

Beantwoording technische vragen

19R.00752



Datum : 26 september 2019
Portefeuillehouder : Wethouder Noorthoek
Contactpersoon: J. van Lemmen

Fractie(s) : SP

Onderwerp: Beantwoording technische vragen over Structuurvisie Middelland

Beantwoording van de vragen:

1. Was de verkoopprijs van de grond voor 100 gulden per vierkante meter in 1976 marktconform?

De prijs waarvoor de grond in 1976 door de gemeente aan Stichting Hofpoort Ziekenhuis is verkocht is dezelfde prijs per m2 als dat de gemeente aan Hofpoort heeft betaald voor de locatie aan de Cort van der Lindenstraat. Daarbij was ook de afspraak opgenomen dat Hofpoort nog diverse werkzaamheden in het gebied moest uitvoeren. Voorafgaand aan de besluitvorming door de gemeenteraad inzake de verkoop (26 augustus 1976) is destijds in de commissie van 9 augustus 1976 expliciet over de grondprijs gesproken. Uit de toelichting die toen is gegeven blijkt dat de grondprijs destijds is gebaseerd op de exploitatie-opzet en als een reële prijs kan worden gezien.

2. Welke afspraken zijn gemaakt bij de verkoop van grond door gemeente Woerden aan Stichting Hofpoort met betrekking tot het gebruik van de grond in de toekomst? Was er een beding opgenomen in de verkoopakte dat waarborgt dat de grond bij een fusie of toekomstige verkoop uitsluitend voor de Woerdense (ziekenhuis)zorg bestemd is en niet voor andere doeleinden? Zo nee, waarom niet? De stichting Hofpoort was ontstaan uit een fusie van twee ziekenhuizen. Was een toekomstige fusie bij de verkoop uitgesloten?

De akte uit 1976 voorziet niet in een afspraak dat in geval van fusie of verkoop de grond bestemd moet zijn voor de Woerdense (ziekenhuis)zorg.

3. Hoe waarborgt het college dat grond welke thans zorg of andere maatschappelijke waarde herbergt later een andere bestemming krijgt door verkoop of fusie? Wordt bij verkoop een beding opgenomen dat die waarborg biedt? Zo nee, gaat de gemeente dat waarborgen?

In zijn algemeenheid krijgt grond geen andere bestemming door fusie of verkoop. De bestemming kan alleen worden gewijzigd door een wijziging van het bestemmingsplan. Bij verkoop worden hier geen privaatrechtelijke afspraken over gemaakt; de borging van de bestemming wordt publiekrechtelijk geregeld via het bestemmingsplan.

Bijlagen: enkele foto's uit het dossier 1976.

GEMEENTE WOERDEN

Afschr.:

Adv.:

D. en W. - 1 FEB 1977

1 FEB 1977

24 FEB 1977

45563 42981

De raad der gemeente Woerden
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.c.
gelet op de artikelen 171 en 228 der gemeentewet;

b e s l u i t :

1. de verschuldigde belasting ingevolge de Wet op de Omzetbelasting 1968 is voor rekening van koper;
2. met inachtneming van het in dit besluit gestelde zijn op deze verkoop van toepassing, voor zover mogelijk, zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders de "algemeen raadsbesluit van 30 januari 1969, met dien verstande, dat de onder punt i bedoelde waarborgsom f 180.100,- bedraagt en het onder punt j bedoelde rentepercentage 13 bedraagt;
3. de koopsom moet in ieder geval worden voldaan zodra het onderzavige terrein in gebruik wordt genomen;
4. verhoging dan wel verlaging van de koopsom ten gevolge van een verschil tussen de in dit besluit opgegeven grootte van het verkochte en de werkelijke, in de kennisgeving van het bureau van de Landmeetkundige Dienst van het kadaster vermelde grootte, zal geen wijziging van de hierboven bedoelde rentevergoeding tot gevolg hebben;
5. indien de onder d. bedoelde werkelijke grootte afwijkt van de in dit besluit genoemde grootte, zal verrekening plaatsvinden van het meerdere c.q. het mindere tegen een prijs van f 100,- per m², te vermeerderen met de verschuldigde omzetbelasting;
6. voor zover inritten benodigd zijn, zullen deze na aanvraag door koper en na verkregen goedkeuring, vanwege de verharding van rekening van de koper worden aangelegd vanaf de verharding van de openbare rijweg tot aan de eigendomsgrens. De daartoe door koper voor zijn rekening aan te brengen toegangsdammen c.q. -bruggen dienen ten genoegen van het college van burgemeester en wethouders te worden aangelegd en onderhouden. De toegangsdammen dienen te worden voorzien van een duiker \varnothing 60 cm;
7. de koper is verplicht de thans aanwezige en de nog aan te leggen waterpartijen, voorzover deze deel uit maken van het verkochte, van een oeverbescherming te voorzien, deze in goede staat te houden alsmede het water op voldoende diepte te houden en vrij houden van ongewenste begroeiing, een en ander ten genoegen van het college van burgemeester en wethouders;
8. de strook grond, gelegen buiten de rooilijn, dient door en voor rekening van de koper van een beplanting te worden voorzien en onderhouden ten genoegen van het college van burgemeester en wethouders;

besluiten van de openbare vergadering van de commissie voor openbare werken en ruimtelijke ordening, gehouden op 9 augustus 1976
Aanvang van de vergadering te 20.10 uur - einde van de vergadering te 23.45 uur.

Grondtransactie met Hofpoortziekenhuis.

De heer Engering kan instemmen met de verkoop. Met betrekking tot de grond die teruggekocht wordt voor f. 100.-- per m² vraag hij of, gelet op hetgeen betaald is, er geen sprake is van een fors stijging en wat de bestemming van deze grond zal worden.

De voorzitter antwoordt dat de grondprijs in Middelland afgeleid is van de exploitatie-opzet. De grond aan de Cort v.d. Lindenlaan is destijds door de gemeente voor f. 42,50 per m² verkocht thans moet echter uitgegaan worden van de waarde op dit moment en wanneer men deze grond thans aan anderen verkoopt dan is de prijs van f. 100.-- per m² haalbaar. De grond heeft op dit moment een destrictie bestemming. De openbaarheid belemmert spreker nog nieuwe argumenten aan te voeren. Wel kan nog gezegd worden dat het ministerie werkt met normen en voor Woerden gold de norm van circa 40.000 m² hoewel de kavel groot is 59.700 m². Het ministerie wilde toch wel met de aankoop instemmen wanneer men wist wat er met de grond aan de Cort v.d. Lindenlaan zou gaan gebeuren. Het overige complex aan de Vrechtsestraatweg/Mauritssingel wil het gemeentebestuur voorlopig graag heel laten.

De heer Boevée wil graag vernemen of de minister ook iets gezegd heeft over de plaats in de Middellandpolder en de ontsluiting daarvan.

De voorzitter antwoordt dat degenen die bij de bouw van het ziekenhuis betrokken zijn, ook de adviseurs, niet onmiddellijk aan Middelland gedacht hebben, maar de voorkeur geven aan de noordrijde van Bredius en vervolgens aan de Meander. Het gemeentebestuur vist echter welke woordenstromen deze plaatsen tot gevolg zouden hebben. Spreker is er blij mee dat de ondernemingsraad van het ziekenhuis ingestemd heeft met de Middellandpolder.

De heer in 't Veld is van mening, dat de voorzitter wat versluierd praat over de prijsvorming. Ook spreker weet wel dat hier ook van invloed zijn het grote stuk, de renteverliezen, terwijl er ook nog een gedeelte water verkocht wordt. Spreker heeft er begrip voor dat bepaalde argumenten niet in de openbaarheid genoemd kunnen worden, doch hij wil die dan wel in de beslotenheid vernemen. Er moet naar zijn mening voorkomen worden dat bij andere verkopen te zwaar gewezen kan worden naar de prijs van f. 100.-- per m². Ook bij andere vestigingen heeft men wellicht met normen van bepaalde ministeries te maken.

De voorzitter zegt dat de prijs afgeleid is van de kostprijs.

De heer Boevée vraagt of de raadsleden uitgenodigd zijn voor de gehouden hearing. Ook een verslag daarvan heeft spreker niet aangestroffen.

De voorzitter antwoordt, dat de raadsleden inderdaad uitgenodigd zijn; het verslag zal aan de raadstukken worden toegevoegd. Mevrouw de Goederen zegt dat zij zich haar stem wil voorbehouden in verband met de prijsvorming.

De voorzitter antwoordt, dat de prijsbepaling in overeenstemming is met de methodiek die in het verleden ook gevolgd is en de prijs is gewoon gebaseerd op de exploitatie-opzet.

Mevrouw de Goederen merkt op dat er in Middelland al grond verkocht is voor f. 120.-- per m².

De voorzitter zegt, dat het nu om bijna 6 ha. grond gaat waaraan de gemeente geen werkzaamheden heeft te verrichten. Spreker vindt de prijs van f. 100.-- per m² persoonlijk zelfs fors. Wanneer de raad al geen grond voor f. 120.-- per m² verkocht had, had hij de prijs van f. 100.-- niet durven handhaven. Deelt desgevraagd mede dat de grond aan de Houwbonden destijds verkocht is voor f. 68.-- per m².

Zonder hoofdelijke stemming wordt besloten gunstig te adviseren.

aan te kopen van de Stichting Hofpoortstichting te Kierde
 een aan de Cort van der Lindenlaan gelegen perceel bouwgrond
 van 6.080 m², nader aangegeven op de bij dit besluit behorende
 tekening voor de prijs van f 100,-- per m², vrij van huur,
 pacht of andere gebruiksrechten;
 de burgemeester en wethouders te machtigen ter uitvoering van de
 onder I bedoelde verkoop en onder II bedoelde verkoop onder
 voorwaarden te stellen;
 dat besluit wordt geacht niet te zijn genomen wanneer de ver-
 eiste vergunningen voor de bouw van een nieuw stambestel op
 de onder I bedoelde grond niet kunnen worden verkregen o.i.d.
 verloopend.

vóór/
 cell.

Aldus besloten door de raad der
 gemeente Voerden in zijn openbare
 vergadering gehouden op 26 augustus
 1976.

De secretaris, De voorzitter,

[Handwritten signatures]

Goedgekeurd krachtens artikel
 228 der gemeentewet

Gravenhage, 26 JAN. 1977
 GS. no. B45563

GEDEPUTEERDE STATEN
 DER PROVINCIE ZUID-HOLLAND

N. Buisson, voorzitter
[Signature]
 Griffier

W. C. D. HOOGSTRAAT

Nr. 4804
 ingezonden aan gedeputeerde staten
 de voorzitter der Raad
 op 20 augustus 1976 ingevolge
 art. 228 Gemeentewet

[Faint handwritten notes]