Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0014

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Geheimhouding documenten over Anno52, Stationsstraat 1-3-3a in Bergen op Zoom
Nummer voorstel	:	RVB25-0014
Datum voorstel	:	10-3-2025
Portefeuillehouder(s)	:	Mevr. A.M. Demmers-van der Geest
Contactpersoon	:	Mevr. E.J.C. Mulders-Meesters
Afdeling	:	Vastgoed en Grondzaken
Contactpersoon Email	:	s.meesters@bergenopzoom.nl
Programmanummer en -naam	:	4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

1. Op grond van artikel 89 van de Gemeentewet de geheimhouding gedeeltelijk op te heffen van de bijlage 'Onderhandelingsresultaat en (voorbeeld) kostprijsdekkende huur', verzonden aan de gemeenteraad bij brief van 13 december 2024, kenmerk U24-009209, ten behoeve van besluitvorming over aankoop van de begane grond van het pand aan de Stationsstraat 1-3-3a Bergen op Zoom.
2. Kennis te nemen van de verlenging van de termijn van opgelegde geheimhouding tot en met 31 december 2029 op twee taxatierapporten op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, lid 2, sub b (economische en financiële belangen) en f (concurrentiegevoelige gegevens) Wet open overheid.

Type voorstel:

☐ Kaderstellend
☑ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☑	☐
Gevolgen voor de schuldenlast	☐	☑
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Communicatieparagraaf:

De inhoud van dit voorstel is voorbereid door een accountmanager en jurist van Vastgoed en Grondzaken door diverse disciplines binnen de ambtelijke organisatie. Ook is afgestemd met verkoper, de taxateur en de eigenaar van het pand aan de Kortemeestraat 17 Bergen op Zoom.

Samenvatting:

Om de gemeenteraad meer inzicht te geven in de achtergronden en overwegingen over de mogelijke aankoop van de begane grond van het pand aan de Stationsstraat 1-3-3a Bergen op Zoom (Anno52) zijn 2 taxatierapporten en het overzicht van het onderhandelingsproces, inclusief een voorzichtige berekening van een kostprijsdekkende huur voor de bibliotheek, onder geheimhouding aan de gemeenteraad verstrekt. De gemeenteraad heeft niet ingestemd met de aankoop, met name omdat er geen uitgewerkt uitvoeringsplan met effectbeschrijving was. Het uitgangspunt blijft dat opleggen van geheimhouding een uitzondering is. Daarom heeft een heroverweging van de geheimhouding van die 3 documenten plaatsgevonden. De geheimhouding op het onderhandelingsproces kan gedeeltelijk opgeheven worden. De geheimhouding op de 2 taxatierapporten is verlengd omdat deze informatie derden kan bevoor- of benadelen. Op enkele documenten met betrekking tot de Winkelimpuls is ook geheimhouding opgelegd. Hiervoor wordt een separaat voorstel over de wijziging van de geheimhouding aan de gemeenteraad voorgelegd.

Bijlagen:

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd
1	Onderhandelingsresultaat en (voorbeeld) kostprijsdekkende huur (gedeeltelijke geheimhouding)	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0014

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	:	17-04-2025
Nummer	:	RVB25-0014
Onderwerp	:	Geheimhouding documenten over Anno52, Stationsstraat 1-3-3a in Bergen op Zoom

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Op grond van artikel 89 van de Gemeentewet de geheimhouding gedeeltelijk op te heffen van de bijlage 'Onderhandelingsresultaat en (voorbeeld) kostprijsdekkende huur', verzonden aan de gemeenteraad bij brief van 13 december 2024, kenmerk U24-009209, ten behoeve van besluitvorming over aankoop van de begane grond van het pand aan de Stationsstraat 1-3-3a Bergen op Zoom.
2. Kennis te nemen van de verlenging van de termijn van opgelegde geheimhouding tot en met 31 december 2029 op twee taxatierapporten op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, lid 2, sub b (economische en financiële belangen) en f (concurrentiegevoelige gegevens) Wet open overheid.

