

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEIDAM-VOORBURG

Datum 12 januari 2016

Onderwerp Raadsbrief: Herstel gebruik zonder titel V.V. Wilhelmus

Categorie B

Versionummer 1476382 / 1482605

Portefeuillehouder Wethouder Stermerdink

Behandeld door De heer Heijnen

1. Samenvatting

In 2010 is de gemeente Leidschendam-Voorburg zonder zich dit bewust te zijn eigenaar geworden van de opstallen van voetbalvereniging Wilhelmus op het sportpark Westvliet. Deze juridisch ongewenste situatie moet worden hersteld. Met deze brief informeren wij uw raad over de stappen die wij daartoe hebben gezet en de consequenties daarvan.

2. Inleiding

De gemeente Leidschendam-Voorburg is eigenaar van het sportcomplex Westvliet aan de Groene Zoom in Den Haag. Eén van de hoofdgebruikers van het sportcomplex is de voetbalvereniging V.V. Wilhelmus (hierna: Wilhelmus) uit Voorburg. Op het sportcomplex is bebouwing van Wilhelmus aanwezig, te weten een clubhuis, twee tribunes, twee dug-outs en twaalf lichtmasten. De gemeente is grondeigenaar, maar Wilhelmus behoort eigenaar te zijn en blijven van deze bebouwing. Daarom is op 18 december 1995 een huurafhankelijk opstalrecht voor deze bebouwing gevestigd ten gunste van Wilhelmus. Bij de vestiging van het opstalrecht is verder bepaald dat dit loopt vanaf 1 april 1995 tot en met 31 maart 2015.

3. Vervallen opstalrecht en herstel omissie

Tot 1 december 2010 huurde Wilhelmus het sportcomplex rechtstreeks van de gemeente. Sindsdien beheert de Stichting Beheer Sportcomplex Westvliet het terrein en geeft zij de sportvelden in gebruik aan Wilhelmus. Door deze wijziging is van rechtswege het huurafhankelijke opstalrecht uit 1995 vervallen en is de gemeente onbedoeld (juridisch) eigenaar geworden van de genoemde bebouwing. De gemeente heeft dit niet (tijdig) onderkend en is daardoor mede verantwoordelijk voor het ontstaan van deze onbedoelde en voor alle partijen ongewenste situatie.

De correcte situatie kan alleen worden hersteld door opnieuw ten gunste van Wilhelmus een opstalrecht te vestigen. Het vestigen van zakelijke rechten zoals een recht van opstal is een bevoegdheid van ons college. Op 15 december jl. hebben wij besloten opnieuw een (niet-

huurafhankelijk) recht van opstal op de tribunes en het clubhuis te vestigen ten gunste van Wilhelmus, zodat het eigendom van deze bebouwing weer terug kan vallen naar Wilhelmus.

4. Complicatie bij 'om niet' opnieuw vestigen opstalrecht

Hoewel de gemeente onbedoeld en ongewenst eigenaar is geworden van de opstallen van Wilhelmus, kan deze situatie niet zo maar teruggedraaid worden. Wij moeten daarbij rekening houden met de ook hier van toepassing zijnde Europese regelgeving op het gebied van staatssteun. Het EU-Verdrag verbiedt door de overheid verleende of uit overheidsmiddelen gefinancierde voordelen, al dan niet in de vorm van geld, die door bepaalde ondernemingen anders dan op grond van normale commerciële transacties worden genoten. Wanneer wij de regelgeving rond staatssteun strikt juridisch toepassen dan zal Wilhelmus aan de gemeente een marktconforme vergoeding voor de opstallen evenals notariskosten en overdrachtsbelasting moeten betalen. Hoewel het ontstaan van de ongewenste situatie niet aan Wilhelmus is te wijten, zou Wilhelmus dan wel geconfronteerd worden met de financiële gevolgen hiervan.

Wij hebben de mogelijke staatssteunverlening voorgelegd aan de gemeentelijke huisadvocaat. Samengevat is zijn conclusie dat het geheel 'om niet' vestigen van een nieuw opstalrecht leidt tot staatssteun aan Wilhelmus. De enige onderbouwing waarom dit geen staatssteun kan zijn is als deze overheidssteun niet marktverstoring werkt en de mededinging niet vervalst omdat louter lokale diensten niet snel consumenten uit andere lidstaten aantrekken. Als dat het geval is, is het verlenen van steun mogelijk. Wij menen dat voor steun in dit geval zwaarwegende rechtvaardigingsgronden bestaan, namelijk (1) de rol en verantwoordelijkheid van de gemeente bij het onbedoeld ontstaan van de ongewenste situatie en (2) de noodzaak tot het op een voor Wilhelmus haalbare wijze herstellen van de gevolgen van deze omissie. In nadere afstemming met de huisadvocaat onderzoeken wij of en in hoeverre maatregelen mogelijk zijn om het risico op ongeoorloofde steunverlening te beperken.

5. Oplossingsrichting

Gezien het feit dat de ongewenste situatie heeft kunnen ontstaan door een omissie aan de kant van de gemeente menen wij dat Wilhelmus niet behoort te worden belast met de financiële consequenties van het repareren daarvan. De gemeente dient te zorgen voor herstel van de correcte en gewenste eigendomssituatie op het sportcomplex. Wij hebben daarom inmiddels besloten tot een scenario waarin ons college ten gunste van Wilhelmus 'om niet' opnieuw een opstalrecht vestigt. Wij brengen geen marktconforme vergoeding van de waarde van het opstalrecht in rekening. De gemeente draagt voorts de notariskosten en de overdrachtsbelasting voor de vestiging van het opstalrecht.

6. Financiële dekking

De gemeente zal alle kosten die gemoeid zijn met het terug overdragen van de opstallen aan Wilhelmus, zoals de overdrachtsbelasting en notariskosten, voor haar rekening nemen. De

financiële dekking hiervoor zal gevonden worden binnen de bestaande begroting voor de exploitatie van de gemeentelijke (sport)accommodaties.

7. Vervolg

In nauwe samenspraak met Wilhelmus en andere direct betrokkenen is de hiervoor beschreven oplossing voor het herstel van de omissie verder uitgewerkt en is resp. wordt deze juridisch, financieel en feitelijk tot uitvoering gebracht.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester