvoor en waarin zijn deze vastgelegd?
12. Gelden er voor de gemeente publiekrechtelijke regels indien zij zich als rechtspersoon bij de koop en verkoop van onroerend goed op de private markt beweegt en, zo ja, hoe luiden die?
13. Op welke wijze heeft het te koop aanbieden van het desbetreffende onroerend goed door het college plaatsgevonden? Is hier sprake geweest van een openbare verkoop en, zo ja, wanneer, hoe en in welke media is dit aanbod precies bekend gemaakt?
14. Indien er geen sprake is geweest van een openbare verkoop, waarom is daartoe dan besloten?
15. Zijn in dat geval door het college bepaalde partijen voor de koop van het onroerend goed expliciet uitgenodigd, hoe is die selectie van potentiële kopers gemaakt, waarop is deze gebaseerd, hoeveel gegadigden voor de koop waren er en hoe is tot een definitieve keuze voor een koper gekomen?
16. Hoe verhoudt deze verkoop zich tot het ook door de (gemeentelijke) overheid in acht te nemen gelijkheidsbeginsel waarbij iedere potentiële koper in beginsel in de gelegenheid gesteld dient te worden een bod uit te brengen voor de koop van het desbetreffende onroerend goed?
17. Op welke wijze precies is de hoogte van de vraagprijs voor het desbetreffende onroerend goed tot stand gekomen, is dit gebeurd middels een onafhankelijke taxatie, door wie is die vraagprijs vastgesteld en komt deze overeen met de hoogte van het bedrag van de uiteindelijke verkooptransactie? Zo nee, wat is de hoogte van het bedrag van de afwijking?



18. Waarom is er gekozen voor een woonbestemming als gevolg waarvan extra kosten gemaakt moeten worden, zoals onder andere de aanleg van een geluidscherm voor een geraamd bedrag van € 50.000,-?
 19. Nu het onroerend goed Leidsevaart 3(A) door het college is verkocht en er sprake is van een woonbestemming, kan het college garanderen dat deze bestemming niet zal conflicteren met de belangen van de gebruikers van het sportpark Elsgeest?
-
- 1) Besluitvormend raadsvoorstel d.d. 9 augustus 2017, datum raadsvergadering 28 september 2017.
 - 2) Raadsmemo 19 november 2020.
 - 3) Het college is in ieder geval bevoegd: d. tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. (Artikel 160 lid 1, onder d van de Gemeentewet)

Datum antwoordbesluit college: 5 januari 2021

Antwoord college:

Introductie

In mei 2026 is aan het college voorgesteld het perceel aan te kopen. De gronden waren nodig voor de uitbreiding van het sportpark. De eigenaar van de woning wilde alleen de grond met de woning verkopen.

Naast het belang voor de herinrichting van het sportpark had het ook waarde voor:

- Verbreding N444 t.b.v. verbeterde verkeersdoorstroming provinciale weg
- Verkeersveiligheid. Het creëren van een veilige ontsluiting Sportpark
- Mogelijke economische bestemmingen in de toekomst
- Meer flexibiliteit bij inrichting sportpark met als mogelijk gevolg kostenbesparingen bij aanleg

De onderhandelingen hebben erg lang geduurd. In de raadsvergadering van 28 september 2017 heeft de Raad aankoop ingestemd. Een deel van de grond is doorverkocht aan de Provincie Zuid Holland ten behoeve van de verbouwing van de N444 en het verwijderen van een uitrit om de weg veiliger te maken. Ook is de grond gebruikt voor de aanleg van een tijdelijk fietspad.

In de kanttekeningen in het voorstel is opgenomen dat met het stuk grond dat niet werd ingezet voor het sportpark nader zou worden onderzocht voor een toekomstige bestemming. Hierbij werd in eerste instantie gedacht aan sloop/nieuwbouw van de woning.

Later is de conclusie getrokken dat het bestaande gebouw nog voldoende waarde had en zonder bestemmingswijziging verkocht kon worden als woning.

Er is onderzocht of de bestaande bestemming een probleem zou veroorzaken met de ontwikkeling van het sportpark. Dat bleek niet het geval. Mogelijk zouden er een paar maatregelen genomen moeten worden. De mogelijke investering zou klein zijn in verhouding tot de potentiële opbrengsten bij de verkoop van de woning.

In de tussentijd had zich een initiatiefnemer voor een sportschool zich gemeld. Deze wilde een sportschool met woningen realiseren. Hiervoor is een bod gedaan voor onder de waarde van het perceel en vereiste een ruime investering van de Gemeente alsmede een uitgebreide bestemmingswijziging. Ook de naastgelegen verenigingen zou in de plannen moeten verhuizen. Daarom is het ook afgewezen.

