

## Raadsinformatiememo

Datum dinsdag 4 april 2017  
Ons kenmerk 17.025383  
Aan De Gemeenteraad en de Commissie Ruimte  
Kopie aan  
Van College van burgemeester en wethouders  
Onderwerp Verkoop Oostwal 2

Geachte dames en heren,

Op 4 april heeft het college ingestemd met de bereikte overeenstemming tussen de gemeente Schagen en de Telefooncentrale over de voorwaarden voor verkoop van Oostwal 2 te Tuitjenhorn. In de koopovereenkomst zijn aanvullende bepalingen opgenomen als uitwerking van de door uw raad meegegeven kaders voor anti-speculatie en risicobeperking. Centraal hierbij staat de garantie dat de Telefooncentrale het unieke concept in Tuitjenhorn neerzet en er meerjarig aan verbonden is.

### **Toegevoegde bepalingen**

De in de overeenkomst opgenomen bepalingen zijn onder meer:

- Een langjarige uitvoering van het concept, met na vijf jaar een evaluatie.
- Een boetebepaling voor activiteiten die niet binnen het concept passen (€ 100.000,- ineens en van € 1.000,- voor elke dag dat de overtreding voortduurt).
- Inperking van de bestemmingsmogelijkheden door een postzegelbestemmingsplan speciaal voor het concept te schrijven, met uitsluiting van planologische mogelijkheden die niet in het concept passen, zoals wonen en detailhandel.
- Niet alle grond om het gebouw is verkocht. Alleen de grond direct om het gebouw, met het kantoorgroen en toekomstige ruimte voor aanvullend parkeren is verkocht. De overige gronden blijven eigendom van de gemeente. Als in de toekomst gewenste ontwikkelingen ontstaan, kunnen de gronden alsnog worden verkocht. Hier heeft de Telefooncentrale het eerste recht van koop op basis van een taxatie met residuele waardebeoordeling.
- Levering door middel van de Groninger Akte, waardoor het pand bij wanbetaling weer eigendom is van de gemeente en de reeds ontvangen termijnen niet worden terugbetaald.
- Een terugkooprecht van de gemeente bij voorgenomen verkoop binnen tien jaar.

Met deze bepalingen is uitwerking gegeven aan het daadwerkelijk realiseren van het unieke concept, de door uw raad gevraagde maatregelen tegen speculatie en het minimaliseren van de risico's voor de gemeente.

### **Proces**

Er is alleen onderhandeld met de 'de telefooncentrale' omdat er sprake is van een partij die een bijzondere meerwaarde levert voor de economische ontwikkeling binnen de gemeente.

De Telefooncentrale is een unieke partij. Het inmiddels in Alkmaar bewezen concept heeft laten zien dat hoe het jonge ondernemingen kan inspireren en laten groeien. Door verbinding te leggen tussen jonge bedrijven onderling en tussen bedrijven en kennisinstellingen stimuleert de Telefooncentrale innovaties. Het concept stuut het vertrek van talent naar de Randstad door het aanstekelijke enthousiasme, de kansen die het biedt voor jonge ondernemers en de drang naar nieuwe dienstverlening en producten. Het concept versterkt de economische structuur en

---

daarmee de kracht van Schagen. Dit alles heeft het college meegewogen in het besluit om te kiezen voor het concept van de Telefooncentrale. De gemeente heeft daarom (conform regel 2 in de vastgestelde verkoopprocedure) echter eerst onderzocht of ze met de telefooncentrale tot overeenstemming kon komen over de door uw raad gestelde kaders. Dit is nu gelukt

Na de het voorgenomen besluit van 7 maart om in zee te gaan met de Telefooncentrale hebben vijf professionele geïnteresseerden zich gemeld. Deze belangstellenden hadden op zichzelf ook interessante voorstellen voor invulling van het gebouw met woonzorgcombinatie of bedrijfsverzamelgebouw. De (indicaties) van mogelijke biedingen lagen in een bandbreedte van 20% lager tot 15% hoger dan het contant gemaakte bod van de Telefooncentrale.

Het beeld voortkomend uit deze mogelijke biedingen/geïnteresseerden gaf voor het college geen aanleiding om alsnog voor een openbare aanbesteding te kiezen. Door nu door te pakken heeft Schagen/Tuitjenhorn zich verzekerd van realisatie op korte termijn van het unieke concept van de telefooncentrale. Dit is een impuls voor de bedrijvigheid en daarmee de werkgelegenheid. De verwachting is dat de eerste bedrijven zich na de zomer zullen vestigen.

### **Besluitvormingsproces**

Op 7 maart heeft het college een voorgenomen besluit vastgesteld tot verkoop van het pand Oostwal 2 met bijbehorende gronden tegen de getaxeerde waarde of anderszins het verlenen van zakelijke rechten met het recht op koop, aan de combinatie GTP Vastgoedontwikkeling BV en Uranus Beheer BV, ten behoeve van realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw voor kleine startende ondernemingen.

In het collegebesluit van 7 maart is overwogen dat de voorgenomen verkoop 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 21 maart is uw raad in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen aan te geven over de bovenstaande overweging. Uw raad heeft op 21 maart als wensen en bedenkingen uitgesproken de verkoop van het pand Oostwal 2 te Tuitjenhorn op zo kort mogelijke termijn af te ronden, waarbij de volgende uitgangspunten/kaders meegegeven zijn aan het college voor de uiteindelijke keuze van de aankopende partij.

- I. De aankopende partij moet instemmen met een anti speculatiebeding.
- II. Het maatschappelijk draagvlak.
- III. De werkgelegenheid.
- IV. Een zo laag mogelijk risico voor de gemeente.

### **Toetsing aan kaders**

Bij toetsing van de finale koopovereenkomst met voorgenomen koper door het college blijkt het volgende:

- I. De aankopende partij heeft ingestemd met een anti speculatiebeding.
- II. Er is maatschappelijk draagvlak, onder meer van de Dorpsraad Tuitjenhorn en de Ondernemers Federatie Schagen.
- III. De werkgelegenheid zal toenemen, evenals het ondernemerschap, ook op de langere termijn als gevolg van de versterkte economische dynamiek.
- IV. Een zo laag mogelijk risico voor de gemeente is gerealiseerd door gebruik te maken van de Groninger Akte, waarbij het pand terugvalt aan de gemeente als koper in gebreke blijft bij het voldoen van de betalingstermijnen. Tevens is overeengekomen dat uitsluitend het gebouw met de direct omliggende grond wordt verkocht, waarbij het rondom liggende terrein in eigendom blijft van de gemeente. Hiermee blijft de gemeente regisseur van de toekomstige ontwikkelingen. Voor het verkochte zal een maatwerk bestemmingsplan worden opgesteld; daarin worden minder mogelijkheden geboden dan in het huidige bestemmingsplan, zo worden wonen en detailhandel uitgesloten.

Met deze constatering is op 4 april het voorgenomen besluit door het college omgezet in een definitief besluit.

---

Namens het college van burgemeester en wethouders,  
De portefeuillehouder,

Jelle Beemsterboer