



Beantwoording vragen van de raad

Datum collegevergadering	14-4-2015
Registratienummer	Rs15.00370
Naam raadslid	Marianne Vos
Fractie	Velsen lokaal
Portefeuillehouder(s)	R. Vennik A.V. Baerveldt

Onderwerp: Westtribune Telstar

Toelichting bij de vragen:

Naar aanleiding van het collegebericht Bb15.0027 dd 10 maart 2015 en ter voorbereiding op toekomstige besluiten, wil de fractie van Velsen Lokaal de hierna volgende vragen stellen aan het College.

Vraag 1

In de media wordt gemeld dat de Rabobank meent pandrechten te hebben omdat ze wellicht een geldlening hebben verstrekt met de tribune als onderpand.

- Deelt het college het standpunt van de Rabobank?
- Velsen Lokaal meent dat er nooit een erfpachtovereenkomst is getekend. Hoe kijkt het college hier tegenaan?
- Er van uitgaande dat er nooit een erfpachtcontract is getekend en er dus in principe geen rechten kunnen worden vermeend van een pand op gemeentelijke grond? (Vide art 8. erfpachtovereenkomst), hoe verklaart het college de opvatting van de Rabobank dan?

Antwoord vraag 1

- De curator heeft aangegeven dat door Memid Investments B.V. aan de Rabobank de vordering tot levering van het erfpachtrecht, middels een pandrecht, is overgedragen. De gemeente staat hier buiten.
- De erfpachtovereenkomst tussen de gemeente en Memid Investments B.V. is op 12 september 2008 door partijen ondertekend. Het erfpachtrecht is echter nimmer bij de notaris middels een notariële akte gevestigd. De grond is formeel juridisch nog in eigendom van de gemeente. De grond staat in het kadaster dan ook op naam van de gemeente.
- Zie antwoorden bij vragen 1a. en 1b.

Vraag 2

- Is het college het met Velsen Lokaal eens dat Memid het erfpachtcontract nooit heeft ondertekend?
- Zo ja, waarom moet er dan een ontbinding van een erfpachtovereenkomst plaatsvinden terwijl die overeenkomst tot op heden er niet is. En zo nee, dan ontvangen we graag een kopie van de getekende overeenkomst.
- Indien vraag a. met ja wordt beantwoord... Kan het college juridisch onderbouwen waarom in het collegebericht wel gesproken wordt over een ontbinding van de met Memid destijds gesloten erfpachtovereenkomst ten aanzien van de ondergrond, terwijl er nimmer een overeenkomst is gesloten en ontbinding dan ook niet kan worden gedaan?

Antwoord vraag 2

- Zie antwoord bij vraag 1b.

-
- b. Een kopie van de door partijen ondertekende erfpachtovereenkomst is bijgevoegd. Uit deze erfpachtovereenkomst volgt een recht op levering van het erfpachtrecht. Het recht op deze levering wordt door de ontbinding van de overeenkomst teniet gedaan.
- c. Zie antwoorden bij de vragen 1b. en 2b.

Vraag 3

In artikel 8 van de erfpachtovereenkomst staat klip en klaar gemeld wat het einde recht van erfpacht inhoudt.

Artikel 8: Einde recht van erfpacht

- 1. Aan het einde van de erfpacht is de gemeente geen enkele vergoeding verschuldigd voor de zich op het perceel bevindende opstallen. Bij tussentijdse beëindiging door of vanwege de gemeente is de gemeente slechts voor de door Memid aangebrachte opstallen en verbeteringen aan in of op het in erfpacht gegeven perceel, die uit hoofde van deze erfpachtovereenkomst verplicht zijn aangebracht, een vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding is gelijk aan de waarde van de opstal zoals berekend op dezelfde wijze als omschreven in artikel 10.*



Kan het college bevestigen dat -met in achtneming van artikel 8- geconcludeerd kan worden dat de grond gewoon eigendom van de gemeente is en zijn de opstallen door natrekking ook eigendom van de gemeente.

Antwoord vraag 3

Zoals reeds in 2012 bij de beantwoording van raadsvragen aan u is medegedeeld is formeel juridisch de gemeente eigenaar van de grond en door natrekking eigenaar van de Westtribune. Het door u aangehaalde artikel 8 heeft geen rechtskracht omdat het recht van erfpacht niet notarieel is gevestigd, zoals is aangegeven in het antwoord op vraag 1b.

Vraag 4

Uitgaande van een positief antwoord op vraag 3... Waarom zou de gemeente tegemoet moeten komen met een vergoeding aan iets dat al rechtmatig in eigendom is van de gemeente?

Antwoord vraag 4

Zoals eveneens bij de beantwoording van de raadsvragen in 2012 is aangegeven, liggen er tussen de curator en de gemeente verschillende vorderingen en verplichtingen over en weer. Het resultaat van de onderhandelingen met de curator is dat partijen over en weer afzien van hun vorderingen jegens elkaar. Door het onderhandelingsresultaat zal de curator geen vordering kunnen instellen uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking.

Vraag 5

Kan het college aangeven wat de geformuleerde randvoorwaarden zijn geweest ter voorbereiding van de op hoofdlijnen bereikte overeenstemming?

Antwoord vraag 5

De randvoorwaarden zijn gebaseerd op een taxatierapport van een onafhankelijke deskundige en een sluitende businesscase. Deze combinatie heeft geleid tot een marktconform bod met een voor de gemeente aanvaardbaar risico (e.e.a. onder voorbehoud goedkeuring raad)

Vraag 6

Kan het college dan ook duidelijkheid geven waarop het verwervingsbedrag is gebaseerd omdat deze zou vallen binnen de geformuleerde randvoorwaarden?

Antwoord vraag 6

Zie antwoord bij vraag 5.

Vraag 7

Heeft de gemeente een vordering op het faillissement van Memid gedaan voor niet gedeerde pachtsommen?

Antwoord vraag 7

Zie antwoord bij vraag 4. De door Memid verschuldigde erfpachtcanons vallen onder de vorderingen waar de gemeente van afziet.

Vraag 8

Gelet op het besluit van de KNVB om Telstar in te delen in categorie 1, vragen wij het college of de tijdsdruk bepalend is voor het nemen van een raadsbesluit voor het zomerreces.

KNVB heeft immers tot 15 juni a.s. de tijd gegeven om met een definitieve jaarrekening te komen en blijktbaar is de afronding van het faillissement daar bepalend in.

Antwoord vraag 8

Het heeft onze voorkeur dat er zo spoedig als mogelijk duidelijkheid komt. Ons streven is om aan de gemeenteraad voor 15 juni a.s. de met de curator en Telstar gemaakte afspraken ter goedkeuring voor te leggen. Op deze wijze kan Telstar tevens, binnen de door de KNVB aangegeven periode, voldoen aan haar verplichtingen jegens de KNVB en daarbij rekening houden met de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen

