

nummer : 8
onderwerp : Voorstel voor het vaststellen van het 'Best Value Procurement principe' als basis voor de procedure met betrekking tot de verkoop van de monumentale panden A. Verherentstraat 1 en Kerklaan 1

Aan de raad,

Inleiding

Het besluit van de raad om het Cultureel Centrum Heemskerk (CCH) onder te brengen in het gemeentehuis heeft gevolgen voor de twee gemeentelijke panden waar de muziekschool nu in zit. Beide locaties verliezen door deze keuze hun maatschappelijke functie en daardoor ontbreekt de noodzaak voor de gemeente om deze panden in bezit te houden en te onderhouden. De gemeente wenst deze gebouwen daarom nu te verkopen. De raad is daar mee akkoord gegaan en staat dus achter dit besluit.

Maar niets is zonder gevolgen want het is duidelijk dat er onder de bevolking veel onrust en verontwaardiging is ontstaan over de onzekere toekomst van de functie van beide panden. Het betreft twee monumentale gezichtsbepalende panden die in het hart van Heemskerk een plek hebben en waar vele decennia maatschappelijke en/of culturele activiteiten hebben plaatsgevonden die Heemskerk karakter hebben gegeven

Dit heeft bij ons tot het besef geleid dat het verkopen van deze panden nog steeds een goede zaak is maar dat wij tegelijkertijd als raad een taak hebben om sturing te geven aan de toekomst van deze twee panden. In andere woorden zijn wij van mening dat de verkoopprijs niet het enige criterium zou moeten zijn bij de verkoop en wij vinden tevens dat deze twee panden ook in de toekomst nog steeds een maatschappelijke en/of culturele rol zouden kunnen vervullen, ook indien ze niet meer in het bezit zijn van de gemeente.

Wijze van aanpak

Voorgaande in overweging nemende stellen wij voor om de twee hiervoor genoemde panden te verkopen door middel van het 'Best Value Procurement' principe. Dit is een methodiek uit het bedrijfsleven, waarvan is gebleken dat dit ook bij gemeenten goed te implementeren valt. Voor meer informatie en voorbeelden verwijzen we naar de links in de bijlage.

In hoofdlijnen houdt de 'Best Value Procurement' methode in dat je een opdracht uitbesteed voor een vaste prijs aan de partij met de beste kwaliteit. In dit geval zou het in onze optiek erop neer moeten komen dat de panden verkocht worden voor een vaste prijs aan de partij die het beste toekomstkwaliteitsplan voor het pand indient.

Dit toekomstkwaliteitsplan dient te schetsen wat de kopende partij wil met het pand.

Zo kan er in het geval van de Kerklaan bijvoorbeeld gesteld worden dat de ondernemer er 20 seniorenwoningen of 30 startersappartementen wil realiseren of dat bijvoorbeeld een collectief van particulieren er woningen van wil maken.

In het geval van de Verherentstraat kan de ondernemer bijvoorbeeld een horecabedrijf commercieel willen runnen. Maar hoe wil hij zich ook cultureel en maatschappelijk onderscheiden? Aan samenwerking met welke partijen/onderhuurders wordt er gedacht?

Procedure

Dit zou in onze ogen de volgende vorm en werkwijze moeten krijgen:

1. Het college van B&W stelt een gewenste verkoopprijs vast voor beide panden (afhankelijk van boekwaarde e.d.). Dit is een minimale prijs. Meer bieden mag. Mogelijke bestemmingen voor beide panden: wonen, maatschappelijk of dienstverlening.
2. Geïnteresseerde partijen kunnen onder geheimhouding bij de gemeente de vraagprijs opvragen alsmede plattegronden van de gebouwen en een overzicht van de onderhoudskosten en energiekosten van de afgelopen 5 jaar om dit te gebruiken voor hun afwegingen voor wat betreft hun ondernemingsplan en hun bod.
3. Partijen brengen hun bod uit ondersteund met hun toekomstkwaliteitsplan. Het college neemt kennis van de plannen en geeft hier een begeleidend advies bij voor de gemeenteraad, de plannen worden vervolgens anoniem aangeboden aan de leden van de raad.
4. In een besloten vergadering word door de raad van mening gewisseld over welk plan de beste prijs/kwaliteit verhouding heeft. Zo kan het zijn dat een lager bod van partij A kan prevaleren over een hoger bod van partij B omdat de raad van mening is dat dat plan A maatschappelijk of cultureel meer toevoegt aan Heemskerk, of bijvoorbeeld een betere invulling geeft voor wat betreft de woonbehoefte in Heemskerk. In het kader van bescherming van bedrijfsinformatie zijn alle plannen geanonimiseerd
5. In de reguliere raadsvergadering wordt door de gemeenteraad van Heemskerk besloten per pand welk geanonimiseerd 'bid' het beste is en aan wie het pand dus wordt verkocht/gegund. Eensluitend wordt vervolgens de bestemming van het pand hierop aangepast. Op basis van dit besluit wordt het definitieve koopcontract door het college vormgegeven met daarin opgenomen de uitgangspunten die in het toekomstkwaliteitsplan staan.

Heemskerk, 27 januari 2017
De fractie van D66 Heemskerk,

Mark Wouters

Bijlagen

BVP in kader van Europese aanbestedingsregels:

<https://www.europadecentraal.nl/praktijkvraag/wat-houdt-best-value-procurement-bvp-conform-de-europese-aanbestedingsregels-in>

Praktijk kaders:

<https://www.pianoo.nl/praktijk-tools/methodieken/prestatie-inkoop-of-best-value-procurement>

Praktijkvoorbeeld 27 mei 2015 gemeente Heuvelrug: <http://www.heuvelrug.nl/document.php?m=61&fileid=91703&f=13ae7a3415c80063409691af8936cfa3&attachment=0&c=71374>

Praktijkvoorbeeld 24 jan 2017 provincie Noord-Brabant:

<http://www.omroepbrabant.nl/news/260543722/Klooster+te+koop+provincie+zoekt+nieuwe+eigenaar+voor+Klooster+Mariadal+in+Roosendaal.aspx>

De raad van de gemeente Heemskerk;

Gelet op artikel 38 van het Reglement van orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Heemskerk;

Gelezen hebbende het initiatiefvoorstel “Voorstel voor het vaststellen van het ‘Best Value Procurement principe’ als basis voor de procedure met betrekking tot de verkoop van de monumentale panden A. Verherentstraat 1 en Kerklaan 1” d.d. 27 januari 2017 van de fractie van D66 Heemskerk;

b e s l u i t :

- Het college op te dragen de panden A. Verherentstraat 1 en Kerklaan 1 te verkopen volgens het ‘Best Value Procurement’ principe om zodoende tot een optimale balans tussen opbrengst en maatschappelijke waarde te komen;
- Het college op te dragen om tijdig met een voorstel en tijdsplan te komen om dit te realiseren, zodanig dat dit in de raadsvergadering van 9 maart door de gemeenteraad vastgesteld kan worden.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Heemskerk
in zijn openbare raadsvergadering van 2 februari 2017.

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,