



Schriftelijke art 41 vragen

Onderwerp : verkoop oude gemeentehuis Tuitjenhorn
Aan : het College van B&W
Datum : 23 april 2017

Geacht college,

In de vergadering van raadscommissie Bestuur van 19 april 2017 is het onderwerp "Verkoop oude gemeentehuis Tuitjenhorn" besproken, mede naar aanleiding van de schriftelijke vragen die de VVD heeft gesteld vanuit haar controlerende taak als raadsfractie. De VVD is u erkentelijk voor de beantwoording van de schriftelijke vragen. Echter leiden uw schriftelijke en mondelinge antwoorden tot aanvullende vragen. In de commissievergadering heeft de VVD aangegeven deze vragen niet in de commissie te stellen, maar u de vragen schriftelijk te doen toekomen.

Aan het eind van de commissievergadering heeft de VVD, en ook andere partijen, een geluid laten horen dat dit onderwerp in de eerstvolgende raadsvergadering terug zal komen. Dan ook heeft de raad de gelegenheid om een afgewogen en politiek oordeel te vormen over de gang van zaken ten aanzien van de verkoop van het oude gemeentehuis in Tuitjenhorn. De raad is ons inziens hiertoe slechts in staat als u de raad tijdig van antwoorden voorziet op de onderstaande aanvullende vragen. De VVD verzoekt het college bij de beantwoording ook aan te geven waarop e.e.a. is gebaseerd en daar waar mogelijk de onderliggende stukken te overleggen.

Daarnaast is vooral ook van groot belang de prealabele vraagstelling die voortvloeit uit artikel 169 van de Gemeentewet. Eén van de vragen is de volgende.

1. Mag het college beperkingen stellen door informatie wel ter beschikking te stellen maar dit verder letterlijk 'op slot te zetten'?
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 dit artikel?(strijd met het openbaar belang)
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?

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.

U zult onderstaande een aantal stellingen tegenkomen, zoals over gedane toezeggingen, die op band staan en kunnen worden terug gezocht.

Wij vragen u in uw antwoord de nummering over te nemen en geen vragen over te slaan

ONDERHANDELINGSPROCES

Om een goed beeld te kunnen vormen over de (vermeende) tijdsdruk die tot deze verkoopovereenkomst heeft geleid heeft de VVD de volgende vragen.

5. Wanneer zijn de onderhandelingen met de kopers gestart?
6. Wanneer is de opdracht tot taxatie van het oude gemeentehuis in relatie tot deze concrete transactie aan de betreffende taxateur verstrekt?
7. Wat is de opdracht tot taxatie geweest?

TERMIJNEN

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

8. Waarom is dit gewijzigd?
9. Wat waren de consequenties voor de verkoop als dit niet was gewijzigd?
10. Wat waren de consequenties voor de verkoop als de gemeente Schagen de keuze voor een betaling ineens bij het afsluiten van de verkoopovereenkomst en dan tevens de acte van levering had gepasseerd?
11. Graag vernemen we onderbouwd van u wat de rentederving van de gemeente is door deze gespreide betalingsafpraak.

RISICO'S

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."

12. 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?
13. Kunt u aangeven welke van deze twee risicodekkingen de juiste is? Waarom is dat de juiste volgens u? Waar kunnen we dit in de verkoopovereenkomst terug vinden?
14. Uit juridische advies van de firma loyensloeff blijkt dat dit slechts betrekking heeft op de wet fido omdat staatssteun en aanbesteding al zijn onderzocht door DLA piper. DLA piper beschikt ten tijden van het maken van zijn analyse van het risico echter niet over de aangegane betalings-regeling.. Wel stelt men in algemene zin dat termijn van terug betalen en hoogte van bedragen en hiermee de rente markt conform dienen te zijn.

Tijdens de raad van 21 maart geeft u aan dat banken niet financieren in Tuitjenhorn.

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

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?
16. Vind u een rente van 50000 euro over 6 jaar en een termijnbetaling na deze analyse nog markt conform?
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.

WIRWAR AAN BV's

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?

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

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.

20. 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.

MEEWEGEN ANDERE BIEDERS

U geeft in de memo van 19 april 2017 aan dat "Dit heeft feitelijk onmogelijk gemaakt om andere gegadigden formeel mee te nemen". U geeft verder in de memo aan dat er in de biedingen een bandbreedte zit van 20% lager en 15% hoger. In de commissievergadering heeft u aangegeven dat er een "informeel bod" of iets in die trant is van 1,5 miljoen euro. U heeft mondeling in de commissievergadering aangegeven dat u wel in een verkennend gesprek bent geweest met andere bidders. In uw memo van 4 april 2017 geeft u aan dat u de andere bidders wel heeft bekeken. In de raadsvergadering van 21 maart 2017 geeft u aan dat u andere bidders wel zal meenemen in de afwegingen tot verkoop. U geeft bij deze toezegging ook de tijdsdruk mee van het concept verkoopovereenkomst die voor 1 april 2017 getekend moet worden.

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?

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?

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?

U geeft in uw memo aan: "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".

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?

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

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?

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?

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?

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?

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?

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 laste 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 schept 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?
32. Is het niet logisch 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?
33. Wat zijn de kosten van deze bestemmingswijziging die de gemeente zelf betaalt? Graag zien we een onderbouwing van deze kosten.

GEMEENTERAAD

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?

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.

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?
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?
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?
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?
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?
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?

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.

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?
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?

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.
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?
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?

Namens de VVD fractie Schagen,

J. van der Beek
fractievoorzitter