Bij de afwegingen van de toekomstige bestemming is meegewogen dat de Provincie zou moeten instemmen met de wijziging van de bestemming en dat dit niet eenvoudig was. Na dat duidelijk was dat de verkoop van de woning geen problemen voor het sportpark zou opleveren is het object te koop gezet bij een makelaar. Deze heeft een gegadigde



aangedragen die de woning heeft gekocht. In februari 2020 heeft het college ingestemd met de verkoop van de woning.

Per saldo heeft de gemeente na alle transacties ongeveer € 100.000,- betaalt voor de gronden die nodig waren voor het sportpark en daarmee ongeveer 20.887 m2 grond gekocht voor een prijs van €4,8/m2

Vraag 1:

Kan het college bevestigen dat in het kader van het projectplan "In de Geest van Els" ten behoeve van de uitbreiding van de sportvelden, de voormalige boerderij en de gronden er omheen aan de Leidsevaart 3(A) te Voorhout, in het najaar van 2017 zijn gekocht?

Antwoord 1:

Ja

Vraag 2:

Kan het college zich herinneren dat zij voor deze koop destijds een voorstel heeft voorgelegd aan de gemeenteraad en dat deze daarmee heeft ingestemd?

Antwoord 2:

Ja

Vraag 3:

Kan het college zich tevens herinneren dat zij in het raadsvoorstel voor deze koop de kanttekening maakte dat "Alleen een deel van de graslanden nodig is voor herinrichting van sport- en recreatiepark Elsgeest. De opstallen en een deel van de graslanden mogelijkheden bieden voor verdere ontwikkeling en dat deze in samenspraak met belanghebbenden nader kunnen worden onderzocht."?

Antwoord 3:

Ja

Vraag 4:

Hoe verhoudt deze kanttekening zich met de mededeling in een onlangs door de gemeenteraad gevraagd en ontvangen raadsmemo dat "de afdeling RO in het voorjaar een akkoord heeft bereikt over de verkoop van Leidsevaart 3. Het perceel is op 15 juli 2020 aan de huidige eigenaren overgedragen."?

Antwoord 4:

Er zijn tussen de tijd van de aankoop en de verkoop ongeveer twee en half jaar verstreken. In deze tijd zijn diverse scenario's onderzocht waaronder sloop/nieuwbouw van de woning en het vestigen van een sportschool. De kopers hebben een coaching/hulpverleningspraktijk waarbij paarden/pony's worden ingezet. Dit is ook een passende bestemming voor de locatie.

Vraag 5:

Hoe verhoudt op zijn beurt het besluit tot verkoop zich tot het in vraag 3 genoemde voornemen om de mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van de opstallen en een deel van de graslanden "in samenspraak met belanghebbenden" te onderzoeken?

Antwoord 5:

Er is onderzoek gedaan naar diverse mogelijkheden met belanghebbenden. Deze samenspraak heeft niet geleid tot een andere koers dan verkoop.

Vraag 6:

Heeft deze "samenspraak met belanghebbenden" plaatsgevonden? Zo ja, wat was hiervan de (gezamenlijke) uitkomst?

Antwoord 6:

Het woningperceel zat niet in het project van het sportpark maar was wel van belang voor de Provincie Zuid Holland. In overleg met de provincie was de beste uitkomst verkoop van de woning in huidige staat.



Vraag 7:

Indien die "samenspraak met belanghebbenden" er niet is geweest, waarom is daar door het college van afgezien? Zijn de "belanghebbenden" daarover geïnformeerd en, zo ja, wat was hun reactie daarop?

Antwoord 7:

Niet van toepassing

Vraag 8:

Met welk doel is door het college tot verkoop van het genoemde onroerend goed besloten na de (recente) koop in het najaar van 2017? Welke overwegingen hebben aan dat besluit tot verkoop ten grondslag gelegen?

Antwoord 8:

Het doel van de aankoop van de grond met de woning was het verkrijgen van grond ten behoeve de uitbreiding van het sportpark. De grond onder en nabij de woning zat niet in de plannen en is voor een financieel gunstige uitkomst verkocht.

Vraag 9:

Het college is op grond van artikel 160 lid 1, onder d van de Gemeentewet bevoegd om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente i.c. de voorgenomen verkoop van het onroerend goed Leidsevaart 3, maar op grond van welke overwegingen heeft zij besloten de gemeenteraad niet vooraf over die voorgenomen verkoop te informeren?

Antwoord 9:

Krachtens artikel 160 lid 1, onder e Gemeentewet is het college bevoegd om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. Voor een specifieke categorie privaatrechtelijke rechtshandelingen zoals oprichting van en deelneming in stichtingen, maatschappen en verenigingen, is het conform artikel 160 lid 2 van de Gemeentewet gewenst voorafgaand aan het besluit van het college, de raad eerst te consulteren. In deze casus is dat niet aan de orde.

Vraag 10:

Waarom heeft het college, in het verlengde van de voorgaande vraag, er voor gekozen de gemeenteraad wél te vooraf te informeren over de koop van het onroerend goed Leidsevaart 3 en zelfs daarvoor een raadsvoorstel ter instemming en besluitvorming voor te leggen én tevens in de Koopakte Leidsevaart 3/3A te Voorhout in artikel 12 de ontbindende voorwaarde op te nemen dat de overeenkomst door de koper (het college) kan worden ontbonden indien de gemeenteraad daarmee niet instemt? Waarom dat onderscheid gemaakt in het wél en niet informeren van de gemeenteraad?

Antwoord 10:

Voor de aankoop was een krediet nodig en daarvoor was het nodig een Raadsvoorstel te maken.

Het opnemen van een bestuurlijk voorbehoud wordt standaard opgenomen bij verkopen van gemeentelijk vastgoed. Dat wil niet zeggen dat dit een vereiste is. Het gaat om een privaatrechtelijk voorbehoud dat voor de zekerheid wordt opgenomen.

Vraag 11:

Wat moet verstaan worden onder "het bereiken van een akkoord over de verkoop door de afdeling RO"? Welke gedelegeerde of gemandateerde bevoegdheid heeft de afdeling RO kennelijk bij "het bereiken van een akkoord over de verkoop" van onroerend goed, welke voorwaarden gelden daarvoor en waarin zijn deze vastgelegd?

Antwoord 11:

De gemandateerden bij Ruimte zijn niet bevoegd om vastgoed te verkopen en leveren zonder bestuurlijke goedkeuring. In een overeenkomst wordt daarom altijd een voorbehoud opgenomen van bestuurlijke goedkeuring.



Vraag 12:

Gelden er voor de gemeente publiekrechtelijke regels indien zij zich als rechtspersoon bij de koop en verkoop van onroerend goed op de private markt beweegt en, zo ja, hoe luiden die?

Antwoord 12:

Publiekrechtelijke regels gelden voor iedereen inclusief de gemeente. In geval van deze verkoop trad ze op als private rechtspersoon waarop alle publiekrechtelijke en privaatrechtelijke regels van toepassing zijn.

Vraag 13:

Op welke wijze heeft het te koop aanbieden van het desbetreffende onroerend goed door het college plaatsgevonden? Is hier sprake geweest van een openbare verkoop en, zo ja, wanneer, hoe en in welke media is dit aanbod precies bekend gemaakt?

Antwoord 13:

Het object is openbaar te koop gezet bij Piet Warmerdam Makelaardij uit Noordwijkerhout. Deze makelaar heeft het object voor de vorige eigenaar verkocht aan de gemeente en was daarom zeer goed bekend met de locatie. De verkoop is openbaar gemaakt via reguliere kanalen.

Vraag 14:

Indien er geen sprake is geweest van een openbare verkoop, waarom is daartoe dan besloten?

Antwoord 14:

Niet van toepassing

Vraag 15:

Zijn in dat geval door het college bepaalde partijen voor de koop van het onroerend goed expliciet uitgenodigd, hoe is die selectie van potentiële kopers gemaakt, waarop is deze gebaseerd, hoeveel gegadigden voor de koop waren er en hoe is tot een definitieve keuze voor een koper gekomen?

Antwoord 15:

Er zijn geen specifieke partijen uitgenodigd. Het was een openbare verkoop en iedereen was welkom om een bod uit te brengen. De hoogste bidder heeft het gekocht (bod op vraagprijs).

Vraag 16:

Hoe verhoudt deze verkoop zich tot het ook door de (gemeentelijke) overheid in acht te nemen gelijkheidsbeginsel waarbij iedere potentiële koper in beginsel in de gelegenheid gesteld dient te worden een bod uit te brengen voor de koop van het desbetreffende onroerend goed?

Antwoord 16:

Bij een openbare verkoop heeft iedereen de kans een bod uit te brengen.

Vraag 17:

Op welke wijze precies is de hoogte van de vraagprijs voor het desbetreffende onroerend goed tot stand gekomen, is dit gebeurd middels een onafhankelijke taxatie, door wie is die vraagprijs vastgesteld en komt deze overeen met de hoogte van het bedrag van de uiteindelijke verkooptransactie? Zo nee, wat is de hoogte van het bedrag van de afwijking?



Antwoord 17:

De gemeente is geadviseerd door de verkopend makelaar bij het vaststellen van de vraagprijs. De gemeente heeft geen onafhankelijke taxatie laten doen. Het object is voor de vraagprijs verkocht.

Vraag 18:

Waarom is er gekozen voor een woonbestemming als gevolg waarvan extra kosten gemaakt moeten worden, zoals onder andere de aanleg van een geluidscherm voor een geraamd bedrag van € 50.000,-?

Antwoord 18:

Het object had al een woonbestemming. Andere potentiële bestemmingen leveren minder grondwaarde op. Dus een investering in een geluidscherm met behoud van de woonbestemming is financieel aantrekkelijker.

Vraag 19:

Nu het onroerend goed Leidsevaart 3(A) door het college is verkocht en er sprake is van een woonbestemming, kan het college garanderen dat deze bestemming niet zal conflicteren met de belangen van de gebruikers van het sportpark Elsgeest?

Antwoord 19:

In de overeenkomst is de volgende bepaling opgenomen:

artikel 20.1

Koper is ermee bekend en accepteert dat op het naastgelegen perceel door de gemeente Teylingen een sportpark wordt ontwikkeld bestaande uit een clubgebouw van circa 30 meter bij 10 meter en sportvelden. Koper verklaart nu en in de toekomst geen bezwaar te zullen maken tegen dit voornemen van de gemeente Teylingen.

Daarnaast is er overleg geweest tussen de sportverenigingen en de kopers. Hiermee wordt niet uitgesloten dat er bij voortdurende overlast geen bezwaar kan worden gemaakt. Dit publiekrechtelijk recht valt niet uit te sluiten aangezien dit in de wet is gewaarborgd.

De gebruikers van het sportpark zullen zich net als iedereen aan de publiekrechtelijke regels moeten houden. De kopers zijn bewust van incidenteel geluidsoverlast en hebben aangegeven hier geen bezwaar tegen te hebben. Anders was de locatie ook niet geschikt voor hen.

Datum afhandeling raadsvergadering:

Bijlagen:



SCHRIFTELIJKE VRAAG

In artikel 37 van het Reglement van Orde is aangegeven welke procedure van toepassing is op schriftelijke vragen en mondelinge vragen.

Schriftelijke vragen

In het kort zijn er de volgende eisen aan het indienen van schriftelijke vragen ingevolge artikel 37 RvO te verbinden:

- schriftelijke vragen worden ingediend bij de voorzitter, via de griffier. De griffier draagt er zorg voor dat de vragen zo spoedig mogelijk ter kennis van de overige leden van de raad en het college worden gebracht.
- Beantwoording van schriftelijke vragen door het college vindt zo spoedig mogelijk plaats, in ieder geval binnen dertig dagen nadat de vragen zijn binnengekomen.
- Bij de vragen wordt aangegeven of schriftelijke dan wel mondelinge beantwoording wordt verlangd.
- Mondelinge beantwoording vindt plaats in de eerstvolgende raadsvergadering.
- Indien beantwoording binnen de gestelde termijn niet mogelijk is stelt het verantwoordelijk lid van het college de vragensteller hiervan gemotiveerd in kennis, met daarbij aangegeven de beantwoordingstermijn.
- De antwoorden worden door het verantwoordelijk lid van het college aan de leden van de raad medegedeeld
- De vragen en antwoorden worden gelijktijdig met de ingekomen stukken aan de leden van de raad toegezonden.
- De vragensteller kan, bij mondelinge beantwoording in dezelfde raad en bij schriftelijke beantwoording in de eerstvolgende raad, nadere inlichtingen vragen omtrent het gegeven antwoord (na behandeling van de op de agenda voorkomende onderwerpen).
- In het presidium is afgesproken dat zolang er geen beantwoording op de schriftelijke vraag is ontvangen of gegeven er geen inhoudelijk discussie kan plaatsvinden omtrent de schriftelijke vraag.

In de toelichting van het RvO is het volgende aangegeven:

Het vragenrecht geeft aan de leden van de raad het recht informatie te vragen over aangelegenheden die tot de bevoegdheid van het college of de burgemeester behoren. Het karakter van deze vragen is primair van informatieve strekking.

In de hier aangegeven procedure wordt de vragensteller in de gelegenheid gesteld nadere inlichtingen over het antwoord te vragen aan degene die het antwoord heeft gegeven. Indien de vragensteller van mening is, dat de beantwoording van de vragen tot een besluit van de raad moet leiden, kan hij het recht van initiatief of het interpellatierecht benutten om het onderwerp of het voorstel op de agenda van de raad te krijgen.