



VVD Fractie gemeente Schagen
T.a.v. de heer J. van der Beek

Bezoekadres

Laan 19, 1741 EA Schagen

Postadres

Postbus 8, 1740 AA Schagen


Tel. (0224) 210 400

Fax (0224) 210 455

postbus8@schagen.nl

www.schagen.nl

 @SchagenGemeente

 Gemeente Schagen

KvK 56838328

IBAN NL25BNGH0285156721

BIC BNGHNL2G

Datum 3 mei 2017

Ons kenmerk 17.032208

Uw kenmerk

Contact J. Broersen / Ruimte

Onderwerp beantwoording art. 41-vragen

Bijlagen Uitvraag taxatie Oostwal 2

Afschrift

Geachte heer Van der Beek,

Hieronder treft u de beantwoording aan van de artikel 41-vragen van "VVD" met betrekking tot Verkoop Oostwal 2 Tuitjenhorn.

1. Mag het college beperkingen stellen door informatie wel ter beschikking te stellen maar dit verder letterlijk 'op slot te zetten'?

Het college heeft vanaf het moment dat wij, voorafgaand aan de besluitvorming, de Gemeenteraad om 'wensen en bedenkingen' hebben gevraagd, zoveel mogelijk informatie met de Gemeenteraad gedeeld. In antwoord op uw eerdere vragen zijn er in de bijlagen stukken toegevoegd waarvan het college adviseert discretie te betrachten. In overleg met de griffie zijn deze stukken 'achter het slotje' in uw Notubox app geplaatst, zoals dat regelmatig wordt gedaan. Het staat uw Gemeenteraad overigens vrij om deze stukken toch vrij te geven als uw Raad een andere weging maakt van de belangen. Wij wijzen u nog wel op het copyright dat rust op de KVK gegevens.

2. Als uw college die vraag bevestigend beantwoordt op welke juridische, bestuurlijke en politieke houdbare gronden baseert uw college zich dan op in relatie tot het derde lid van artikel 169 van de Gemeentewet (strijd met het openbaar belang)?

Er is geen sprake van het onthouden van informatie aan de raad wegens strijdigheid met het openbaar belang, als bedoeld in artikel 169, lid 3 van de gemeentewet.

3. Wanneer u met ons vindt dat die gronden er niet zijn bent u dan met ons eens dat u het afleggen van volledige verantwoording door het college tot dusver met uw opstelling heeft geblokkeerd?

Er zijn geen gronden voor het onthouden van informatie aan de raad. De raad is ook geen informatie onthouden.

Hiermee is dan ook naast het niet volledig afleggen van verantwoordelijkheid ook de gewenste transparantie en noodzakelijke openheid van het gevoerde bestuur niet tot zijn recht gekomen. Ook heeft het publiek debat en politiek oordeel over uw handelen niet ten volle kunnen plaatsvinden. Hierdoor is deze zaak met al zijn overwegingen en mitsen en maren voor onze burgers niet goed te volgen. Wij hechten aan een zodanige transparantie en openheid dat al onze burgers deze kwestie goed kunnen begrijpen. Een partij die zaken wenst te doen met uw college moet altijd beseffen dat het te voeren en het gevoerde bestuur ook valt onder het regime van artikel 169 van de gemeentewet en dat daarom transparantie en controleerbaarheid voorwaarden zijn waaraan men zich per definitie moet onderwerpen. Dit dient ook standaard in besprekingen aan de orde te worden gesteld. Verder komen wij tot de conclusie dat niet is voldaan aan het gestelde in het tweede en vierde lid van artikel 169 van de Gemeentewet. Immers u hebt de raad niet alle inlichtingen gegeven die de raad nodig heeft voor de uitoefening van zijn taak en u hebt ook niet de raad vooraf (alle) inlichtingen gegeven over de uitoefening van uw privaatrechtelijke bevoegdheid, waardoor de raad niet goed in staat is geweest op adequate wijze zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken.+

4. Wij vernemen graag uw reactie op het vorenstaande.

Conform art. 169 lid 4 heeft het college uw Gemeenteraad om 'wensen en bedenkingen' gevraagd.

5. Wanneer zijn de onderhandelingen met de kopers gestart?

Op 13 februari 2017 zijn de onderhandelingen gestart over de locatie Oostwal 2. Eerder zijn er gesprekken geweest met deze kopers om de mogelijkheid voor vestiging in de oude Melkfabriek in Sint Maartensvlotbrug. Dat pand bleek echter door de eigenaar alweer volledig gebruikt te zullen gaan worden.

