



Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 21 maart 2017

Datum besluit	7 maart 2017
Behandelaar	J. Broersen
Telefoonnr.	0224 – 210 240
Onderwerp	Wensen en bedenkingen procedure verkoop Oostwal 2
Registratienr.	17.019645

Inleiding

Het pand Oostwal 2 te Tuitjenhorn, het voormalige gemeentehuis van Harenkarspel, is te koop. Het maakt deel uit van een strook met gezamenlijke functies tussen de dorpen Warmenhuizen en Tuitjenhorn. Gezien eerdere ervaringen met langdurige leegstand van beschikbaar komende gemeentepanden, is het van belang om snel te handelen en een goede invulling te vinden.

Als beste invulling wordt beschouwd een sterke economische functie want dat is goed voor de werkgelegenheid. Hiermee wordt een goed alternatief geboden voor de eerdere motieven om het pand juist te willen behouden voor de gemeentelijke organisatie, namelijk werkgelegenheid en de economische betekenis van het pand voor de kernen Tuitjenhorn en Warmenhuizen.

Andere invullingen die mogelijk een hogere waarde zouden kunnen opleveren, zoals wonen en detailhandel zijn maatschappelijk van minder grote waarde – gezien het volle woningbouwprogramma en de kwetsbaarheid van detailhandel in de dorpen – terwijl invulling met maatschappelijke functies op deze locatie als minder kansrijk wordt beschouwd. De mogelijkheid van huisvesting van seizoenarbeiders voegt minder maatschappelijke waarde toe dan de toevoeging van werkgelegenheid.

Bijzonder aanbod

In het persbericht, dat gepubliceerd is in de media rond 18 januari 2017, zijn geïnteresseerden opgeroepen voor een nieuwe invulling van het gebouw. Aangekondigd is dat de gemeente Schagen in eerste instantie op zoek ging naar een invulling die veel werkgelegenheid oplevert. Dat kon bedrijvigheid zijn, maar ook een maatschappelijke invulling, zoals een onderwijsinstelling. Partijen die dit zouden meebrengen werden door de gemeente met nadruk uitgenodigd om zich te melden als zij het pand zouden willen kopen. Andere mogelijkheden, zoals wonen en huisvesting van seizoenarbeiders werden niet op voorhand uitgesloten, maar waren niet eerste keus.

In de aanloop naar verkoop in een openbare verkoopprocedure heeft de eigenaar van het Alkmaarse bedrijfsverzamelgebouw 'De Telefooncentrale' zich gemeld met het plan om in het pand een vergelijkbare formule als die van 'De Telefooncentrale' uit te rollen. Hierin is samenwerking gevonden met de Vrije Universiteit van Amsterdam, en Startup NHN. De Telefooncentrale verbindt ondernemers met elkaar, maar ook ideeën met investeerders. De regionale economie krijgt een impuls doordat talent en innovatieve bedrijven worden aangetrokken, ontwikkeld en behouden.

Er zijn meer bedrijfsverzamelgebouwen. Wat de formule van 'De Telefooncentrale' uniek maakt is het onderliggende netwerk van partijen, de verbindingsformule en het geheel eigen karakter van het

gebouw, niet alleen uiterlijk, maar ook qua inrichting en voorzieningen. Dat maakt 'De Telefooncentrale' de plek waar jonge, actieve ondernemers willen zijn; het is "the place to be".

De Telefooncentrale blijkt een succesformule; er is een wachtlijst voor belangstellende nieuwe ondernemers. De eigenaar van de Telefooncentrale, de combinatie GTP Vastgoedontwikkeling BV en Uranus Beheer BV heeft het voornemen uitgesproken om – met als werktitel "De Verbinding" – ook in Tuitjenhorn een dergelijk concept te willen ontwikkelen. Met dit gegeven en de wens om leegstand te voorkomen, heeft het college het voornemen uitgesproken om, in lijn met de op 20 december 2016 vastgestelde verkoopprocedure, Oostwal 2 in Tuitjenhorn aan deze partij te verkopen.

