

Programma : Wonen/ programma centrum
Onderwerp : beantwoording vragen DUS! m.b.t. aankoop en verkoop politiebureau
Zaaknummer : 2024-093083
Van : College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder : J. Hazen
Datum : 12-12-2024
Bijlage : -

Schriftelijke vragen:

Voor de helderheid van de beantwoording is de volgorde van de vragen aangepast.

De fractie DUS! heeft over het voorstel de volgende vragen:

1. Waarom rust er geheimhouding op de overeenkomsten?

Achtergrond hiervan is de gedachte geweest dat het de toekomstige eigenaar kan benadelen als de verkoopprijs en bijbehorende taxatiewaarden openbaar zijn. Echter, bij de levering wordt de akte ingeschreven in de registers en is de verkoopprijs ook openbaar. Aangezien de stukken onder geheimhouding naar de raad zijn verzonden is het de raad die de geheimhouding kan opheffen. Het college adviseert uw raad hierover het besluit te nemen zoals opgenomen in bijgevoegd raadsbesluit.

Juridisch gezien rust er op de beantwoording van de door de fractie DUS! gestelde vragen geheimhouding tot uw raad het besluit heeft genomen de geheimhouding op te heffen. Echter, omdat er in dit beantwoordingsbericht geen informatie wordt gegeven over de verkoopprijs, de hoogte van de taxatiewaarden én geen informatie wordt gedeeld welke niet al uit het raadsvoorstel (openbaar) was af te leiden, is deze beantwoording openbaar.

2. Er wordt gesproken over de hoogte van het aankoop- en verkoopbedrag. Gelet op vloeroppervlakte en de oppervlakte van het perceel lijkt dit geen marktconforme prijs.

- a. Hoe is dit bedrag tot stand gekomen?

Het pand is door een taxateur namens de politie en een taxateur namens de gemeente getaxeerd. Vervolgens is op basis hiervan overeenstemming bereikt over de prijs en is deze dus marktconform in relatie tot de bestemming die de locatie heeft (maatschappelijk).

In het taxatierapport dat t.b.v. de gemeente is opgesteld zijn o.a. de volgende bevindingen genoemd welke ten grondslag liggen aan de waardebepaling:

“De verhuurbaarheid wordt in de huidige staat beoordeeld als matig tot redelijk. Het object heeft beperkte bestemmingsmogelijkheden (maatschappelijk) en heeft een enigszins gedateerde uitstraling. Voor het verhuur gereed maken moet worden rekening gehouden met renovatiekosten, alsmede het verbeteren van de energieprestatie waardoor de verhuurbaarheid verbetert. Het huidige energielabel is F.

De verkoopbaarheid wordt beoordeeld als redelijk. Het betreft een politiebureau met beperkte bestemmingsmogelijkheden, welke dient te worden gerenoveerd en het object beschikt over energielabel F. De doelgroep aan kopers zijn maatschappelijke organisaties voor eigen gebruik of

ontwikkelaars die het object willen aanwenden voor de wijziging naar andere functies en het risico willen dragen om een bestemmingswijziging te kunnen realiseren.”

- b. Wie heeft dit bedrag bepaald?

Zie punt a

- c. Wordt gemeente Uithoorn hierdoor benadeeld?

Nee, hiervan is geen sprake. De gemeente koopt en verkoopt het pand voor dezelfde prijs.

3. We snappen de wens tot integrale ontwikkeling van beide panden. Toch zijn we benieuwd wat het risico en/of gevolg is als beide panden niet integraal worden ontwikkeld en zowel Politie als Zadelhoff individueel overgaan tot verkoop. Ook zijn we benieuwd wat het risico en/of gevolg is als Politie en Zadelhoff direct met elkaar schakelen. Er zijn verschillende varianten denkbaar. Kunt u toelichten waarom de gemeente voor de voorgelegde variant kiest?

De initiatiefnemer heeft een leegstaand pand in het gebied waarvan is gebleken dat het niet lukt hier een huurder voor te vinden binnen de huidige bestemming.

De initiatiefnemer heeft aantal een mogelijkheden:

- *Het pand verkopen. Het is dan afwachten in wiens handen het pand komt en wat de nieuwe eigenaar beoogd. Vervolg van langdurige leegstand is dan niet ondenkbaar. Denk aan een situatie zoals bij het voormalig Cindukantoor. De gemeente heeft geen enkele regie,*
- *Het gebouw transformeren naar een gebouw met een nieuwe bestemming, of een ontwikkeling van sloop en nieuwbouw. Beiden zijn voor deze locatie geen ontwikkelingen die voor de eigenaar leiden tot een vastgoed dat voldoende rendement behaald voor de beleggers en dus niet haalbaar. Maar als we ons voorstellen dat het wel haalbaar zou zijn, dan nog heeft de gemeente in deze alleen de regie op de nieuwe bestemming en de uiterlijke verschijningsvorm van deze op zichzelf staande locatie.*

De politie heeft een leegstaand politiebureau en verkoopt dit alleen aan de gemeente omdat zij een recht van eerste koop heeft vanuit een oude overeenkomst. De politie heeft geen belang bij een verkoop aan de gemeente, noch bij een directe verkoop aan Zadelhoff/Maarsen Groep. Als de gemeente het niet koopt van de politie zal deze het pand verkopen via een veiling. Ook dan is het afwachten in wiens handen het pand komt en wat de nieuwe eigenaar beoogd.

Voor de gemeente, en dan m.n. voor het centrum, is de ruimtelijke kwaliteit van het gebied zeer belangrijk. Het beste dat hier kan worden gewenst is dat er een integrale ontwikkeling van de grond komt. Het college en de raad kunnen hierop sturen door gebruik te maken van haar eerste recht op koop. Een integrale ontwikkeling is veel efficiënter waardoor kosten kunnen worden bespaard. Ook qua ruimtegebruik is het efficiënter omdat er bijvoorbeeld niet 2 aparte ontsluitingen en centrale ruimtes ed. hoeven te worden gerealiseerd.

De gemeente heeft de eigenaar van het ING pand gevraagd om na te denken over een ontwikkeling van hun pand in combinatie met het politiebureau en heeft hiervoor ruimtelijke kaders opgesteld. De locatie is erg beperkt qua ontwikkelmogelijkheden aangezien al het benodigde parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Om deze reden kijkt de initiatiefnemer naar producten die een lage parkeernorm hebben zoals bijvoorbeeld zorgwoningen. Hiervan heeft de gemeente (i.o.m. de afdeling Samenleving) aangegeven dat dit een gewenst product is, eventueel in combinatie met middeldure huur woningen.

Dit startpunt van het haalbaarheidsonderzoek is vastgelegd in het planinitiatief en de stedenbouwkundige uitgangspunten die door het college in december 2023 zijn vastgesteld. Hierover is op de volgende momenten met de raad gecommuniceerd:

- *in oktober 2022 is de raad tijdens een werksessie meegenomen in de stedenbouwkundige uitgangspunten die de gemeente heeft op laten stellen. Ook is zij meegenomen in de ruimtelijke en economische haalbaarheid van de locatie als deze niet integraal wordt ontwikkeld*
- *in september 2023 is de raad tijdens een werksessie meegenomen in de stedenbouwkundige uitgangspunten en het planinitiatief*
- *in december 2023 heeft het college het planinitiatief vastgesteld, de raad heeft hierover een raadsbericht ontvangen*
- *in februari 2024 heeft de fractie DUS! vragen gesteld over deze ontwikkeling, deze zijn schriftelijk beantwoord*

En nu ligt er een intensieve onderzoeksfase voor ons. Het zal nog een zware puzzel worden om te komen tot een ontwikkeling die ruimtelijk de door ons gewenste kwalitatieve toevoeging is aan het centrum maar tegelijkertijd wel financieel haalbaar moet zijn. Maar door de aankoop en doorkoop van het politiepand zorgen het college en de raad voor de grootste kans op een ruimtelijk gewenste ontwikkeling.

4. We lezen in het raadsvoorstel dat er een haalbaarheidsonderzoek wordt gedaan voor de ontwikkeling van zorgwoningen. Echter de ontwikkeling van zorgwoningen staat niet in het besluit.
 - a. Hoe geeft de gemeente aan bij Zadelhoff/ Maarssen dat ontwikkeling van de zorgwoningen een expliciete wens is van de gemeente(raad)?

Zorgwoningen is een product dat de initiatiefnemer heeft aangedragen en waarvan de wenselijkheid is afgestemd binnen de gemeente. Er is geen besluit van de raad waarin vastligt dat hier alleen maar zorgwoningen moeten komen. Dat zou bovendien een haalbaarheidsstudie zeer beperken. Er ligt gemeentelijk beleid waaraan getoetst moet worden.
 - b. Hoe zorgt de gemeente ervoor dat deze zorgwoningen ook daadwerkelijk ontwikkeld kunnen worden?

De gemeente zal haar belangen tijdens het overleg met de ontwikkelaar over het programma inbrengen en afwegen.

5. Hoe stuurt de gemeente op de betaalbaarheid van deze zorgwoningen? Welke kaders worden hiervoor meegegeven aan Zadelhoff/Maarssen?

Zoals gezegd, er ligt een intensieve onderzoeksfase voor ons. Er zal ook blijken welke zorgpartijen geïnteresseerd zijn in deze ontwikkeling en tegen welke prijs.

6. Als DUS! fractie willen wij dat de overeenkomst met Zadelhoff/Maarssen, waarin het pakket van eisen rondom hoogte en soorten woningen e.d. aan de raad wordt voorgelegd ter beoordeling. Kunt u dit toezeggen?

Er wordt een Anterieure Overeenkomst opgesteld die voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Hieraan ligt geen specifiek pakket van eisen van de raad ten grondslag maar het door de raad vastgestelde beleid. Knelpunten hieromtrent worden aan de raad toegelicht. Het is uiteindelijk aan de raad om wel of niet wensen en bedenkingen te uiten.

7. Op welke manier worden de inwoners betrokken bij de ontwikkeling van de panden c.q. het gebied? Door wie wordt de participatie ingericht? Indien participatie door Zadelhoff/Maarsen wordt ingericht: welke kaders worden hiervoor meegegeven door de portefeuillehouder?

De ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor de communicatie en participatie. Hiervoor stelt zij een communicatie/participatieplan op. Projectleiders en ambtelijk opdrachtgever kijken hierin mee.

8. Wij zien hierin een mogelijk risico dat er schijn van staatssteun kan ontstaan. Kunt u toelichten of dit een juiste zorg is? En waarom dit wel/niet aan de orde is?

Er is geen sprake van staatssteun. Het pand is door twee taxateurs getaxeerd, hierop is de aankoop en verkoop prijs gebaseerd.

9. In de baksteenhoudende ondergrond is sterke verontreiniging aangetroffen met lood en zink. Het advies in het onderzoeksrapport is om hier nader onderzoek naar te doen.

- a. Gaat de gemeente of de nieuwe eigenaar Zadelhoff/Maarssen dit advies opvolgen?
De ontwikkelaars zijn bekend met de inhoud van dit rapport en het is aan hen om hier opvolging aan te geven. Afhankelijk van de mate van vervuiling en het beoogd gebruik van de grond wordt bepaald welke saneringsmaatregelen er moeten worden getroffen alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend.

- b. Zo ja, wat is het gevolg als blijkt dat woningbouw door deze verontreiniging risicovol is.

Er zijn geen redenen om hiervan uit te gaan. De mate van vervuiling hangt samen met de mate van sanering die nodig is om de beoogde bestemming mogelijk te maken. Dit is het financieel risico van de ontwikkelaar.

- c. Zo nee, hoe zorgt de gemeente ervoor dat toekomstige bewoners geen gezondheidsrisico's lopen?

Dit is niet aan de orde

10. In deze overeenkomst lezen we geen clausule 'recht op eerste koop' voor de

gemeente. Waarom is hier nu niet voor gekozen?

Om het politiebureau te kopen moet de gemeenteraad het geld voor de aankoop prijs beschikbaar stellen. Eenmaal in ons bezit is het de verantwoordelijkheid van de gemeente het te onderhouden en ervoor te zorgen dat het in gebruik genomen wordt zodat het niet leeg blijft staan. De gemeente is bovendien geen ontwikkelaar. De gemeente stuurt juist aan op een integrale ontwikkeling omdat zij ziet dat een individuele ontwikkeling van beide panden moeilijk haalbaar is.

Om deze reden heeft de gemeente geen interesse om het politiebureau terug te kopen.

11. Partijen schrijven de koop niet in het openbaar register. Waarom niet?

Het is niet gebruikelijk om de koop/verkoopovereenkomst in te schrijven. Bij levering wordt de akte ingeschreven in het openbaar register.

12. We hebben al eerder vragen gesteld of deze aanpak/dit voorstel voldoende in lijn is met het Didam arrest. Hierop hebben we antwoord ontvangen, waarvoor dank. Wij hebben hier toch nog verdere vragen over.

In de vorige beantwoording staat onder andere:

- *‘ Zoals het Didam-arrest voorschrijft zal de verkoop worden gepubliceerd, zodat andere marktpartijen alsnog de kans krijgen om op het voornemen van de één-op-één doorverkoop te reageren’.*
- *Echter in het biedboek wordt gesteld dat de overeenkomst tussen de gemeente Uithoorn en de politie niet valt onder de reikwijdte van het Didam arrest omdat mededingingsruimte niet van toepassing is bij verkoop tussen 2 overheden. Daarnaast wordt gesteld dat voor zover dit toch anders is, dat dan de bestemming ‘natuur’ geldt en dat de conclusie is dat dit geen andere serieuze gegadigde voortbrengt.*
- *Verder staat op de gepubliceerde pagina op de rijksoverheid website: ‘Gelet op het voorgaande is de Politie bij de verkoop van het in de aanhef van deze publicatie genoemde object niet gehouden mededingingsruimte te bieden en het object wordt dus niet aan (andere) (markt)partijen te koop aangeboden’.*
- *En bij deze publicatie staat: ‘dat de enige manier om te reageren is om binnen 20 dagen na publicatie een kortgeding aanhangig te maken’.*

De publicatie is echter gedaan in de zomervakantie periode.

Wij hebben hierover de volgende vragen:

- a. Is het een reële reactietijd om een kort geding aanhangig te kunnen maken, gezien ook de publicatieperiode?
Ja, dit is een gebruikelijke termijn.
Bovendien is er twee keer gepubliceerd. De politie was niet gehouden aan een publicatie maar heeft dit voor de zorgvuldigheid toch gedaan. Daarna heeft de gemeente op 25 september haar voornemen van verkoop ook gepubliceerd.
Dus niet in de zomervakantie.
- b. Voldoet de gemeente Uithoorn aan de regels voor transparantie en gelijkheid op het moment dat er geen mededingingsruimte gesteld wordt? Waarom wel/niet?
Ja, dit is juridische getoetst aan het Didam arrest.
- c. Is de verkoop openbaar genoeg geweest om te voldoen aan de voorwaarden van het Didam arrest? Kan de portefeuillehouder toelichten waarom deze manier publiceren door Politie en door Zadelhoff voldoende past binnen de voorwaarden

van het Didam arrest?

De gemeente heeft een publicatie gedaan en onderbouwd waarom initiatiefnemer de enige gegadigde is. Daarbij heeft zij rekening gehouden met het plan dat zij voor ogen heeft en dit aan derden kenbaar gemaakt. Een derde heeft daarbij, ondanks het voornemen tot verkoop aan Zadelhoff/ Maarsen Groep, zondermeer het recht om zich ertegen te ageren. De gemeente heeft voldaan aan de Didam regels en gebruik gemaakt van de mogelijkheden die vanuit de Didam regels haar de ruimte biedt tot onderhavige transactie. Dit blijkt ook uit diverse jurisprudentie.

- d. Bent u met ons eens dat het noemen van de 'bestemming natuur' als uitgangspunt niet klopt. Kunt u uitleggen waarom dit uitgangspunt wordt genoemd?

Er staat een foutje in de publicatie van de politie, het moet "bestemming maatschappelijk" zijn. In de aanhef van het stuk wordt wel de bestemming "maatschappelijk" genoemd. In de publicatie van de gemeente is de bestemming "natuur" niet genoemd.