



Memo

Datum dinsdag 24 november 2015
Aan J. Beemsterboer
Kopie aan M. de Ruyter
Van Pim de Boer, Bart-Jan Odie en Marga de Ruyter
Betreft Financiële gevolgen Mulder Obdam
Ons kenmerk 15.028488

Inleiding

- In onderstaande memo zullen o.a. de financiële gevolgen van het faillissement van Mulder Obdam naar de huidige stand weergegeven worden. De basis van het financiële gedeelte van deze memo is het (niet in de raad behandelde) raadsvoorstel dat begin 2014 hiervoor was opgesteld. Eerdere besluitvorming in de voormalige gemeente Schagen wordt in deze memo buiten beschouwing gelaten.

Effecten van het faillissement

- De resterende opbrengsten van Mulder Obdam **€ 4.038.745,-** zouden ook worden gebruikt ter (gedeeltelijke) dekking van de afschrijvingslasten van Markt 18 en het Regius College. In de meerjarenbegroting werd hier ook rekening mee gehouden.
- Door het faillissement van Mulder konden wij er als gemeente niet langer vanuit gaan dat wij bovengenoemde 4 miljoen nog konden realiseren en ontstond er een meerjarig dekkingsprobleem voor de jaarlijkse afschrijvingskosten voor Markt 18 en het Regius College.

Het was de bedoeling dat de opbrengsten zouden worden toegevoegd aan bestemmingsreserves waaruit jaarlijks (de gehele afschrijvingstermijn) zou worden onttrokken ten gunste van de exploitatie als compensatie voor de afschrijvingslasten. Het college heeft als oplossing voorgesteld om de onttrekking aan de reserves jaarlijks te verlagen om hiermee het groeiende dekkingsprobleem geleidelijk op te vangen. Deze lagere onttrekking heeft overigens pas vanaf 2017 een negatief effect hebben op de begroting omdat er per saldo voor Markt 18/Regius college minder is uitgegeven dan begroot waardoor de jaarlijkse begrote afschrijvingslasten ook lager uitvallen.

Omschrijving	2015	2016	2017	2018	2019	2048
Lagere afschrijvingslasten	17.503	17.503	17.503	17.503	17.503	17.503
verlaging onttrekking reserve M18	-2.660	-5.320	-7.980	-10.640	-13.300	-85.120
Verlaging onttrekking reserve Regius	-3.735	-7.470	-11.205	-14.940	-18.675	-126.990
Totaal	11.108	4.713	-1.682	-8.077	-14.472	-194.607
	V	V	N	N	N	N

V = voordeel N = nadeel

- Met ingang van de begroting 2015 is bovengenoemde oplossing meerjarig verwerkt. De eerder genoemde nadelige effecten zijn hierin meerjarig verwerkt waarmee de ook ontwikkeling Markt 18/Regius College meerjarig financieel is afgerond.

Huidige stand:

(vraag 8 Jess)

- Voor wat betreft de uitgaven is er door de voormalige gemeente Schagen een krediet beschikbaar gesteld. Bij de financiële afronding hiervan (begin 2014) was hiervan nog € 647.577,- beschikbaar. Dit lagere bedrag heeft geresulteerd in lagere afschrijvingslasten voor de gemeente.

Financieel overzicht Markt 18, nieuwbouw GSg en Praktijkschool Schagen (PsS)	Daadwerkelijk gerealiseerd			Verschil uitgaven			
	Markt 18	GSg + PsS	Totaal		Markt 18	GSg + PsS	Saldo
Lasten							
Nieuw- en verbouwkosten	5.465.000	9.710.000	15.175.000	5.561.606	9.460.000	15.021.606	153.394
Bijkomende kosten	1.451.000	100.000	1.551.000	1.421.729	135.397	1.557.126	-6.126
Tijdelijke huisvesting (Groene Schakel)	60.000	0	60.000	57.360		57.360	2.640
Inrichting openbare buitenruimte	250.000	1.700.000	1.950.000	114.855	1.410.500	1.525.355	384.216
Onvoorzien	350.000	150.000	500.000	211.128	175.419	386.547	113.453
Totale lasten	7.576.000	11.660.000	19.236.000	7.366.678	11.181.316	18.547.995	647.577

Opbrengsten woningbouw

- In het nieuwe, gefaseerde woningbouwprogramma 2015-2020 is de ontwikkeling van de locatie Regioplein geprogrammeerd vanaf 2017 en de Buiskoolstraat vanaf 2019. Het is de verwachting dat de verkoop van die locaties op dat moment opbrengsten op zal leveren voor de gemeente. Het valt echter nog niet in te schatten hoe hoog deze zullen zijn. Voor wat betreft de Lauriestraat hebben wij een overeenkomst met Bot Bouw voor de laatste twee percelen. We verwachten dat wij deze opbrengsten in 2016 kunnen realiseren.

Locatie	Bedrag op basis van overeenkomst Mulder Obdam	ontvangen 2015	te ontvangen 2016 e.v.	Totaal	Verschil met overeenkomst Mulder Obdam
Lauriestraat ¼ deel	2.051.425	385.000	890.000	1.275.000	-776.425
Regioplein	1.817.816	0	p.m.	0	0
Buiskoolstraat	169.504	0	p.m.	0	0
Totaal	4.038.745	385.000	890.000	1.275.000	-776.425

- Toekomstige verkopen voor Regioplein en Buiskoolstraat kunnen worden aangemerkt als opbrengsten die ingezet kunnen worden voor de meerjarige bezuinigingstaakstelling ("verkoop tafelzilver").

Overige financiële effecten

- Op dit moment houden wij binnen de financiële administratie nog rekening met een vordering op Mulder Obdam voor een vergoeding in de sloopkosten en rentekosten. In totaal van 165.672,- inclusief BTW. Dit bedrag maakt onderdeel uit van de totale claim van ruim 2 miljoen die wij als gemeente hebben ingediend bij de curator.

Locatie	Exclusief btw	Inclusief BTW
Rente	71.927	87.032
Sloopkosten	62.125	78.640
Totaal	134.053	165.672

-
- Omdat het niet zeker is dat deze nota's tot uitbetaling leiden is al in een eerder stadium - ter afdekking van dit risico - een voorziening gevormd.

Resumé

- Effecten Mulder Obdam zijn meerjarig verwerkt binnen de begroting.
- Toekomstige opbrengsten van de overige locaties leiden tot een incidenteel voordeel.
- De vordering op Mulder Obdam is financieel afgedekt en zal niet tot een verlies leiden.
- Toewijzing (een deel) van de ingediende claim zal tot een incidenteel "voordeel" leiden.

Procedure Notaris.

Het college is geadviseerd door de externe advocaat die de tuchtrechtelijke en de civielrechtelijke procedure voerde om terughoudendheid te betrachten met de informatie verstrekking. Reden hiervoor is geweest dat voorkomen moest worden dat proces-strategische zaken tijdens het voeren van een gerechtelijke procedure op straat komen te liggen. Eerder was in deze kwestie informatie bekend geworden waarvan dat niet de bedoeling was. Dit werd breed uitgemeten in de media. Voor de betrokkenen is het vervelend dat er oordelen worden geveld terwijl de rechter zich daar nog over moet buigen.

Schikking

Het schikkingsbedrag van € 300.000 is betaald op 22 juli 2015.

Het voorstel om te schikken komt voort uit de interpretatie van de uitspraak van de Kamer voor het notariaat, waarbij de notaris weliswaar een waarschuwing kreeg opgelegd maar waarbij ook is uitgesproken dat ook de gemeente als professionele partij iets niet naar behoren heeft gedaan wat ze wel had moeten doen.

Het komt er op neer dat de notaris een waarschuwing heeft gekregen omdat deze nu eenmaal een zorgplicht heeft die nu niet is vervuld; als formeel standpunt. Het blijft echter bij een waarschuwing omdat Mulder Obdam en de gemeente de overeenkomst pas in een veel later stadium aan de notaris hebben doen toekomen. Dat is een verantwoordelijkheid die zij niet hebben genomen. De notaris was daarom niet in staat gesteld om de overeenkomst te 'monitoren'. Dit vormt meteen een bepaalde onzekerheid voor de uitkomst in de civiele procedure. Dat de notaris zijn zorgplicht strikt genomen niet heeft vervuld leidt met deze omissie veroorzaakt door de andere twee partijen, tot een onzekere uitkomst ten aanzien van de vraag of de gemeente dan wel schade heeft geleden en of deze wel is veroorzaakt door het nalaten van de notaris.

Over dit aspect van de procedures kan men verschillend denken. Voor het college heeft het aanleiding gevormd om tot een schikking te komen. Dit werd ook als zodanig door de externe advocaat telefonisch geadviseerd. Er is enige mailverkeer beschikbaar waaruit dit blijkt (zie bijlage 1 bij deze memo).

Met het tegenbod van de notaris heeft de toenmalige portefeuillehouder, met toestemming vanuit het college, het seniorenconvent geraadpleegd. Deze stemde ermee in, hebben het voorstel voor kennisgeving aangenomen en het een collegebevoegdheid gelaten. Het tegenbod is daarna met nog eens € 50.000 verhoogd tot uiteindelijk € 300.000. Dit bedrag is betaald op 22 juli 2015.

Het gevolg is dat de gemeente de zekerheid van € 300.000 heeft en geen risico meer liep op een nihil bedrag en de civiele procedure is stopgezet. Van belang hierbij kan zijn dat in een civiele procedure de rechter altijd de vraag stelt of partijen niet tot een schikking kunnen komen. Dus ook bij voortzetting hadden partijen waarschijnlijk gaan schikken.

Over het voorgaande is de Commissie Bestuur in april 2015 geïnformeerd.

Technische vragen Jess (Mulder Obdam)

Vraag

1. $\frac{3}{4}$ deel van de Lauriestraat (Hofpark) te weten € 2.051.424, is niet geleverd aan en betaald door Mulder Obdam. Wat is op dit moment de status van deze grondpositie en wat is de huidige waarde?
2. Kan er een inschatting worden gegeven, of deze grondpositie (Lauriestraat) nog ontwikkeld wordt en of dit opbrengsten kan opleveren voor de gemeente.

Antwoord

- De bouwvergunning voor deze locatie is uit de failliete boedel overgenomen door Bot Bouw Initiatief B.V.. Deze partij heeft de eerste woontoren afgebouwd en een bieding gedaan op de resterende grond om het gehele bouwplan af te kunnen bouwen.
- In maart 2015 is het 2^e perceel aan de Lauriestraat verkocht aan Bot Bouw voor een bedrag van € 385.000,-. Dit bedrag hebben we inmiddels ook ontvangen.
- Begin oktober 2015 is een kooprealisatie-overeenkomst getekend met Bot Bouw voor de laatste twee percelen voor een totaalbedrag van € 890.000,-. De levering van deze percelen staat gepland voor de 1^e helft van 2016.
- In totaal wordt dan voor het $\frac{3}{4}$ deel € 1.275.000,- ontvangen. In de financiële rapportages van 2015 is als bestemming aangegeven om dit te doteren in de bestemmingsreserves: "grondexploitatie" en "vastgoed" in verband met de te realiseren taakstelling voor de verkoop van "tafelzilver".

Vraag

3. De locaties Regioplein en Buiskoolstraat zijn niet geleverd aan en betaald door Mulder Obdam. Wat is op dit moment de status van deze grondpositie en wat is de huidige waarde?
4. Kan er een inschatting worden gegeven, of deze grondposities (Regioplein en Buiskoolstraat) nog ontwikkeld worden en of dit opbrengsten kan opleveren voor de gemeente.

Antwoord

- De locaties Regioplein en Buiskoolstraat zijn nog in eigendom van de gemeente. De locatie Regioplein wordt momenteel verhuurd ten behoeve van een sportschool voor € 18.000,- per jaar. Het Scagontheater aan de Buiskoolstraat is gesloopt, het terrein ligt braak. De sloopkosten bedroegen € 31.674,-.
- In het nieuwe, gefaseerde woningbouwprogramma 2015-2020 (niet alle plannen kunnen tegelijkertijd worden ontwikkeld) is de ontwikkeling van de locatie Regioplein geprogrammeerd vanaf 2017 en de Buiskoolstraat vanaf 2019. Het is de verwachting dat de verkoop van die locaties op dat moment opbrengsten op zal leveren voor de gemeente.

Vraag

5. De kosten voor rente en sloopkosten zijn deels niet betaald te weten € 117.813. Wat is de status van deze vordering en is er nog een kans dat deze wordt geïncasseerd?

Antwoord

- De genoemde vordering staat nog steeds open. Het is op dit moment niet in te schatten in hoeverre wij hier dit (of een deel hiervan) terugkrijgen.

Vraag

6. Wij zouden graag een inschatting ontvangen, welke financiële risico's er kleven aan de niet geleverde grondposities (dossier Mulder Obdam), welke in het bezit zijn van de gemeente.

Antwoord

- financiële gevolgen van het faillissement van Mulder Obdam waren al verwerkt in de begroting 2015 – 2018. Ten aanzien van de openstaande vordering hebben we in 2015 al

een voorziening gevormd. Indien blijkt dat de vordering alsnog tot (gedeeltelijke) uitbetaling leidt zal dat voor ons een "voordeel" zijn. Er zijn op dat punt geen financiële risico's meer.

Vraag 7 is hiervoor al beantwoord.

Faillissement

Een vordering van € 2.363.129,08 is bij de curator van het faillissement van Mulder Obdam ingediend. Een uitsplitsing van de kostenposten van deze vordering treft u als bijlage aan. Voor het laatste faillissementsverslag kunt u de volgende internetlink gebruiken:

<http://www.tanger.nl/wp-content/uploads/2013/06/Mulder-Obdam-verslag-7.pdf>