

150318 Te zenden reactie aan de gemeente Texel, de heer

Geachte heer ,

Naar aanleiding van onze gezamenlijke bespreking op 5 maart jl. En de van u ontvangen documenten, zenden wij u hierbij onze eerste reactie om deze met elkaar te bespreken in onze geplande bespreking op 19 maart a.s. om 17.00 uur.

Zoals aangegeven in deze reactie is het ons, gegeven het korte tijdsbestek, niet mogelijk gebleken om alle documenten volledig tot ons te nemen en de mogelijke impact hiervan volledig te doorgronden.

Investeringskredietregeling Texel 2014

We vragen ons af of deze regeling voor ons kan werken. Hierbij speelt een aantal overwegingen een rol, zoals:

- we hebben geen culturele of sportieve doelstelling
- we voldoen niet aan hetgeen vermeld is in punt 4
- voor punt 7 moeten we al erg veel inzage geven
- we hebben geen laatst vastgestelde jaarrekening zoals genoemd in punt 8
- punt 10 gaat niet werken
- we weten niet goed hoe we een verklaring moeten overleggen zoals genoemd in punt 17

Notitie van ABCNova d.d. 12 maart 2018

- in punt 2 wordt gemeld dat de voorkeur uit gaat naar erfpacht. Dit is iets wat meer komt vanuit de koker van de gemeente en wij niet per se als voorkeur hebben aangeboden
- de gemeente zou kunnen verkopen aan ons, na verloop van tijd. Als we al overgaan tot erfpacht, willen we graag vooraf overeenkomen op welke termijn, tegen welke voorwaarden en tegen welke prijs we tot koop zouden kunnen overgaan
- we gaan wat ons betreft niet een marktwaarde op dat moment vaststellen
- het argument van voorkomen van staatssteun houdt ook een keer op als een en ander op realistische uitgangspunten plaatsvindt die ook prima vooraf overeengekomen kunnen worden
- er is niet echt een norm om de canon ad 1,45% aan te toetsen. Zijn er erfpacht situaties op Texel bekend die hiervoor als norm c.q. toetsing kunnen gelden?
- In eerdere gesprekken werd ons aangegeven dat de gemeente Texel de parkeerplaatsen voor zijn rekening zou gaan nemen.

Concept overeenkomst tot uitgifte in erfpacht versie 12 maart 2018

- de naam van de coöperatieve vereniging maken we binnenkort bekend
- zolang de definitieve naam nog niet bekend is, kan de tenaamstelling plaatsvinden als Coöperatieve Vereniging i.o. (in oprichting)
- graag willen wij bij de tenaamstelling van de koper of erfpachter vermeld hebben: "of nader te noemen meester" als later toch zou blijken dat de koper een

andere rechtspersoon wordt. Dit laatste is niet het voornemen, maar kan toch, door dan aan de orde zijnde omstandigheden, van toepassing zijn

- we maken alsnog bekend wie de vertegenwoordigingsbevoegde perso(o)n(en) is of zijn van de Coöperatieve Vereniging?
- Considerans onder A: er staat dat het over de Beatrixstraat gaat, terwijl het over de Beatrixlaan gaat
- ons memo als bijlage: prima om dat te doen en op die wijze vast te hebben staan binnen welk kader de uit te voeren activiteiten zich bevinden.
wij ontvangen vanuit de gemeente graag een bevestiging dat de bestemming van het betreffende object ook op de juiste wijze is vastgelegd en verankerd is binnen het (al dan niet te wijzigen) bestemmingsplan
hieromtrent mag op een later tijdstip geen verwarring ontstaan
- wie maakt de uitgiftetekening?
- Gezien het korte tijdsbestek zijn we niet in de gelegenheid geweest om de "Gronduitgifte verordening 2002 der gemeente Texel" volledig door te nemen
duidelijk moet nog worden wat hier precies in staat en welk effect dat op onze situatie zou kunnen hebben
- 2.3: wat als dit wel aan de orde is?
hoe gaan we om met vergoeding van door ons gedane investeringen?
dit is ook aan de orde als de erfpachttermijn zou aflopen
vergoeding van zaken door de gemeente is nog een open eind, wat we zo niet willen
- 3.2: wij weten niet of er een waarde in het economisch verkeer is vastgesteld. De gemeente meldt dat er een taxatie is uitgevoerd, maar wil hierin geen inzage geven. Eenzijdig is vanuit en door de gemeente de prijs van € 233.000 vastgesteld waarover niet te praten of te onderhandelen valt
- 3.2: bestaat er inzage in de gemeentebegroting waaruit blijkt dat het percentage voor de erfpachtcanon is vastgesteld op 1,45? Wij zouden hiervan wel iets willen zien
- 3.3: naar onze mening lijkt er een fors tijdsbestek aan de orde te zijn tussen de ingangsdatum van het recht van erfpacht en de datum waarop wij echt kunnen inventariseren wat uitgevoerd zou moeten of kunnen worden, het opvragen van calculaties en de feitelijke start van de werkzaamheden
de gemeente heeft nu haast, waarbij het niet zo kan zijn dat we nu al moeten betalen, terwijl we niet eens voldoende de gelegenheid hebben gehad om de genoemde inventarisatie, en alles wat hier bij hoort, uit te kunnen voeren met andere woorden, de eerste betaling van de erfpachtcanon dient plaats te vinden op een later en nader overeen te komen tijdstip dan nu is vastgelegd
- 4.3: dit is niet per se ongebruikelijk, meer een methode om een prijs alsdan te berekenen. Of deze dan strookt met een marktwaarde is niet te overzien
- 5: dit vinden we teveel een open eind. er moeten zeer aanwijsbare oorzaken en omstandigheden aan de orde zijn wil de gemeente dit kunnen doen
hiervoor dient een andere en meer gespecificeerde omschrijving opgesteld te worden
- 5.1.b: we vinden deze omschrijving te ruim en kan aanleiding geven tot een te ruime interpretatie vanuit de gemeente. Het is onze investering, waarbij het voor en vanuit ons kan gaan om substantiële belangen. Ook dient een vergoedingsregeling bekend en duidelijk te zijn