Voorgenomen collegebesluit

Het college van burgemeester en wethouders overweegt dat dit een situatie kan zijn die beantwoordt aan aandachtspunt 4 van regel 2 in de vastgestelde verkoopprocedure, namelijk "verkoop aan een partij die een groot uitzonderlijk belang voor de gemeente inbrengt, bijvoorbeeld op het gebied van economie, werkgelegenheid, innovatie en dergelijke".

Op grond van deze overwegingen is het college voornemens om tegen de getaxeerde waarde het pand met bijbehorende gronden aan de Oostwal 2 te Tuitjenhorn te verkopen of anderszins zakelijke rechten (zoals bijvoorbeeld huurkoop of erfpacht) met het recht op koop te verlenen, aan de combinatie GTP Vastgoedontwikkeling BV en Uranus Beheer BV, ten behoeve van realisatie van een innovatief bedrijfsverzamelgebouw "De Verbinding", voor kleine startende ondernemingen.

Met de koper is overeen gekomen dat bij koop de koopsom gefaseerd wordt betaald. Dit is een noodzakelijke voorwaarde van de koper, omdat het tijd kost om de formule uit te rollen. Het eerste jaar wordt een lage bezettingsgraad verwacht die in een periode van 4 á 5 jaar zal oplopen tot volledige bezetting. Omdat er in de eerste jaren wel kosten worden gemaakt voor het gebouw en de dienstverlening (verbindingsactiviteiten, receptie, catering), is het niet mogelijk om de volledige koopsom in een keer te voldoen. Externe financiering is niet mogelijk, omdat banken en beleggers ten aanzien van een dergelijke formule in Tuitjenhorn een te hoge risicopremie zullen opleggen.

Er zijn twee risico's benoemd:

- Het kan op dit moment nog niet worden uitgesloten dat verkoop met gefaseerde betaling op wettelijke belemmeringen stuit (wet Fido). Dat wordt onderzocht door de accountant. Mocht dit het geval zijn, dan zijn er alternatieven in de vorm van huurkoop of erfpacht.
- De gemeente wil zekerheid dat de formule van bedrijfsverzamelgebouw duurzaam wordt gerealiseerd en voorkomen dat er tussentijds een wijziging van invulling komt (bijvoorbeeld in woningbouw). In het verlengde hiervan ligt de vraag hoe we omgaan met de mogelijkheden als de formule uiteindelijk niet blijkt te slagen. Deze zaken worden uitgewerkt in de te sluiten koopovereenkomst.

Gevraagde wensen en bedenkingen

Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet over het voorgenomen besluit van het college van burgemeester en wethouders:

Wordt de raad gevraagd aan te geven of zij met het college van mening is dat realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw als sterke economische functie, waarin ondernemerschap, innovatie en werkgelegenheid ruimte krijgen, beantwoordt aan een van de uitzonderingen in de vastgestelde verkoopprocedure, namelijk "verkoop aan een partij die een groot uitzonderlijk belang voor de gemeente inbrengt, bijvoorbeeld op het gebied van economie, werkgelegenheid, innovatie en dergelijke".

Als uw raad het met het college eens is dat dit het geval is, dan stelt het college, gelet op het vorenstaande, de raad voor geen wensen of bedenkingen uit te spreken over het voornemen van het college om het pand met bijbehorende gronden aan de Oostwal 2 te Tuitjenhorn te verkopen of anderszins zakelijke rechten met het recht op koop te verlenen, aan de combinatie GTP Vastgoedontwikkeling BV en Uranus Beheer BV, ten behoeve van realisatie van een innovatief

bedrijfsverzamelgebouw "De Verbinding", voor kleine startende ondernemingen, volgens de formule van De Telefooncentrale.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer N.H. Swellengrebel

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen