

RAADSINFORMATIEBRIEF



Van: college van burgemeester en wethouders

Datum: 24 januari 2012

Portefeuillehouder(s): wethouder M. Schreurs

Portefeuille(s): Vastgoed

Contactpersoon: Pia van den Bosch/Martin Fransen

Tel.nr.: 428320 **E-mailadres:** bosch.p@woerden.nl

Gemeente Woerden 12.000867



Registratiedatum: 20/01/2012
Behandelend afdeling: RAAD
Afgehandeld door/op:

Onderwerp:

Verkoop Arsenaal

Kennisnemen van:

Exclusiviteit bij de verkoop van het Arsenaal is niet langer gegund aan één partij.

Inleiding:

Op 16 augustus 2011 zijn twee gegadigden voor het Arsenaal uitgenodigd een onvoorwaardelijk bod uit te brengen op het Arsenaal, voorzien van een bijbehorend plan. Daarbij is onder meer aangegeven:

- Het bod moet onvoorwaardelijk zijn, zonder voorbehoud van financiering;
- Ontwikkeling is volledig voor rekening en risico koper. Expliciet is gesteld dat procedures een zaak zijn van de koper, gemeente treedt faciliterend op;
- Gemeente levert geen bijdrage voor de ontwikkeling of exploitatie;
- Gemeente geeft geen planologische garanties;
- Risico planschade is voor rekening van koper;
- De buitenruimte tussen het Arsenaal en Groenendaal 24 is openbaar, met hierin verschillende functies gerealiseerd (o.a. fietsenstalling, plasgoot);

De heer Van Riet heeft hierop gereageerd. Hij geeft aan meer zekerheid te willen omtrent de haalbaarheid van de plannen voordat hij een onvoorwaardelijk bod kan doen, maar verzoekt toch op basis van een plan wat hij eerder ingediend heeft in overleg te treden. Hij vraagt daarbij hoe de gemeente om gaat met de gewenste bestemming.

De gemeente kan op voorhand geen garanties geven met betrekking tot vergunningen en planologische procedures, vanwege de publiekrechtelijke verplichtingen die een gemeente heeft.

Voorlopige gunning onder voorwaarden

Om toch voortgang te maken in het proces is de koop voorlopig gegund aan de heer Van Riet onder de volgende voorwaarden:

- snelle afname van het pand;
- ontwikkeling voor rekening en risico van de koper.

Daarbij is de toezegging gedaan medewerking te verlenen aan het verruimen van de bestemming en voorafgaand aan de eigendomsoverdracht de haalbaarheid van de verbouwingsplannen te verkennen. Om hieraan invulling te geven is een atelierdag georganiseerd waarop de plannen in concept besproken zijn en waarbij verschillende disciplines vanuit de gemeente aanwezig zijn geweest om de haalbaarheid van de plannen te beoordelen. Ook de gesprekken met betrekking tot het verruimen van de bestemming zijn gestart. Conclusie: de haalbaarheid wordt positief beoordeeld.

Hierdoor is aan gegadigde zekerheid geboden met betrekking tot de haalbaarheid van de plannen voor zover een gemeente hierin kan gaan gelet op haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden.

Datum: 24 januari 2012

Gevoerde overleggen

Met de heer Van Riet zijn sinds de voorlopige gunning diverse overleggen gevoerd waarin geprobeerd is tot overeenstemming te komen met betrekking tot de koopovereenkomst.

De volgende voorstellen zijn vanuit de gemeente gedaan:

- Een waarborgsom in depot houden tot de gewenste bestemming gerealiseerd is;
- Een deel van de koopsom betalen bij overdracht en het resterend bedrag na realiseren bestemming, met terugkoop door de gemeente als blijkt dat de gewenste bestemming uiteindelijk niet gerealiseerd kan worden;
- Eigendomsoverdracht na realiseren gewenste bestemming in combinatie met een vergoeding voor rentederving voor de tussenliggende periode.

De heer Van Riet gaat niet op deze voorstellen in. Daarbij wordt de voorwaarde van een onherroepelijk bestemmingsplan in de loop van de tijd steeds concreter: uiteindelijk eiste koper voorafgaande aan de eigendomsoverdracht een onherroepelijk bestemmingsplan op kosten van de gemeente. Daar komen gedurende het traject ook andere eisen bij, zoals het verplaatsen/verwijderen van zaken die op het terrein aanwezig zijn (plaspoot, fietsenstalling, elektrakasten, openbare verlichting) en een ruimere bestemming dan in zijn bieding weergegeven.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat een maatschappelijke component ook prima te realiseren is binnen de huidige bestemming – dit is ook altijd zo geweest -, afhankelijk van de indeling en verbouwing van het pand. Een nieuw bestemmingsplan is wat de gemeente betreft om die reden niet noodzakelijk. Koper wilde met name uitbreiding van de bestemming met het oog op realisering van kostendragende functies, zoals een zwaardere horeca-categorie en kantoor en flexibiliteit in de mogelijkheden voor de toekomst. Indien koper dit toch wenst, komt dat voor zijn eigen rekening en risico.

Tevens is een vergoeding voor rentederving reëel ingeval de vertraagde eigendomsoverdracht geschiedt op verzoek van de koper.

De heer Van Riet accepteert deze standpunten met betrekking tot de rentevergoeding en bestemmingsplanprocedure niet.

Daarnaast speelt het feit dat de gemeente niet op cruciale punten af kan wijken van de voorwaarden die gesteld zijn bij de uitnodiging tot het doen van een bod. Dit zou betekenen dat de spelregels tussentijds gewijzigd worden. Het is goed mogelijk dat andere partijen onder de gewijzigde voorwaarden wellicht ook een ander bod hadden gedaan. Als de gemeente afwijkt van de oorspronkelijk gestelde voorwaarden, moeten de andere geïnteresseerde partijen ook benaderd worden.

Na enige tijd onderhandelen met de potentiële koper is thans de conclusie getrokken dat partijen niet dichterbij elkaar komen. Er blijven onoverbrugbare verschillen van inzicht blijven bestaan tussen de gemeente en de potentiële koper over de voorwaarden waaronder het pand verkocht zou moeten worden.

Om deze redenen is ervoor gekozen de exclusiviteit niet langer te gunnen aan één partij, waardoor ook gesprekken met andere geïnteresseerden mogelijk zijn.

Asbest

Na de mededeling aan de heer Van Riet dat de gemeente met mogelijke andere kopers gesprekken gaat voeren indien hij niet het finale bod van de gemeente aanvaardt, heeft hij de mededeling gedaan dat er veel asbest in het gebouw aanwezig is.

De gemeente is tot op heden in de veronderstelling dat er slechts een kleine hoeveelheid asbest (9 m²) aanwezig is. Deze veronderstelling is gebaseerd op onderzoek, uitgevoerd door een gecertificeerd bureau. Asbestonderzoek is – net als overigens bodemonderzoek en onderzoek naar houtworm – gebruikelijk in het kader van verkoop van een pand of de aanvraag om een bouw- of sloopvergunning. Het aangetroffen asbest bevindt zich in plaatresten in de cv-ruimte op de 2^e verdieping. Deze ruimte en aangrenzende ruimtes (de vluchtroute en de trapopgang) zijn niet toegankelijk voor derden. Daarmee is automatisch voldaan aan de passage in het rapport dat de ruimte afgesloten moet zijn tot nader onderzoek verricht is. Deze ruimtes blijven ook niet-toegankelijk tot de sanering heeft plaatsgevonden. Op basis van het rapport is bij betreding van de overige ruimtes in het gebouw geen gevaar te duchten.

Datum: 24 januari 2012

Het rapport is naar potentiële koper gezonden om hem te informeren over de resultaten en te overleggen over het moment van sanering.

Om deze reden is de naar aanleiding van het rapport conclusie getrokken dat nadere voorzieningen of maatregelen op dit moment niet noodzakelijk zijn.

De onderzoeksresultaten van de heer Van Riet zijn niet in bezit van de gemeente. Naar aanleiding van zijn mededeling dat 1200 m² asbest aanwezig is in het gebouw is een second opinion gevraagd door de gemeente. De resultaten hiervan zijn nog niet bekend.

Kernboodschap:

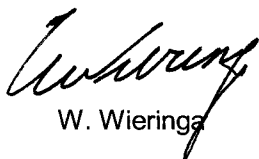
Na enige tijd onderhandelen met de potentiële koper is thans de conclusie getrokken dat partijen niet dichter bij elkaar komen. Er blijven onoverbrugbare verschillen van inzicht bestaan tussen de gemeente en de potentiële koper over de voorwaarden waaronder het pand verkocht zou moeten worden. Om deze reden is ervoor gekozen de exclusiviteit niet langer te gunnen aan één partij, waardoor ook gesprekken met andere geïnteresseerden mogelijk zijn. De potentiële koper is hierover geïnformeerd.

Vervolg:

Gesprekken zullen gestart worden met andere geïnteresseerden. Gezocht wordt naar een kandidaat die voldoet aan de randvoorwaarden voor verkoop van de gemeente.

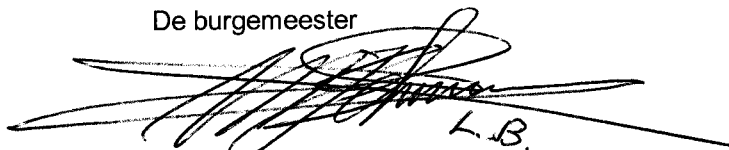
Bijlagen:

De secretaris



W. Wieringa

De burgemeester



L.B.
mr. H.W. Schmidt