



Beantwoording vragen van de raad

Datum collegevergadering	6-5-2015
Registratienummer	Rs15.00422
Naam raadslid	M. Vos
Fractie	Velsen lokaal
Portefeuillehouder(s)	R. Vennik A.V. Baerveldt

Onderwerp: Westtribune Telstar

Toelichting bij de vragen:

Naar aanleiding van het collegebericht Bb15.0027 dd 10 maart 2015 heeft Velsen Lokaal vragen gesteld aan het college. De beantwoording is ontvangen op 14 april jl. Dank daarvoor.

Uit de beantwoording zijn een aantal conclusies te trekken. De belangrijkste daarvan is dat de gemeente inderdaad eigenaar is van de grond en de opstal, in casu de Westtribune.

Als de gemeenteraad een besluit moet nemen over zijn eigen bezit, dan mag de vraag gesteld worden of het hebben van een voetbaltribune een kerntaak is van een gemeente. Daarover zal de gemeenteraad een uitspraak moeten doen.

Daarnaast hebben we te maken met Europese mededingingsregels. Volgens de Europese concurrentie regels kan immers niet toegestaan worden om het bedrijfsleven te ondersteunen. In dit geval door eventueel een schuld over te nemen van Telstar.

Maar eerst wil de fractie van Velsen Lokaal concrete antwoorden op de volgende technische vragen.

Vraag 1

Kan het college aangeven waarom er sprake is van ongerechtvaardigde verrijking als vorderingen over en weer zouden worden verrekend (zie antwoord 4)?

Antwoord vraag 1

Zoals aangegeven bij de beantwoording van de raadvraag 4. van 10 maart jl. zal, wanneer de gemeente en de curator jegens elkaar afzien van de bestaande vorderingen op elkaar, er door de curator geen vordering uit ongerechtvaardigde verrijking ingesteld worden jegens de gemeente. Deze vordering is aan de orde wanneer de gemeente zou stellen dat zij door natrekking eigenaar is geworden van de tribune.

Vraag 2

Aannemende dat er wederzijdse vorderingen zijn – zoals gemeld in antwoord 4 – wil de fractie een overzicht hebben van alle vorderingen.



Antwoord vraag 2

Vorderingen inzake Westtribune:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Vordering tot nakoming erfpachtovereenkomst ,
Waaronder levering erfpachtrecht• Pandrecht op levering erfpachtrecht/huurpenningen• Vordering uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking*
<small>(*alleen aan de orde wanneer de gemeente claimt door natrekking eigenaar te zijn van de tribune)</small>• Niet betaalde huur voor gebruik tribune• Niet afgedragen BTW op verschuldigde huur• Vordering tot nakoming erfpachtovereenkomst/
Vordering tot schadevergoeding wegens niet afname• Vordering tot voldoen verschuldigde erfpachtcanons,
zakelijke belastingen. | <p><u>Vordering van welke partij op wie:</u></p> <p>curator op gemeente
Rabobank op boedel Memid
curator op gemeente
curator op Telstar
fiscus op Telstar</p> <p>gemeente op boedel Memid
gemeente op boedel Memid</p> |
|--|--|

Vanwege het faillissement van Memid Investments B.V. zijn de vorderingen op de boedel slechts deels verifieerbaar als concurrente vordering en deels niet verifieerbaar.

Vraag 3

Dat geldt ook voor de randvoorwaarden (zie antwoord 5), want deze worden niet beantwoord bij vraag 6 van Velsen Lokaal. Welke randvoorwaarden zijn de basis voor het taxatierapport?

Antwoord vraag 3

Zoals aangegeven in het antwoord op raadvraag 5 van 10 maart jl. waren de randvoorwaarden bij de onderhandelingen met de curator:

- het taxatierapport van een onafhankelijke deskundige;
- een sluitende businesscase.

Deze randvoorwaarden hebben geleid tot een marktconform bod met een aanvaardbaar risicoprofiel.

Inzake de taxatie hebben wij aan de onafhankelijke deskundige gevraagd een advies uit te brengen over de reële aankoopprijs van de Westtribune.

Deze deskundige heeft voorafgaand aan het aankoopadvies de Markthuurwaarde getaxeerd van de Westtribune.

Vraag 4

Gesproken wordt over een taxatierapport van een onafhankelijke deskundige (antwoord 5). Wat is getaxeerd?

Antwoord vraag 4

De onafhankelijk deskundige heeft met betrekking tot de Westtribune de navolgende adviezen uitgebracht:

- Markthuurwaarde Westtribune;
- Reële aankoopprijs Westtribune (vrij van huur en/of gebruik);
- Reële aankoopprijs Westtribune (rekening houdend met additionele huurinkomsten uit onderhuur).

Vraag 5

Gesproken wordt in antwoord 5 over een marktconform bod. Welke markt wordt hier bedoeld?

Antwoord vraag 5

Volgens een Mededeling van de Europese Commissie uit 1997 (betreffende staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties) kan een marktconforme waarde van gronden en gebouwen op twee manieren worden aangetoond: door middel van een openbare

biedprocedure (waarbij meerdere marktpartijen een grondbod mogen uitbrengen) of door een voorafgaande onafhankelijke taxatie van de marktwaarde.

Wanneer in casu gesproken wordt over een marktconform bod wordt derhalve bedoeld de onafhankelijke taxatie van de marktwaarde.

De marktwaarde van dit soort vastgoed is in grote mate afhankelijk van de bedrijfsprocessen c.q. de exploitatiemogelijkheden van de gebruiker. De tribune wordt dan ook geschaard onder de vastgoedcategorie exploitatieafhankelijk incourant vastgoed. Door de onafhankelijke deskundige is op basis van de kennis ten aanzien van exploitatievastgoed en daarmee ook stadions, met betrekking tot de exploitatie een vergelijking getrokken met andere stadions in Nederland.



Vraag 6

Bij vraag 7 wordt verwezen naar de antwoorden in vraag 4: “de door Memid verschuldigde erfpachtcanons vallen onder de vorderingen waar de gemeente van afziet”.

Is hier sprake van nalatigheid door de gemeente door niet de erfpachtcanons bij Memid te vorderen? Zijn die ooit betaald door Memid?

De fractie wil een specificatie ontvangen van de reeds ontvangen en/of de nog te vorderen erfpachtcanons.

Antwoord vraag 6

Vanaf de notariële vestiging van het recht van erfpacht is Memid Investments B.V. (hierna te noemen Memid) pas verplicht de canon te voldoen.

Zoals reeds in 2012 bij de beantwoording van raadsvragen aan u is mede gedeeld heeft de rechtbank te Haarlem begin 2011 vonnis gewezen in de zaak Memid/gemeente Velsen. Memid is daarbij veroordeeld om medewerking te verlenen aan het notarieel vestigen van het recht van erfpacht conform de tussen de gemeente en Memid getekende erfpachtovereenkomst van 2008. In vervolg op deze uitspraak is met de advocaat van Memid overeengekomen dat zij vanaf 24 november 2009 de reguliere canon verschuldigd zijn aan de gemeente.

Alle voorbereidingen die benodigd waren om vervolgens het erfpachtrecht te vestigen en daarbij de verschuldigde canons te voldoen waren getroffen waarna Memid eind mei 2011 in surcéance van betaling werd gesteld en waarna eind juni 2011 het faillissement volgde.

De gemeente heeft gezien het vorenstaande geen factuur gestuurd voor de canon en ook geen canon ontvangen.

Zoals reeds bij het antwoord op vraag 2 is aangegeven zijn vanwege het faillissement van Memid de vorderingen op de boedel slechts deels verifieerbaar als concurrente vordering en deels niet verifieerbaar.

Vraag 7

Zijn er niet-geïnde huursommen die Memid van Telstar nog te vorderen heeft?

Zo ja, over welk bedrag spreken we dan?

Antwoord vraag 7

Het is correct dat de boedel een vordering heeft op Telstar inzake verschuldigde huur.

Het is niet aan ons mededeling te doen over de hoogte van deze vorderingen.

Vraag 8

Mocht dat zo zijn, vallen die dan ook onder de beantwoording van vraag 4?

Zo ja, mogen we dan constateren dat de gemeente ook de niet-geïnde huursommen verrekent met de curator?

In dat geval wil de fractie een specificatie ontvangen van uitstaande huursommen.

Antwoord vraag 8

In de overeenstemming die de gemeente met de curator op hoofdlijnen heeft is het uitgangspunt dat de boedel haar vorderingen op Telstar buiten invordering laten.
Zie ook antwoord op vraag 7.

**Vraag 9**

Kan het college een business case overleggen van een exact geprognosticeerd rendement (direct rendement en indirect rendement) voor de komende 10 jaar ?

Antwoord vraag 9

Bij het raadsvoorstel inzake de Westtribune wordt een businesscase overlegd. Onderdeel van de businesscase is een Kapitaallastenberekening en een Vastgoedexploitatieberekening.

Vraag 10

Wat zijn de geschatte onderhoudskosten voor de komende 10 jaar en waar zijn deze exact op gebaseerd?

Antwoord vraag 10

De gemeente heeft voor de Westtribune een MeerJaren Onderhouds Plan (MJOP) op laten stellen. Dit MJOP maakt deel uit van de businesscase voor de Westtribune.
Wanneer aan de gemeenteraad het voorstel inzake de Westtribune wordt voorgelegd zal de businesscase en dus het MJOP hier deel van uitmaken.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen