Raadsvoorstel Besluitvormend

Grond aankoop door gemeente t.b.v. Nieuw Boekhorst

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-23-297249
datum collegevergadering:	4 juli 2023
datum raadsvergadering:	28 september 2023
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Mevrouw M. Volten
behandelend ambtenaar:	Arjan Stegeman
e-mailadres:	a.stegeman@HLTsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. Voor de aankoop van twee percelen gelegen achter de woning aan de Spoorlaan 131 te Voorhout, een krediet beschikbaar te stellen van € 1.159.986,00 inclusief bijkomende kosten, notariskosten en eigenaarslasten.
2. Begrotingswijziging nummer R4016 vast te stellen.
3. De geheimhouding op de koopovereenkomsten "Gronden nabij Spoorlaan 131" met bijlagen op te heffen per datum juridische levering (aktepassering bij notaris).
4. De geheimhouding op de Notitie met kenmerk Z30446045|N01|dfr d.d. 9 juni 2023 "N01-aankoop nabij Spoorlaan 127- 131" 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 23 september 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 24 februari 2022 besloten om de bezwaren gericht tegen het besluit van 23 september 2021 om op meerdere 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 is 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
Raadsbesluit (Z-21-199513) d.d. 23 september 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 aankoopprijs is het resultaat van onderhandelingen.
De overeengekomen aankoopprijs is marktconform (zie bijlage 3). Het aangevraagde krediet € 1.159.986,00 is inclusief de bijkomende aankoopkosten, zoals de kosten van de notaris en kosten voor eigenaarslasten.

1.3 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 begroting 2023 vast te stellen.

3.1/4.1 Het opleggen van geheimhouding op de koopovereenkomst en de verantwoording is nodig vanuit meerdere belangen.
Geheimhouding op de koopovereenkomsten en de verantwoording is nodig omdat openbaarmaking het financiële belang van gemeente schaadt.
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. Openbaarmaking wordt geacht de onderhandelingspositie van de gemeente zozeer te kunnen schaden, dat de financiële belangen van de gemeente zwaarder wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. Na het passeren van de koopakte bij de notaris en nadat het project Nieuw-Boekhorst is opgeleverd is geheimhouding niet meer noodzakelijk.

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

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

1.3 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 investering.

Financiële consequenties
Het totaal benodigde krediet voor de aankoop bedraagt € 1.159.986,00. De 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 € 1.159.986,00 (inclusief bijkomende kosten, notariskosten en eigenaarslasten voor de komende 3 jaar). Gelet op de uitgevoerde verantwoording 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. We schatten deze beheerkosten in op € 20.000,- 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
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. Koopovereenkomsten (geheim)
    - KO1_dhr. J. Zwetsloot verkoop aan de gemeente 9 juni 2023 (geheim)
    - KO2_Zwetsloot - kinderen verkoop aan gemeente 7 juni 2023 (geheim)
2. Tekeningen van de aan te kopen gronden achter Spoorlaan 131
    - KO1_tekening grondoverdracht van JMJ Zwetsloot aan de gemeente Teylingen (geheim)
    - KO2_tekening grondoverdracht GJJ Zwetsloot en HW Zwetsloot aan de gemeente Teylingen (geheim)
3. Verantwoording N01-aankoop nabij Spoorlaan 127- 131 te Voorhout 9 juni 2023 (geheim)
4. KO1_ 3 en 4_Bodemonderzoek Spoorlaan 125_127_131 (geheim)
5. KO2_137341_23-009.584_rep_draft01_Verkennend bodemonderzoek Perceel VHT00-6449-A -Nieuw Boekhorst (geheim)
6. Begrotingswijziging R4016 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 4 juli 2023 met als onderwerp Grond aankoop Spoorlaan 131 door gemeente t.b.v. Nieuw Boekhorst

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op Artikelen 89, 108 en 189 Gemeentewet,

besluit:

1. Voor de aankoop van twee percelen gelegen achter de woning aan de Spoorlaan 131 te Voorhout, een krediet beschikbaar te stellen van € 1.159.986,00 inclusief bijkomende kosten, notariskosten en eigenaarslasten.
2. Begrotingswijziging nummer R4016 vast te stellen.
3. De geheimhouding op de koopovereenkomsten "Gronden nabij Spoorlaan 131" met bijlagen op te heffen per datum juridische levering (aktepassering bij notaris).
4. De geheimhouding op de Notitie met kenmerk Z30446045|N01|dfr d.d. 9 juni 2023 "N01-aankoop nabij Spoorlaan 127- 131" op te heffen nadat het gehele project Nieuw Boekhorst is opgeleverd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 28 september 2023,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter