

Nr. RI17.0135 (2017)

Betreft: Gunningsbesluit Middenweg 172-174 te Den Helder

Aan de leden van de Gemeenteraad

Het voormalige postkantoor aan de Middenweg 172-174 is gegund aan A. Tuin Den Helder BV. De inschrijving voor de verkoop startte op 17 juli 2017. Na een eenmalige verlenging van de inschrijvingsprocedure tot en met 1 november 2017, heeft dit geresulteerd in één geldige inschrijving. De inschrijving voldoet aan alle inschrijvingseisen. Het geeft de gemeente garantie op een opgeknapt pand met een goede invulling.

Samengevat gaat de nieuwe eigenaar circa 1/3 van het pand inzetten voor maatschappelijk gebruik en het resterende gedeelte voor overige niet maatschappelijke functies (o.a. woningen). Uit de planomschrijving blijkt dat de inschrijver eerste prioriteit geeft aan een overleg met de heer Scholte om zo het Rob Scholte Museum voor Den Helder te behouden. Hiermee ontstaat alsnog de mogelijkheid voor de heer Scholte om in het pand te blijven en het huidige gebruik voor te zetten.

Naast het behoud van het museum hecht de inschrijver belang aan een goede ruimtelijke inpassing in het stadshart en de stationslocatie. De gevels van het hoofdgebouw moeten beeldbepalend blijven en het stationsplein markeren. De inrichting van het buitenterrein en de ontsluiting van het gebouw moeten naadloos overgaan in de openbare ruimte. Op de verdieping worden ca. 10 woningen gerealiseerd. Deze ontwikkeling is maatschappelijk van ondergeschikt belang, maar wel essentieel voor de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling.

Tot slot blijkt uit de inschrijving dat ingezet wordt op duurzaamheid. Daar waar mogelijk wordt circulair bouwen en duurzaam energiegebruik toegepast. Naast duurzaamheid in materiele zin, wordt dit ook toegepast in functionele en ruimtelijke zin, door flexibel gebruik van de ruimten.

#### *Gesprekken met de heer Scholte*

Hoewel de inschrijving al op 1 november 2017 sloot, en er dus al eerder tot gunning overgegaan kon worden, besloot het college op basis van de uitspraak in kort geding, eerst in gesprek te gaan met de heer Scholte. Hierover bent u geïnformeerd via raadsinformatiebrief RI17.0121.

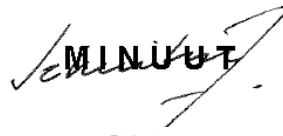
Tijdens het eerste gesprek, op 14 november 2017, heeft de gemeente een schriftelijk aanbod van de heer Scholte ontvangen. Vanuit dit aanbod is in het gesprek gesproken over eventuele denkrichtingen om tot verkoop over te kunnen gaan. Doordat deze een aantal onzekerheden en risico's bevatten voor de gemeente ten opzichte van de gestelde voorwaarden in de tenderprocedure, heeft het college besloten een finaal aanbod te doen aan de heer Scholte in lijn met de prospectusvoorwaarden. In de geldigheidstermijn van zeven dagen is geen (formele) reactie van de heer Scholte ontvangen, waarmee het finale aanbod is komen te vervallen. Daarom is het college verder gegaan met het afronden van de openbare verkoopprocedure door te gunnen aan A. Tuin Den Helder BV.

Voor meer informatie over het uitgebrachte aanbod van de heer Scholte, de denkrichtingen en het finale aanbod wordt verwezen naar de bijlage toegevoegd aan deze raadsinformatiebrief.

Den Helder, 29 november 2017.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester  
Koen Schuiling

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp that contains the word "MINUUT" in bold, capital letters.

secretaris  
Robert Reus

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp that contains the word "MINUUT" in bold, capital letters.

**Voorstel van de heer Scholte in het kort**

Tijdens het eerste gesprek, op 14 november 2017, heeft de gemeente een schriftelijk aanbod van de heer Scholte ontvangen. In het voorstel biedt de heer Scholte aan om het voormalig postkantoor te kopen voor een bedrag van € 245.000 vrij op naam. Hij voert zelf de asbestsanering en opknopbeurt uit. Voor dat bedrag wil hij ook het nabijgelegen stuk braakliggende grond kopen als parkeerterrein.

**Twee denkrichtingen**

De gemeente wil graag zekerheid dat het pand ook daadwerkelijk wordt opgeknapt en vrij van asbest wordt gemaakt. Daarom zijn vanuit het aanbod van de heer Scholte denkrichtingen besproken. In de eerste denkrichting zou de heer Scholte het pand voor 245.000 euro kopen en vestigt hij een pandrecht op (een deel) van zijn kunstcollectie, ten gunste van de gemeente. Mocht de heer Scholte niet voldoen aan zijn realisatieplicht, dan kan de gemeente kunst verkopen om met de opbrengsten daarvan de werkzaamheden alsnog uit te voeren.

In de tweede denkrichting wordt de sanering en opknopbeurt door de gemeente uitgevoerd. De verkoopprijs van het pand zou dan € 600.000,-- kosten koper worden. De heer Scholte heeft aangegeven in eerste instantie circa de helft van de verkoopprijs te (kunnen) financieren, waarbij het resterende gedeelte middels een betalingsregeling betaald zal worden.

**Tenderprocedure**

In de voorwaarden van deze tenderprocedure is aangegeven dat geboden kan worden vanaf € 600.000,-- , waarbij de gemeente het pand saneert. Verder dient de koopsom bij levering geheel voldaan worden en kan bij een eventueel tekort aan parkeergelegenheid op eigen terrein, nagedacht worden over oplossingen op het nabijgelegen braakliggende terrein.

**Overwegingen**

Zowel het aanbod van de heer Scholte als beide denkrichtingen bevatten, ten opzichte van de voorwaarden in de openbare tenderverkoop, risico's en onzekerheden voor de gemeente. Bij de eerste denkrichting dienen er afspraken gemaakt worden over de asbestsanering en het opknappen van de buitenzijde. De oplossing van een pandrecht biedt onvoldoende zekerheid. Naast het feit dat dit juridisch complex is en een goede verankering vergt, is het onwenselijk dat de gemeente in een situatie terechtkomt dat er kunst verkocht moet worden om een prestatie van de heer Scholte uiteindelijk af te dwingen. Het alternatief - denkrichting 2 - biedt de garantie dat het pand daadwerkelijk gesaneerd en opgeknapt wordt. De regie blijft bij de gemeente én de stip op de horizon – een opgeknapt pand passend in het stadshart – is geborgd. Echter, door bij levering slechts de helft van de koopsom af te dragen, ontstaat een financieel risico dat de resterende betalingen niet worden nagekomen; dit komt doordat het eigendom wordt overgedragen, nog voordat de volledige koopsom door de gemeente is ontvangen. Het afdekken van dit risico is ook complex en onzeker.

**Conclusie en finale aanbod**

Zowel het eerste aanbod van de heer Scholte als de daaruit voortvloeiende denkrichtingen zijn te risicovol voor de gemeente en wijken teveel af van de voorwaarden die gesteld zijn in de openbare verkoopprocedure. Daarom besloot het college op 21 november 2017 een finale aanbod aan de heer Scholte te doen. Scholte kon het pand kopen voor € 600.000,-- kosten koper en zonder voorbehoud financiering. De gemeente saneert het asbest en knapt de buitenkant op. Het naastgelegen kavel is geen onderdeel van de aankoop. Conform de prospectusvoorwaarden zou de heer Scholte 36 maanden de tijd krijgen om het pand op te knappen.