6. Wanneer is de opdracht tot taxatie van het oude gemeentehuis in relatie tot deze concrete transactie aan de betreffende taxateur verstrekt?

19 januari 2017.

Wat is de opdracht tot taxatie geweest?

Zie bijlage vraag 7 - Offerte Oostwal 2 Tuitjenhorn.

Er is gezocht naar bandbreedtes voor het verkooptraject, ervan uitgaande dat het een openbare verkoop zou worden.

In het advies van Loyens & Loeff wordt nog gesproken over zes termijnen en in de koopovereenkomst over zeven termijnen.

7. Waarom is dit gewijzigd?

Dit is niet gewijzigd. In het advies gaat Loyens & Loeff ervan uit dat de eindbetaling tegelijk met de laatste van de zes deelttermijnen wordt voldaan, waardoor in het advies van zes termijnen wordt gesproken.

8. Wat waren de consequenties voor de verkoop als dit niet was gewijzigd?

Niet van toepassing.

9. Wat waren de consequenties voor de verkoop als de gemeente Schagen de keuze voor een betaling ineens bij het afsluiten van de koopovereenkomst en dan tevens de acte van levering had gepasseerd?

De keuze voor een betaling ineens was gezien het traject van ontwikkeling van het concept op de locatie geen realistische optie. Als de gemeente de dwingende keuze had gemaakt voor een betaling ineens, dan had afgezien moeten worden van vestiging van het unieke concept.

10. Graag vernemen we onderbouwd van u wat de rentederving van de gemeente is door deze gespreide betalingsafpraak.

Over het bedrag van € 750.000,- had de gemeente bij de BNG een jaarlijkse rente kunnen ontvangen van 0,28%. Dus € 2.100,- per jaar. Na 6 jaar levert dat met rente op rente een bedrag op van € 762.689. Dat is aanzienlijk minder dan de € 800.000,- die de gemeente nu na 6 jaar incasseert. Er is dus vanuit deze optiek geen sprake van rentederving.

U gaat op pagina 2 van uw memo van 19 april 2017 in op de risico's. U geeft aan dat de risico's van faillissement en overname in de overeenkomst zijn afgedekt "... door het pand bij faillissement terug te laten vallen aan de gemeente en een verplichting op te nemen eerst aan de gemeente tegen taxatiewaarde aan te bieden voor vervreemding of overname...". In dezelfde paragraaf geeft u aan dat in geval van faillissement het pand op grond van de ontbindende voorwaarde die de overeenkomst heeft van rechtswege terug komt bij de gemeente. "Dit is de kern van de Groninger Akte."

11. Bent u net als de VVD van mening dat dit tegenstrijdige manieren van het afdekken van het risico is? Indien u dat niet van mening bent, waarom niet?

Nee. Bij faillissement valt het pand van rechtswege terug aan de gemeente (Groninger Akte) en bij voorgenomen verkoop moet het pand eerst te koop worden aangeboden aan de gemeente.

12. Kunt u aangeven welke van deze twee risicobekkingen de juiste is? Waarom is dat de juiste volgens u? Waar kunnen we dit in de verkoopovereenkomst terug vinden?

Elk van de twee vormen van risicobehersing is juist voor de gebeurtenis die het moet afdekken: terugval aan de gemeente bij faillissement en recht van terugkoop bij voorgenomen vervreemding. U kunt de risicobehersing van faillissement terugvinden in artikel 20, lid 1 tot en met 5 en de risicobehersing van voorgenomen verkoop binnen tien jaar in artikel 19.1.

13. Uit juridische advies van de firma Loyens & Loeff blijkt dat dit slechts betrekking heeft op de wet fido omdat staatssteun en aanbesteding al zijn onderzocht door DLA Piper. DLA Piper beschikt ten tijde van het maken van zijn analyse van het risico echter niet over de aangegane betalingsregeling. Wel stelt men in algemene zin dat termijn van terug betalen en hoogte van bedragen en hiermee de rente marktconform dienen te zijn.

14. Kunt u ten minste twee schriftelijke afwijzingen van financiering overleggen van banken die de koop niet privaat hebben willen financieren?

Het traject van ontwikkeling van het concept op de locatie betekent een stapsgewijze vulling van het gebouw met huurders. Hierdoor zal in de eerste jaren door koper onvoldoende kasstroom kunnen worden gegenereerd om aan de betalingsverplichtingen van de bank te kunnen voldoen. Gezien de incurantheid van het object en het risicoprofiel van stapsgewijze invulling achtte het college het zeer onwaarschijnlijk dat banken bereid zouden zijn tot financiering. Wij hebben dan ook geen afwijzingen van banken opgevraagd bij koper.

15. Kunnen wij aannemen dat als er geen banken zijn te vinden die willen financieren de financiering zou moeten worden gezocht bij vrije markt partijen het geen de marktconforme rente voor dit financieringsgeval nog verder omhoog zou hebben gestuwd?

Wij hebben geen invloed op uw vermogen tot het doen van aannames.

16. Vind u een rente van € 50.000 euro over 6 jaar en een termijnbetaling na deze analyse nog marktconform?

Er is geen sprake van een geldlening. Er is sprake van een overeengekomen gefaseerde betaling. De marktconformiteit is getoetst door vergelijking van de contante waarde van de bieding met de taxatiewaarde.

17. Of is hier sprake van staatssteun? zoals bedoeld in het advies van DLA Piper? Zo nee graag een verklaring waarom u dit niet denkt.

Nee. Van staatssteun zou sprake zijn geweest wanneer de gemeente het pand verkocht zou hebben onder de taxatiewaarde.

In het schema dat door het college is aangeleverd, staan twee BV's die de koopovereenkomst hebben getekend, met ieder een aantal BV's en een BV i.o. boven deze twee BV's.

18. Wat zijn de consequenties als een van deze twee BV's failliet gaat of op een andere wijze niet meer meedoet voordat de laatste termijn is betaald en het oude gemeentehuis nog in eigendom is van de gemeente?

Het gemeentehuis wordt bij betaling van de eerste termijn in eigendom overgedragen aan koper, met ontbindende voorwaarden ten aanzien van wanbetaling en faillissement. Ontbinding betekent dat de overeenkomst terug gebracht wordt tot de staat die het direct voor het afsluiten van de overeenkomst had. Dat betekent dat het gebouw in de staat van voor de levering moet worden terug geleverd. Als koper failliet gaat of zijn betalingsverplichting niet nakomt, dan valt het pand van rechtswege terug aan de gemeente. Het gevolg daarvan is dat de gemeente de volledige beschikking over het pand krijgt en het opnieuw op de markt kan brengen. De tot die tijd betaalde termijn blijven eigendom van de gemeente (boetebeding artikel 20.5).

19. Wat zijn de consequenties als de beoogde BV i.o. niet tot stand komt?

Als de beoogde BV niet tot stand komt heeft dit geen consequenties. In dat geval blijven de ondertekenende BV's de koper en wordt er niet geleverd aan een 'nader te noemen meester'. De totstandkoming van het concept is met inzet, evaluatie en boetebeding gegarandeerd in de overeenkomst in artikel 19, lid 2, 3 en 5.

20. De VVD constateert een wirwar aan BV's, dat de twee BV's die als koper te boek staan niet zelf voor financiering zorg kunnen dragen om op die wijze de koopprijs ineens te betalen, een onevenredige verdeling van de termijnomvang over de jaren en een onzekerheid of het concept op korte termijn wel tot wasdom komt. Volgens de VVD zijn dit voldoende redenen, ondanks het door u aangegeven "uniek concept", om niet met deze kopers in zee te gaan. Graag horen we uw onderbouwde mening ten aanzien van deze korte opsomming dat u met deze verkoop bewust bent geweest van de door u genomen risico's en toch hebt gemeend deze te moeten doorzetten.

Uw stelling dat het opereren met meerdere BV's voldoende reden is om niet met een partij in zee te gaan zou erg veel marktpartijen van samenwerking met de gemeente uitsluiten. Wij hebben de risico's op het niet succesvol zijn van De Telefooncentrale in het oude gemeentehuis van Tuitjenhorn op verschillende wijzen afgedekt, waaronder via een Groninger Akte.

21. Bent u net als de VVD van mening dat u verschillende signalen afgeeft (wel meenemen, niet meenemen, wel beoordelen, niet beoordelen, etc.)? Indien u dat niet van mening bent, waarom niet?

Nee. De vraag die steeds heeft voorgelegen is of het concept van de Telefooncentrale zodanig uniek is dat hiervoor een afwijking van de reguliere, openbare verkoopprocedure gelegitimeerd is. Als dat niet het geval zou zijn, dan zou terug gegaan moeten worden naar de openbare verkoopprocedure. Het 'meenemen' en 'beoordelen' van andere biedingen heeft voor het college altijd die betekenis gehad. Wij hebben zoveel mogelijk kennis genomen van de andere partijen die in de markt actief werden na de publicaties over ons voornemen, van hun plannen en financiële mogelijkheden. Deze weken niet zodanig af van de kennis die wij in de taxatie hebben opgedaan dat wij tot de conclusie zijn gekomen dat een openbare verkoopprocedure de gemeente toch meer kansen zou bieden. Daarbij speelde een belangrijke rol dat De Telefooncentrale een bewezen concept is, met ondernemers die een uitgebreid netwerk in deze sector hebben. Ook het risico dat we in een verkoopprocedure toch een of meerdere partijen

zouden verliezen hebben wij in onze besluitvorming gewogen. Daarnaast hebben wij de geringe verschillen in deze (eerste) biedingen ten opzichte van het bod van De Telefooncentrale gewogen tegen de kosten van een openbare verkoopprocedure en de risico's van het mislukken ervan. Wij kwamen tot de conclusie dat de kans die De Telefooncentrale biedt voor Tuitjenhorn nu het beste verzilverd kon worden.

