

Geachte voorzitter en wethouders,

In het verzoek om een extra raadsvergadering uit te schrijven is opgenomen een uitnodiging aan het college om te komen met een raadsvoorstel (het uiten van wensen en bedenkingen aangaande de voorgenomen verkoop), alsmede een mogelijke B&W info waarin het college tekst en uitleg zou kunnen geven over het genomen besluit om tot verkoop over te gaan.

Na afloop van de reguliere raadsvergadering gisteren gaf u als voorzitter aan dat er van de zijde van het college geen raadsvoorstel of wat dan ook te verwachten is en ook geen B&W-info.

Dat is uw goed recht maar het noopt ons tot het stellen van onderstaande raadvragen:

1. Het college heeft eerder aangegeven zich “verplicht te voelen tot verkoop” omdat er toezeggingen zijn gedaan/verwachtingen zijn gewekt bij de dhr. Hazenberg. Kunt u concreet aangeven wanneer, door wie en op welke wijze die toezegging dan gedaan is, onder vermelding van het document waaruit dat dan blijkt? (met verwijzing naar het betreffende document dat verstrekt is n.a.v. het WOB-verzoek).

Sinds 2012 is er op diverse wijzen (overleggen, taxatie, brieven, e-mails) met de kandidaat-koper, beheersplatform De Sprank en Stuurgroep De Mortel overleg geweest over het verkopen van het gezondheidscentrum. De concreet inhoudelijk contacten met betrekking tot de verkoop van het gezondheidscentrum zijn vanuit de gemeente gevoerd door de projectleider van het Centrumplan De Mortel en de medewerker Vastgoed van het team SPP. Als gevolg van diverse omstandigheden (financiële onzekerheden exploitatie MFA's, faillissement Ponje) is pas in december 2018 aan het college van B&W het advies voorgelegd om tot verkoop over te gaan.

Of de vele contacten met de kandidaat-koper gezien kunnen worden als een 'optie tot koop' (kandidaat bepaald of hij koopt of niet) of 'voorkeursrecht van eerste koop' (bij verkoop heeft kandidaat 1^e keuze) is in feite van ondergeschikt belang. Op basis van de gebruikelijke fatsoensnormen in het vrije handelsverkeer tussen koper-verkoper is er sprake van gewekte verwachtingen. Een partij als een gemeente moet hierin aangemerkt worden als een deskundige partij en hierdoor ook als een betrouwbare partij die afspraken en gewekte verwachtingen nakomt.

2. Is het college van mening dat die “toezegging” zodanig hard is dat terugdraaien van het besluit tot verkoop juridisch gezien zou moeten worden als contractbreuk (op basis waarvan een schadeclaim zou kunnen volgen)? Zo ja, heeft u daar juridisch advies over ingewonnen en kan dat advies tegelijk met de antwoorden worden overlegd aan de Raad?

Het terugdraaien van het besluit tot verkoop kan volgens onze juristen zeker gezien worden als contractbreuk waaruit een schadeclaim kan volgen. Er is immers een verbintenis aangegaan. Partijen hebben een wilsovereenstemming bereikt over het object, aanbod, aanvaarding en prijs (rompovereenkomst).

3. Ligt aan het collegebesluit tot verkoop een ambtelijk advies ten grondslag? Zo ja, kan dat advies tegelijk met de antwoorden worden overlegd aan de Raad?

Zie bijlage 1

4. Welk maatschappelijk belang (belang voor de Stuurgroep, voor de Beheerstichting, voor de Mortelse gemeenschap, voor de gemeente of voor wie dan ook) is gediend met de voorgenomen verkoop?

Door verkoop van het gezondheidscentrum krijgt de kern De Mortel meer zekerheid op het behouden van gezondheidsvoorzieningen in het dorp. Een ondernemer die eigendom heeft zal zich te allen tijde inzetten om de investering financieel rendabel te houden. Ook worden de lopende huurovereenkomsten met de zorg gerelateerde nevenactiviteiten gerespecteerd waardoor ook deze zorgverlening voor de kern De Mortel geborgd is. Voor de gemeente is door het verkopen het leegstandsrisico weggenomen.

5. Kunt u nog een uitleggen wat de financiële vóór- of nadelen zijn voor de gemeentelijke financiën?

De verkoopopbrengst van € 195.000 wordt in mindering gebracht van de investering MFA De Mortel. Hierdoor dalen de kapitaallasten van dit actief. Na verkoop worden de huuroopbrengsten € 12.000,-- lager voor de gemeente. De kosten (kapitaallasten, OZB, onderhoud, oprichting Vereniging Van Eigenaren) dalen met een vergelijkbaar bedrag. Bij verkoop is er daarom niet direct een financieel voor- of nadeel maar het risico van leegstand is voor de gemeente wel weggenomen.

6. Hoeveel bedraagt de voorgenomen verkoopprijs, en hoeveel bedraagt de huidige boekwaarde van het betreffende deel van het gebouw?

De overeengekomen verkoopprijs bedraagt € 195.000,--. Dit betreft de getaxeerde waarde van het casco in mei 2012. Deze taxatie is onlangs door Van Helvoort makelaars en taxateurs nogmaals beoordeelt waaruit is gebleken dat er geen substantiële verhoging in waarde heeft plaatsgevonden tussen 2012 en heden. Voornaamste reden hiervoor is volgens de makelaar dat het onroerend goed betreft met een bestemming 'Maatschappelijk' gelegen in een kleine dorpskern.

De ruimte waarin het gezondheidscentrum gevestigd is heeft geen aparte boekwaarde. Enkel het gebouw als totaliteit heeft een boekwaarde.

7. In februari van dit jaar konden raadsleden het dossier over de voorgenomen verkoop inzien op het gemeentehuis. Tenminste 2 raadsleden hebben van die mogelijkheid gebruik gemaakt. Weet u zeker dat het ter inzage gelegde dossier compleet was? En zaten in dat dossier dezelfde documenten die o.b.v. het WOB-verzoek zijn verstrekt aan de Stuurgroep De Mortel?

Ja, beide dossiers waren compleet op basis van de vraag die aan deze dossiers ten grondslag lag. Dhr. Vogels heeft gevraagd inzage te krijgen in de documenten waaruit blijkt dat het college over diende te gaan tot verkoop. In het WOB dossier is er daarnaast ook gevraagd naar inzage in de Nota Gebouwenbeheer en de huurovereenkomst tussen de gemeente en dhr. Hazenberg. Ook het collegevoorstel is toegevoegd bij het WOB verzoek.

De antwoorden op deze vragen ontvangen wij graag zo spoedig mogelijk doch uiterlijk voor komende dinsdag 13.00 uur zodat wij die antwoorden nog enigszins kunnen bestuderen en kunnen betrekken bij de bespreking in de extra raadsvergadering.

m.v.g.

Ton Vogels en Jan Vroomans