



## Memo

Datum woensdag 19 april 2017  
Aan VVD fractie  
Kopie aan Commissie Bestuur  
Van College  
Betreft Schriftelijke vragen VVD over de verkoop Oostwal 2 te Tuitjenhorn  
Ons kenmerk 17.028652

Geachte heer Van de Beek,

Uw fractie heeft naar aanleiding van de raadsinformatiememo schriftelijk laten weten sterke behoefte aan aanvullende informatie te hebben, om daarmee tot een afgewogen oordeel te kunnen komen.

Wij begrijpen en waarderen de wens van de VVD om zich goed te kunnen verdiepen in alle details van de verkoop van het gemeentehuis in Tuitjenhorn. Transparantie staat ook hoog in het vaandel van het college, wij menen dit ook in het gevolgde traject duidelijk te hebben laten zien. Verkopen voorafgaand aan een formele procedure is niet ons reguliere proces. Wij hebben hiervoor nu gekozen om de kans die het concept van De Telefooncentrale kan bieden voor de werkgelegenheid en innovatief ondernemerschap te kunnen verzilveren. Wij menen dat het binnenhalen van werkgelegenheid en innovatief ondernemerschap breed gesteund wordt in de raad.

Juist om openheid te geven over de redenen van deze procedure is de gemeenteraad voorafgaand om wensen en bedenkingen gevraagd. Bij deze vraag om wensen en bedenkingen heeft het college informatie met u gedeeld die normaliter vooraf niet openbaar wordt gemaakt. In dit geval is, zoals gezegd, bewust gekozen om zo open mogelijk met de gemeenteraad van gedachten te wisselen. Die lijn zetten we graag voort met de beantwoording van uw vragen. Wij vertrouwen er op dat u met de vertrouwelijk tot uw beschikking gestelde documenten zorgvuldig omgaat, zeker waar het de toekomstige belangen van de gemeente betreft.

### Documentatie

Ten aanzien van de ambtelijke adviezen stellen wij de collegeadviezen in de bijlagen beschikbaar. Ook het collegeverslag treft u in de bijlagen aan. U ontvangt het advies van DLA Piper ten aanzien van de staatssteuntoets bij verkoop met gefaseerde betaling (door middel van de Groninger Akte) en het advies van Loyens en Loeff met betrekking tot de wet Fido. Ook de overeenkomst is bij de stukken gevoegd.

Over de door u gevraagde informatie inzake de solvabiliteit en liquiditeit van de koper willen wij het volgende opmerken.

- Het is bij koopovereenkomsten niet gebruikelijk dat de verkoper onderzoekt of een koper 'goed voor zijn geld is'. Er wordt immers verkocht of niet. En als er niet wordt verkocht, dan blijft de verkoper eigenaar van het te verkopen vastgoed. Alleen bij huur is het gangbaar dat er tevoren financiële inlichtingen worden ingewonnen.
- Voor de aankoop en exploitatie van Oostwal 2 wordt door de koper een nieuwe besloten vennootschap opgericht. Dit betekent dat er voor deze BV geen financiële gegevens beschikbaar zijn. Wat we echter wél hebben gedaan is gekeken naar de ondernemersresultaten tot dusver van de koper, door inventarisatie van de relevante

---

gegevens van de deelnemende partijen. Deze gegevens stemmen ons gerust ten aanzien van de ondernemerskwaliteiten van de koper, al bieden resultaten uit het verleden uiteraard nooit een garantie voor de toekomst. De gesommeerde cijfers zijn als volgt:

- . solvabiliteit bedraagt 0,53 op een balanstotaal van € 15,5M
- . quick ratio bedraagt 1,65 op kortlopende schulden van € 1,1M.

U ontvangt een volledig overzicht van de uittreksels uit het KvK handelsregister van de contractpartij en de bestuurders.

### **Risico's**

Risico's van faillissement en overname zijn in de overeenkomst 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. Het realiseren van het concept van De Telefooncentrale is in het contract geborgd voor 10 jaar, ook zijn de twee eigenaren van De Telefooncentrale via het contract persoonlijk verbonden aan het nieuwe plan in Tuitjenhorn. Op afwijking van het concept van de Telefooncentrale is een boete vastgelegd van € 100.000 ineens en € 1.000 per dag dat de overtreding voortduurt.

Wij hebben de overeengekomen gefaseerde betaling laten controleren op staatssteun en de wet Fido. Hierover zijn de adviezen toegevoegd. De Wet Markt en Overheid bepaalt kortweg dat het handelen van overheden in concurrentie met marktpartijen marktconform moet zijn. In dit geval is de verkoop getoetst aan de markt door een taxatierapport op te laten stellen. Hetgeen gebruikelijk is bij dergelijke transacties in geval van verkoop van overheidspanden. De gefaseerde betaling is gebruikelijk in overeenkomsten waarin de verkopende partij zichzelf beschermt door een 'Groninger Akte'.

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.

Uw vraag naar planschade verwijst naar de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente volgens art. 6.1 van de WRO. Verkoop van een pand is een privaatrechtelijke handeling. Wel ziet het contract op het beperken van de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Omdat dit een beperking van de mogelijkheden betreft zien wij geen grond voor planschade van omliggende percelen.

### **Afwegingen**

De verkoop aan De Telefooncentrale betrof een situatie in de zin van regel 2, punt 4 van onze verkoopprocedure, dat uitzonderingen op regel 1 (verkoop van vastgoed vindt in beginsel plaats via een openbare procedure) alleen mogelijk zijn met een voorafgaand collegebesluit, waarbij het besluit gemotiveerd is met verkoop aan een partij die een groot uitzonderlijk belang voor de gemeente inbrengt. Deze motivatie is ook in het Raadsbesluit rond wensen en bedenkingen meegenomen. Het gaat in op het verzilveren van een kans om een grote (maatschappelijke en economische) meerwaarde te realiseren. De regel gaat uit van directe verkoop, nog voor een algemene marktuitvraag, aan een partij die met een uniek concept biedt wat wij graag willen hebben.

Wij constateerden dat er spanning zat tussen de ruimte die het bestemmingsplan biedt en de doelstellingen die wij bij de verkoop graag gerealiseerd wilden hebben. Zo biedt het bestemmingsplan ruimte voor detailhandel (met het risico dat de bestaande detailhandel in de kernen Tuitjenhorn en Warmenhuizen ondermijnd wordt) en wonen (wat niet past in het vastgestelde woonprogramma). Deze bestemmingen zouden in een open verkoopprocedure voorkomen of tenminste afgeremd moeten worden, wat de procesvoering ervan wel ingewikkelder en langer zou maken.

---

De kwestie die voorlag bij het college was, nu wij direct een unieke invulling konden krijgen, of niet toch voor een langduriger, aanbestedingstraject zou moeten worden gekozen. Dit zou namelijk het enige alternatief zijn voor een-op-een verkoop conform de verkoopprocedure. Andere binnenkomende biedingen kunnen niet op dezelfde manier worden behandeld. Het is óf een open procedure, óf een uitzonderingssituatie; iets er tussenin is niet mogelijk. Dit heeft het feitelijk onmogelijk gemaakt om andere gegadigden formeel mee te nemen.

De concrete vraag die beantwoord moest worden was: "Kunnen we na weging van de wensen en bedenkingen van de raad en toetsing van ons voornemen aan de door de raad gestelde kaders door met ons voorgenomen besluit?" Die vraag hebben wij – zoals aangegeven en onderbouwd in het raadsinformatiememo – positief beantwoord.

Andere partijen zijn dus niet ten volle in staat geweest om hun plannen uit te werken en toe te lichten. De gedachte aan het direct verzilveren van een kans, is vooral gebaseerd op het niet laten lopen van die kans in de dynamiek van een langlopende open procedure. 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.

Ook bij de behandeling van ons verzoek om wensen en bedenkingen plaatste de VVD vraagtekens bij de meerwaarde van ondernemers voor de werkgelegenheid. Uw vraag over het werkgelegenheidsbelang hier zien wij als een verlengde hiervan. Het concept van De Telefooncentrale is in Alkmaar succesvol geweest in het aantrekken van startende ondernemers. In Tuitjenhorn zou het gaan om zo'n 35 bedrijven met in totaal ongeveer 100 werkplekken. Het college is, blijkbaar in tegenstelling tot uw fractie, van mening dat startende ondernemers direct bijdragen aan werkgelegenheid. Daarnaast zien wij als college startende ondernemers graag groeien, als ondernemers uit dit concept te groot groeien zal onze afdeling Economische Zaken zich inspannen voor een vestiging van de gegroeide onderneming binnen de gemeente Schagen.

Zoals u terecht stelt zullen ook andere gegadigden zeker in staat zijn om werkgelegenheid aan te trekken. Echter is het college van mening dat het concept van De Telefooncentrale zo aansprekend is voor jonge innovatieve ondernemers dat wij de slagingskans groot achten en ook de kans dat deze ondernemers markten aanboren die snelle groei meebrengen groot achten.

### **Beperking bestemmingen**

Het postzegelplan om bestemmingen te beperken wordt betaald door de gemeente, ofwel uitgevoerd bij de eerstvolgende bestemmingsplanherziening. Wij hebben dat laten opnemen om risico's te beperken. Het ligt in lijn met de redelijkheid dat de partij die deze eis in de onderhandelingen neerlegt de uitvoering van deze eis ook op zich neemt.

### **Taxaties**

De taxatie van Bregman was een ruwe denkrichting om een voorlopige positie te bepalen bij de huisvestingsvraag zoals die in 2014 onderwerp van studie was. Vlieg is gevraagd om taxatiewaarden en dat is wat hij geleverd heeft. De taxatie van Vlieg is uitgevoerd ter voorbereiding van de open verkoopprocedure, waarbij meerdere opties open werden gehouden. Om die reden heeft het niet de formele vorm van een taxatie. De waardebepaling en de onderbouwing van de waardebepaling door Vlieg zijn gelijk aan die van een formele taxatie.

Zowel Bregman als Vlieg zijn beëdigd taxateurs. U stelt dat de ter beschikking gestelde taxaties bij u overkomen als gewenste uitkomsten. Wij herkennen dit niet, noch in het gevoerde proces van uitvraag, opdrachtverstrekking en uitvoering, noch in de uitkomst. Want een getaxeerde waarde

---

van € 750.000, zit redelijk goed in de richting, als de binnengekomen biedingen zich in een bandbreedte van 20% lager tot 15% hoger bevinden.

**Rolverdeling raad en college**

De Gemeentewet legt in artikel 160, lid e de bevoegdheid om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen (waaronder verkoop) van de gemeente te besluiten, bij het college. De vastgestelde verkoopprocedure is een procedure van het college. Zoals gebruikelijk in onze gemeente betracht het college een grote openheid naar de gemeenteraad, zeker waar het zwaarwegende afwegingen betreft. In dit geval is de Gemeenteraad gevraagd om een reactie op ons voornemen middels wensen en bedenkingen. Die vraag stelde de Gemeenteraad in positie om het voornemen van het college af te raden. Wij zien in deze werkwijze een praktische invulling van het betrekken van de Gemeenteraad bij deze bevoegdheid. Het verleggen van de bevoegdheid om aan en verkopen te doen van het college naar de Gemeenteraad zou de enige mogelijkheid zijn om de Gemeenteraad een nog sterkere positie te bieden. Echter dit lijkt in strijd met de gemeentewet.

In dit geval heeft het college niet voor de maximale financiële opbrengst gekozen. De gemeente krijgt vooral profijt door de maximale maatschappelijke meerwaarde van de nieuwe invulling. Dit raakt niet aan het budgetrecht van de gemeenteraad. Dat gaat over de begrotingscyclus, waarin de raad gaat over het geld in de vorm van vaststelling van de doelen en budgetten in de gemeentebegroting en de gemeenterekening.

Wij hebben middels dit schrijven en de bijlagen daarbij getracht zo volledig mogelijk te zijn, wanneer u toch nog informatie ontbreekt dan vernemen wij dat graag van u.

Namens het college van B&W  
Jelle Beemsterboer