22. Bent u net als de VVD van mening dat u uw toezegging van 21 maart 2017 niet heeft uitgevoerd? Indien u dat niet van mening bent, waarom niet?

Op 21 maart 2017 heeft het college uw Gemeenteraad om wensen en bedenkingen gevraagd ten aanzien van ons voornemen om het oude gemeentehuis te verkopen aan De Telefooncentrale. De Gemeenteraad heeft het college de opdracht gegeven om de verkoop op korte termijn rond te maken. De Gemeenteraad verzocht het college daarbij het af te handelen tussen de toen bekende twee partijen. Waarna – op verzoek van de VVD – daaraan is toegevoegd dat 'een andere partij die bijvoorbeeld alsnog € 1,2 miljoen zou bieden' ook zou worden meegewogen. De Gemeenteraad verzocht het college om waarde te hechten aan een anti-speculatiebeding, aan de maatschappelijke meerwaarde en aan het aspect werkgelegenheid. D66 heeft daaraan toegevoegd dat het college de risico's zoveel mogelijk zou moeten beperken. "Met deze wensen kan het college aan de gang om het op korte termijn rond te maken" sloot dhr. Heddes zijn inbreng af die daarna door een raadsmeerderheid is ondersteund.

Het college heeft dus de opdracht van de gemeenteraad opgevat om de verkoop op korte termijn rond te maken. De Gemeenteraad heeft, ondanks oproepen daartoe van SP en DNA, niet gekozen om de verkoop aan de raad te houden.

Dat is wat het college heeft gedaan, wij hebben de verkoop rond gemaakt. Wij hebben het voorstel van De Telefooncentrale, waarover de Gemeenteraad heeft gesproken, afgewogen tegen de andere gegadigden. Er is op 24 maart gesproken met de heer Smit en op 27 maart met een derde bidder in bijzijn van zijn makelaar. De uitkomst van beide gesprekken is meegenomen in de afweging. Daaruit bleek ons niet zo'n wezenlijk financieel verschil of opvallend interessant voorstel dat wij van het met uw Gemeenteraad gedeelde voornemen om tot verkoop aan de Telefooncentrale over te gaan zouden afwijken. Wij hebben dus, conform uw verzoek, op korte termijn de verkoop afgerond. Daarbij hebben wij rekening gehouden met alle door de raad meegegeven kaders. Daarover hebben wij u middels een memo direct na verkoop geïnformeerd.

23. In hoeverre heeft de gemeente voordeel gehad van het in de markt hebben van het pand tot het moment van tekenen van het verkoopcontract met de Telefooncentrale (dinsdag 21 maart 2017 min 2:24:05) als vervolgens alle andere vijf reagerende potentiële kopers niet zijn meegenomen in de afweging tot het vinden van de beste koper?

Van de ander vijf potentiële kopers waren er al drie afgehaakt. De andere twee zijn wel meegenomen in de afweging (zie antwoord op vraag 22). Wel hebben wij kunnen constateren dat er geen wezenlijk hogere bidders in de markt waren, zelfs niet voor de in uw Gemeenteraadsvergadering genoemde € 1,2 miljoen.

24. Bent u net als de VVD van mening dat gelet op alle bekend zijnde biedingen een open procedure meer en ook unieke kansen biedt? Indien u dit niet van mening bent, waarom niet?

Gelet op de bekend zijnde biedingen is het college er niet van overtuigd dat een openbare verkoopprocedure in dit geval meer en ook unieke kansen zou hebben geboden. Deze visie wordt ondersteund door het advies van de makelaar: "Verkoop bij inschrijving is minder aan te raden dan onderhandse verkoop, aangezien er veel lokale beleggers zijn met mogelijke interesse die uit principe nooit meedoen met inschrijvingen."

25. Wat verstaat u onder "langlopende open procedure"?

Langlopend is een periode van minimaal negen maanden voor een traject van opstellen biedboek tot en met gunning. Daarna moet het koopcontract worden ondertekend en moet levering plaatsvinden.

26. Bent u als verkopende partij niet instaat de termijn van de open procedure dusdanig in te richten dat de verkoop nog in 2017 plaatsvindt? Zo niet, waarom niet?

Nee. Omdat minimaal moet worden belemmerd dat het pand wordt gebruikt voor functies die de gemeente er niet wil, hetgeen aanpassing van het bestemmingsplan impliceert, met de daarbij horende termijnen. Het liefst wil de gemeente een hoogwaardige invulling, waardoor een langer durende procedure noodzakelijk is (zie antwoord op vraag 25).

U heeft een aantal maal aangegeven de opdracht te hebben gehad dat het pand "snel" moet worden verkocht.

27. Wat is volgens u snel, en waarom?

Wij hebben u bij de behandeling van de wensen en bedenkingen verzocht de verkoop 'op korte termijn rond te maken'. Dat heeft de Gemeenteraad in zijn kaders bevestigd. Dit kunt u vooral zien in het licht van het niet starten van een verkoopprocedure. Daarnaast heeft dhr. Takes tijdens de vergadering gevraagd wat gezien wordt als 'op korte termijn', waarop het college heeft geantwoord dat er het bod van de Telefooncentrale loopt tot 30 maart, maar dat zo nodig er nog een week extra gezocht zou worden.

28. Bent u net als de VVD van mening dat de start van een openbare verkoop begin 2017 die leidt tot een verkoop in de loop van 2017 ook een snelle verkoop is? Zo niet, waarom niet?

Een verkoop in 2017 is niet in alle gevallen snel te noemen. Verkoop in het laatste kwartaal is naar het oordeel van het college niet snel. Voorts is het speculatief of de door u genoemde verkoop in 2017 daadwerkelijk zou kunnen plaatsvinden in een openbare procedure. Geïnteresseerden zouden de procedure aan zich voorbij kunnen laten gaan. Zo is de openbare verkoop van het kerkje in Petten mislukt omdat geïnteresseerde kandidaten toch niet hadden meegedaan.

Ook geeft u aan in het verlengde van de Groninger Akte dat "De gemeente geen concurrent schuldeiser is, maar heeft in wezen de positie van separatist, die de zaak, ook wanneer deze zich onder een failliet bevindt, kan opeisen." In de commissievergadering van 19 april 2017 heeft u aangegeven dat het transport van het eigendom pas naar de kopers overgaat na betaling van de laatste termijn en dat de gemeente tot dan eigenaar blijft van het pand.

29. Bent u net als de VVD van mening dat u hier wederom twee verschillende signalen afgeeft, te weten "terug eisen", wat inhoudt dat het eigendom niet meer in handen is van de gemeente, en dat u heeft aangegeven dat het eigendom pas na de laatste betaling overgaat naar de kopers? Indien u dat niet van mening bent, waarom niet?

Nee. Het college kan zich wel voorstellen dat er verwarring is ontstaan. Het pand wordt in eigendom overgedragen bij betaling van de eerste termijn, maar onder ontbindende voorwaarden. Na betaling van de laatste termijn wordt een akte van kwijting opgesteld, waarna de overdracht definitief is en niet meer ontbonden kan worden.

30. Indien het inhoudt dat de gemeente bij een failliet van (een van?) de kopers het eigendom kan terugeisen, is de gemeente dan in de kern geen concurrent schuldeiser, die pas na een preferent schuldeiser - zoals de Belastingdienst dat dan is - het restant van een positief saldo, waaronder het pand en gronden (!), kan opeisen tezamen met andere concurrerende schuldeisers? Indien u dit niet van mening bent, waarom niet?

Nee. Wij verwijzen u naar de passage in de antwoorden op de eerder door u gestelde vragen, deels door u aangehaalde citaat in de inleiding op vraag 29: "In geval van faillissement komt het

pand op grond van de ontbindende voorwaarde die in de overeenkomst (en t.z.t. ook in de leveringsakte) is opgenomen, van rechtswege terug bij de gemeente. Dit is de kern van de Groninger Akte. De gemeente is in die situatie geen concurrent schuldeiser, maar heeft in wezen de positie van separatist, die de zaak, ook wanneer deze zich onder een failliet bevindt, kan opeisen."

U geeft in uw memo van 19 april 2017 aan dat de gemeente de kosten van de herziening van het bestemmingsplan middels een postzegelplan ten last van de gemeente komt. Dit doet u omdat "het in de lijn ligt van de redelijkheid dat de partij die deze eis in de onderhandelingen neerlegt de uitvoering van deze eis ook op zich neemt."

- 31. Bent u net als de VVD van mening dat u met deze onderbouwing u een precedent scheidt voor ieder bouwplan om kosten van de bestemmingswijzigingen ten laste van de gemeente te laten vallen, tenslotte is de gemeente altijd de eisende partij als een bouwplan en gebruik hiervan afwijkt van het bestaande bestemmingsplan? Indien u dit niet van mening bent, waarom niet?**

Nee. Bij andere ontwikkelingen gaat tot op heden altijd het om een ontwikkelaar die verzoekt om mogelijk te maken wat nu nog niet kan en in dit geval gaat het om de gemeente die onmogelijk wil maken wat nu nog wel kan. Hierbij gaat het primair om het schrappen van de bestemmingen wonen en detailhandel uit het huidige bestemmingsplan.

- 32. Is het niet logische dat de kopers als gebruiker en dus ook belanghebbende van de bestemmingswijziging de kosten van deze bestemmingswijziging tot zich nemen? Indien u dat niet van mening bent, waarom niet?**

Nee. De gemeente is in dit geval de partij die als belanghebbende de wijzigingen wil doorvoeren, dus de gemeente betaalt.

- 33. Wat zijn de kosten van deze bestemmingswijziging die de gemeente zelf betaalt? Graag zien we een onderbouwing van deze kosten.**

De gezamenlijke kosten van het voorbereidingsbesluit en het bestemmingsplan worden geschat op circa 60 ambtelijke uren (ongeveer € 3.000 loonkosten), enig tekenwerk (€ 1.000) en enkele onderzoeken (€ 5.000).

In dit dossier zijn een aantal toezeggingen gedaan door wethouder en ook de voorzitter van de gemeenteraad. In de gemeenteraadsvergadering van 21 maart 2017 heeft u toegezegd alle potentiële kopers die zich melden mee te wegen in de verkoop. In de memo van 19 april 2017 geeft u aan dat het "feitelijk onmogelijk is om andere gegadigden formeel mee te nemen".

- 34. Acht u het wenselijk dat de door u gedane toezeggingen, dat de u alle potentiële kopers mee weegt in een verkoop beslissing zoals dit is gedaan in de gemeenteraadsvergadering van dinsdag 21 maart 2017 (min 3:07:00), wordt tegengesproken in de beantwoording memo van 19 april 2017?**

Het woord "formeel" is hier bedoeld in de zin dat er een keuze tussen de drie kandidaten gemaakt zou kunnen worden. Dat zou echter niet in overeenstemming zijn met de vastgestelde verkoopprocedure. Het is óf een unieke kans, óf een openbare verkoopprocedure. De weging van de andere geïnteresseerden (zoals toegelicht in het antwoord op vraag 23) heeft niet geleid tot een keuze voor een openbare verkoopprocedure.

Het college heeft hierover eerder gecommuniceerd, bijvoorbeeld in de Raadsinformatiememo van 4 april 2017 ("Het beeld voortkomend uit deze mogelijke biedingen/geïnteresseerden gaf voor het college geen aanleiding om alsnog voor een openbare aanbesteding te kiezen."). Wellicht had het college dit punt nog duidelijker kunnen omschrijven, maar feitelijk is er juist gehandeld.

Niet uit te sluiten is echter dat zich in een open biedingsprocedure ook andere kansen voor zouden hebben kunnen doen, die nu niet of onvoldoende gezien zijn.

- 35. Vraag is of de raad bewust is misleid of is er verzaakt in de taak de raad te informeren over de gewijzigde aanpak. Graag horen we onderbouwd uw mening over deze stelling. Zie ook het gestelde hierover aan het begin.**

Het college heeft juist zorgvuldig gehandeld door het vragen van wensen en bedenkingen over deze voorgenomen verkoop.

U heeft in uw memo aangegeven dat dit niet het budgetrecht van de gemeenteraad raakt. Gelijktijdig geeft u aan dat het budgetrecht over de begrotingscyclus gaat.

- 36. Bent u net als de VVD van mening dat de begroting onderdeel is van de begrotingscyclus? Indien u dat niet van mening bent, waarom niet?**

Ja.

- 37. Bent u net als de VVD van mening dat eenmalige en ook structurele ontvangsten onderdeel van de begroting zijn? Indien u dat niet van mening bent, waarom niet?**

Eenmalige baten zijn onderdeel van de begroting, voor zover ze zijn opgenomen in de begroting. Als dit niet het geval is, worden ze per nieuw geval toegevoegd aan de doelstelling tafelzilver, de algemene reserve, de reserve grondbeleid of anderszins.

- 38. Bent u net als de VVD van mening dat lagere ontvangsten de gemeenteraad beperkt in het dekken van bestaand en nieuw beleid en projecten? Indien u dat niet van mening bent, waarom niet?**

Nee. De verkoop van Oostwal 2 brengt de gemeenteraad inkomsten conform taxatie. Daarbij zijn vanwege de procedure kosten voor een makelaar uitgespaard, zijn kosten voor het doen van een aanbestedingsprocedure uitgespaard, inclusief de ambtelijke kosten van de begeleiding daarvan. Voorts is het risico dat de verkoopprocedure toch niet het gewenste resultaat zou opleveren en dat wij langer met onderhoud zouden blijven zitten voorkomen. Denk hierbij bijvoorbeeld ook aan de kansen in Schagerbrug bij verkoop aan een supermarkt en later aan huisvesting van seizoenarbeiders die om externe redenen (verkeer respectievelijk draagvlak) toch niet door zijn gegaan.

- 39. Bent u net als de VVD van mening dat het verschil tussen het hoogste bod en de door u geaccepteerde bod aanzienlijk is in vergelijking met de vrij beschikbare budgetruimte binnen de gemeentelijke begroting? Indien u dat niet van mening bent, waarom niet?**

Nee. Ten opzichte van het vrij beschikbare budget van het economisch domein is het verschil tussen het hoogste bod en het geaccepteerde bod 1,9%, waarbij de uitgespaarde kosten van een verkoopprocedure niet eens zijn meegenomen. Dit beoordeelt het college niet als aanzienlijk.

- 40. De afwaardering van de waarde van het pand is ten laste gegaan van de Reserves die onderdeel zijn van de begroting. Bent u net als de VVD van mening dat dit een besluitvorming van de gemeenteraad is geweest en onderdeel van het budgetrecht? Indien u dat niet van mening bent, waarom niet?**

Nee. Er is indertijd door de gemeente Harenkarspel een specifieke 'reserve gemeentehuis Tuitjenhorn' gevormd, met als doel dekking afschrijvingskosten van de basisinvestering van het gemeentehuis. Bij verkoop wordt het restant van de boekwaarde ineens verrekend met de dan nog beschikbare reserve. Zie ook de Nota reserves & voorzieningen 2016.

- 41. Als u deze een of meerdere vragen positief heeft beantwoord, bent u dan net als de VVD van mening dat de gemeenteraad door deze verkoopovereenkomst is beperkt in zijn budgetrecht? Indien u dat niet van mening bent, waarom niet?**

Nee. Vraag 36 is positief beantwoord, maar dat neemt niet weg dat de gemeenteraad niet beperkt is in zijn budgetrecht. Voor de toelichting verwijst het college naar de beantwoording van de vragen 37 tot en met 40.

U geeft in uw memo aan dat de verkoop aan de Telefooncentrale sprake is van "een groot uitzonderlijk belang", waarmee u regel 2 heeft kunnen toepassen. U heeft nog steeds niet aangegeven waarom dit uitzonderlijk belang meer uitzonderlijk is dan het uitzonderlijk belang die een of meer van de andere potentiële kopers aandragen.

- 42. Wat maakt het dat u van mening bent dat de Telefooncentrale iets van een uitzonderlijk belang brengt en geen van de andere potentiële kopers een uitzonderlijk belang brengt, tenminste niet een die gelijk dan wel meer van uitzonderlijk belang is? Graag ziet de VVD uw uiteenzetting gefundeerd tegemoet.**

Het uitzonderlijke belang van vestiging van een concept gelijk aan dat van 'De Telefooncentrale' de bewezen succesvolle formule voor start en doorgroei van jonge bedrijven. De wachtlister voor vestiging in van de Telefooncentrale is hier het bewijs van. In het succes spelen visie, inzet en netwerk van de koper een belangrijke rol. Het unieke netwerk, waarbinnen samenwerking met de Vrije Universiteit van Amsterdam en Startup NHN (gevestigd in de Telefooncentrale) plaatsvindt, stimuleert tot innovatie en groei. De Telefooncentrale verbindt ondernemers actief met elkaar, maar ook ideeën met investeerders. De andere twee partijen brachten – hoe sympathiek hun doelstellingen ook zijn – geen uniek concept mee.

In de commissievergadering van 19 april 2017 alsook uw memo van 19 april 2017 geeft u aan zeer verheugd te zijn over het unieke concept dat de Telefooncentrale brengt als ook de omvang van het aantal arbeidsplaatsen die de telefooncentrale in het vooruitzicht stelt.

- 43. Bent u net als de VVD van mening dat dit concept niet ter discussie staat? Indien u dit niet van mening bent, waarom niet?**

Ja.