Inleiding

Om de gemeenteraad meer inzicht te geven in de achtergronden en overwegingen over de mogelijke aankoop van Anno52 is tijdens de commissie Algemeen toegezegd om 2 taxatierapporten te verstrekken, waarbij ook is toegezonden het overzicht van het onderhandelingsproces inclusief de afwegingen die ten grondslag liggen aan het resultaat ervan, inclusief een voorzichtige berekening van een kostprijsdekkende huur voor de bibliotheek. Dit overzicht wordt hierna vermeld als Bijlage Onderhandelingsresultaat. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang van artikel 5.1 eerste en tweede lid Wet open overheid hebben wij geheimhouding op deze 3 documenten gelegd tot 31 december 2025. Op 30 januari 2025 heeft u besloten niet in te stemmen met het voorstel tot aankoop van Anno52. De voornaamste reden daarvoor was dat wij nog geen uitgewerkt plan konden overleggen waarin ook de effecten in de omgeving, zoals de huidige locatie van de bibliotheek, waren beschreven.

Het opleggen van geheimhouding vormt een uitzondering op de regel van openbaarheid. De verplichting om geheimhouding in acht te nemen duurt voort totdat in dit geval ons college de geheimhouding weer opheft. Deze regel kent twee uitzonderingen, waarvan de volgende geldt: is geheime informatie met de gemeenteraad gedeeld, dan is de gemeenteraad altijd exclusief bevoegd de geheimhouding op te heffen. De geheimhouding op de Bijlage Onderhandelingsresultaat kan gedeeltelijk opgeheven worden, omdat u niet heeft ingestemd met aankoop van Anno52 en enkele aspecten uit de Bijlage Onderhandelingsresultaat niet langer geheim hoeven te blijven. De geheimhouding op de 2 taxatierapporten is verlengd omdat deze informatie derden kan bevoor- of benadelen.

De subsidieaanvraag en behorende bijlagen met betrekking tot de Impulsaanpak Winkelgebieden zijn ook in het kader van de aankoop Anno52 met u onder geheimhouding gedeeld. De aanvraag bevat o.a. taxatierapporten en plannen van derden. Voor deze stukken zal een apart wijzigingsvoorstel aan de gemeenteraad worden voorgelegd om de geheimhouding gedeeltelijk op te heffen.

Uitwerking voorstel

Bijlage Onderhandelingsresultaat

1. In verband met het uitgangspunt van openbaarheid van bestuur is het wenselijk om niet langer dan noodzakelijk volledige geheimhouding te handhaven.
2. De informatie uit de Bijlage Onderhandelingsresultaat kan openbaar worden gemaakt met uitzondering van:
   - Bedragen, vermeld in de aanbieding van verkoper en de beschreven scenario's als aanbieding van verkoper en de overwegingen van de gemeente. Deze maken onderdeel uit van de onderhandelingsstrategie van verkoper en koper. Openbaarmaking kan volgende onderhandelingsstrategieën van verkoper met derden beïnvloeden; en
   - De specifieke huurprijzen per adres van de bibliotheek en de naam van de eigenaar van het pand aan de Kortemeestraat 17. De kostprijsdekkende huur is (geraamd) onder meer gebaseerd op aankoopsom en een – in dit geval geraamde – aanvangsinvestering, zijnde tezamen zo'n € 5 miljoen. Pas tijdens het project tot uitvoering, na een instemmend raadsbesluit, zou duidelijk worden hoe hoog de kostprijsdekkende huur in werkelijkheid zou worden. Want de kostprijsdekkende huur is niet alleen afhankelijk van de koopsom, maar ook van de exploitatielasten, die pas concreter zouden worden als het plan tot uitvoering zou worden gebracht. Voor een andere koper dan de gemeente zou de huurprijs ook afhankelijk zijn van onderhandelingen en investeringen door die koper. Openbaarmaking van de mogelijke kostprijsdekkende huurprijs per m^2 (bandbreedte) heeft geen negatief effect op de onderhandelingspositie van verkoper en derden. Uitzonderingen hierop zijn de specifieke huurprijzen per adres van de bibliotheek en de naam van de eigenaar van het pand aan de Kortemeestraat 17. Deze eigenaar heeft uit bedrijfseconomisch belang bezwaar tegen het openbaar maken van deze gegevens.