- 44. Waarom brengt u de stelling dat dit concept uniek is telkens in de discussie op, terwijl de discussie eigenlijk gaat over niet (volledig) opvolgen van gedane toezeggingen, het verkoopproces waarbij andere potentiële kopers geen eerlijke kans hebben gekregen en de kans laten schieten van een hogere opbrengst (en in één keer te cashen) voor de gemeente met minder risico?**

De uniekheid van het concept is de motivatie om af te wijken van een standaard openbare verkoopprocedure. Dat is de inhoud waarover het debat naar de mening van het college zou moeten gaan. In deze zaak heeft het college juist zeer transparant geopereerd. De raad is om advies gevraagd, mede in verband met de vastgestelde nieuwe verkoopprocedure. Zoals in voorgaande vragen is aangegeven:

- zijn de toezeggingen wel opgevolgd;
- zijn andere partijen gemotiveerd niet meegenomen als alternatieve koper, maar getoetst om te bezien of met hun inbreng de uniekheid van de Telefooncentrale nog zou standhouden of dat er juist gekozen zou moeten worden voor een open procedure;
- was de hogere opbrengst van andere biedingen niet zodanig substantieel dat het reden gaf om de unieke kans te laten lopen.

Er is door u aangegeven dat het concept van de Telefooncentrale een uniek concept is, een succesvol bedrijf zal zijn, aansprekend voor jonge innovatieve ondernemers, maximale maatschappelijke meerwaarde heeft en het is zonde om dit bedrijf te laten lopen. Het bedrijf gaat zorgen voor zo'n 35 nieuwe bedrijven met in totaal 100 werkplekken in Tuitjenhorn. Uit geen van de onderliggende stukken blijkt een van deze stellingen onderbouwd te zijn.

45. Zijn er stukken waaruit bovenstaande blijkt wel te kloppen (in de periode van voor dinsdag 21 maart 2017 tot aan de commissievergadering Bestuur van woensdag 19 april 2017)? Welke zijn dat? Graag zien we deze stukken tegemoet.

Er zijn geen stukken. De Telefooncentrale heeft ons aangegeven het pand te willen inrichten voor zo'n 35 bedrijven met minimaal 100 werkplekken. Gezien de vestiging van 64 vaste bedrijven en een ruim aantal flexplekken in het pand van De Telefooncentrale in Alkmaar is dit een aannemelijk voorstel. Het voorstel past ruimtelijk in het pand waar ruim 100 werkplekken waren gevestigd van de gemeentelijke organisatie.

46. Is de wethouder nog steeds van mening dat de grootste zorg voor de gemeente leegstand van het pand is en dat er geen kopers op de vrije markt voor kunnen worden gevonden omwille van de bestemming (dinsdag 21 maart 2017 min 2:18:05)? En waarom bent u dat van mening?

Inmiddels is met de verkoop van het pand geen zorg meer over leegstand. De zorg over leegstand speelde een belangrijke rol bij het nogal plotselinge besef dat de gemeente geen gebruik meer zou maken van Oostwal 2 voor de eigen huisvesting.

47. Was dit toen een foute aanname van u of - gezien een 2e potentieel koper die op de publieke tribune aanwezig was ten tijde van de raadsvergadering van 21 maart 2017 - een bewuste keuze tot misleiding en of manipulatie?

Toen bekend werd dat het pand leeg kwam te staan, zoals ter sprake op het moment in de geluidsopname waarnaar u verwijst, was inderdaad de grootste zorg dat het pand leeg zou blijven staan. Hierbij speelden de ervaringen in Schagerbrug mee en de geluiden uit buurgemeente Hollands Kroon. Dat er meerdere geïnteresseerden voor het pand zouden zijn werd pas bekend nadat de eerste bieder bekend was gemaakt.

Naast de onzekerheid over potentiële kopers, deed zich op dat moment de kans voor om te kiezen voor een uniek concept dat niet alleen werkgelegenheid naar Tuitjenhorn brengt, maar ook een impuls geeft aan ondernemerschap, vernieuwende vormen van samenwerking en de lokale economie. Die kans hebben we met beide handen willen grijpen, in de overtuiging dat dit past in de toekomstvisie voor onze gemeente.

Als over de inhoud van deze brief onduidelijkheden zijn kunt u contact opnemen met J. Broersen van de afdeling Ruimte, te bereiken via bovenstaande contactgegevens. Voor overige vragen kunt u contact opnemen met de portefeuille houdende wethouder J.C.J. Beemsterboer

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen

De heer N.H. Swellengrebel
gemeentesecretaris

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen
burgemeester