Twee taxatierapporten

Op de 2 verstrekte taxatierapporten blijft de geheimhouding van kracht en dient verlengd te worden met 5 jaar. De Wet open overheid hanteert doorgaans deze termijn. Voor handhaving geheimhouding zijn meerdere redenen:

- De taxateur heeft schriftelijk verklaard geen toestemming te verlenen tot openbaarmaking maar geen bezwaar te hebben tegen openbaarmaking na het verstrijken van 5 jaar.
- In de taxatierapporten staat informatie over de waardebepaling van Anno52 waardoor derden daarop hun onderhandelingsstrategie kunnen afstemmen. Zo kan uit de taxatiewaarde afgeleid worden in hoeverre een gemeente bereid is om kosten voor bouwkundige herstelmaatregelen te dekken bij het geschikt maken van Anno52 en welke bandbreedte de gemeente bereid is qua prijs te hanteren op basis van bijzondere uitgangspunten (exploitatie voor maatschappelijke doeleinden). Andere partijen kunnen op de informatie over deze bandbreedte inspelen in toekomstige situaties waarin de gemeente een gebouw wil kopen of verkopen. Dit schaadt de belangen van de gemeente. De termijn van geheimhouding is verlengd om de belangen van de gemeente en verkoper te borgen.

Consequenties van het voorstel

De Bijlage Onderhandelingsresultaat is grotendeels openbaar tot en met 31 december 2025. De 2 taxatierapporten blijven tot en met 31 december 2029 niet openbaar. Na het verstrijken van deze termijnen zijn de documenten openbaar.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten		x		
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak		x		
3. Imago gemeente		x		
4. Algemene en externe omgeving		x		
5. Veiligheid		x		
6. Financiën		x		
7. Juridisch		X		
8. Planning		x		
9. Kwaliteit uitvoering		x		
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners		x		

Alternatieven

Geen.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

J. Perfors

De burgemeester,

drs. M. Mulder MSc.

Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0014

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 10 maart 2025, nr. RVB25-0014;

gelet op de Gemeentewet en de Wet open overheid

BESLUIT:

1. Op grond van artikel 89 van de Gemeentewet de geheimhouding gedeeltelijk op te heffen van de bijlage ‘Onderhandelingsresultaat en (voorbeeld) kostprijsdekkende huur’, verzonden aan de gemeenteraad bij brief van 13 december 2024, kenmerk U24-009209, ten behoeve van besluitvorming over aankoop van de begane grond van het pand aan de Stationsstraat 1-3-3a Bergen op Zoom.
2. Kennis te nemen van de verlenging van de termijn van opgelegde geheimhouding tot en met 31 december 2029 op twee taxatierapporten op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, lid 2, sub b (economische en financiële belangen) en f (concurrentiegevoelige gegevens) Wet open overheid.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 april 2025

De griffier,

drs. E.P.M. van der Meer

De voorzitter,

drs. M. Mulder MSc.

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening

Deckers, M. (Martijn)
m.deckers@bergenopzoom.nl
18-04-2025 00:55
8c937b2133518038417e0a9cb2ffbacfdd518fb170fc4c924e23ccf58551c122



Mulder, M. (Margo)
m.mulder@bergenopzoom.nl
04-18-2025 08:44
0bf9363476972ba9c618cf5c479e8648a6665af8431a5a9fb30a92e15587578c