- 5.7: als deze kosten al aan de orde zijn, dienen deze tevens door partijen gedeeld te worden
- 6.1 & 32: we gaan er van uit dat de opschortende voorwaarde louter een formaliteit is. Graag ontvangen we hiervan een bevestiging
- 6.2: we gaan er niet mee akkoord dat wij alle kosten van de overeenkomsten moeten betalen. Ons voorstel is: de gemeente betaalt de overeenkomst, ieder betaalt zijn eigen adviseurs en wij betalen de notaris tevens houden wij ons het recht voor om de betreffende notaris zelf uit te kiezen
- 6.6.: zoals opgeschreven: hoe is dit andersom?
- 7: zijn er op dit moment andere partijen die gebruik maken van welk deel dan ook van het totale object?
- 8.1: inspectie alsnog doen en een goed protocol c.q. vastlegging hiervan maken. Het is wat ons betreft tevens een ontbindende voorwaarde dat we overeenstemming hebben over de noodzakelijk uit te voeren werkzaamheden
- 10.2: de gemeente zou toch de parkeerplaatsen aanleggen? Wij gaan deze niet betalen
- 10.3: wij willen hierover graag meer zekerheid, aangezien we dit niet kunnen overzien
- 11.1: is er nog meer sprake van asbest behalve bij het berghok?
- 11.1: de laatste alinea moet echt vervallen. Dit vinden wij niet van toepassing
- 11.3 & 11.5: zijn er erfdienstbaarheden cs aan de orde, in welke vorm of hoedanigheid dan ook?
- 11.6: is € 233.000 de uitgifteprijs? nagaan wat er staat in artikel 2.8 lid 3 sub 3 van de gronduitgifteverordening
- 12.1: wat houden deze aanspraken in?
- 10.2: hoe is situatie ten aanzien van asbest nu? stel het is er en er wordt vooralsnog niets aan gedaan, omdat de noodzaak zou (kunnen) ontbreken om er als zodanig iets aan te doen, kunnen hiertoe dan sancties opgelegd worden? Zo ja, welke kosten brengt dit met zich mee en wie betaalt deze?
- 15 & 16.3: dit begrijpen wij niet helemaal. Ondanks dat de gemeente (bloe)eigenaar is, moet toch de erfpachter voor verzekering zorg dragen? Hierover dient meer duidelijkheid te komen
- 16.7: wat houdt dit precies in?
- 17.1.b: wat staat er precies nog meer aan werken/leidingen op het terrein en in welke staat bevinden zich deze?
- 18.2: in casu is uitsluitend de Coöperatieve Vereniging hoofdelijk verbonden, toch?
- 18.12: we hebben geen VvE, wel een ledenvergadering, er van uitgaande dat er leden zijn
- 19.4: wat dit houdt. Niet bekend is wat deze schadeloosstelling precies inhoudt
- 19.: in dit gehele art dit precies in? In dit gehele artikel moeten we echt duidelijk hebben waarop enerzijds de gemeente eenzijdig tussentijds zou kunnen beëindigen en welke schadeloosstelling anderzijds aan de orde is
- graag ontvangen wij inzage in het bepaalde in de Ontheeningswet ter zake schadeloosstelling
- 23.1 & 24.1 & 24.2: nagaan wat dit inhoudt en welke mogelijke consequenties dit voor ons heeft

Wij hebben gevraagd om een exemplaar te ontvangen van de mogelijk van toepassing zijnde algemene erfpachtvoorwaarden zoals gehanteerd door de gemeente Texel. Hierop hebben we tot nu toe geen reactie ontvangen.

In het algemeen gesproken vinden we dat er veel open einden in zitten waarbij de gemeente eenzijdig kan beëindigen of kan aanpassen. Dit moet goed en voor alle partijen duidelijker omschreven worden. Hierover zullen wij nog advies inwinnen.

Wij willen expliciet de mogelijkheid van volledige aankoop vasthouden, aangezien we nog moeten afwachten hoe potentiële financiers denken over financiering van zaken in een erfpachtsituatie.

Tevens willen we in de onderhavige overeenkomst opgenomen hebben dat we na 5 jaar of na 10 jaar de gehele onroerende zaak kunnen kopen.

Graag ontvangen wij een exemplaar van het huidige bestemmingsplan op dit perceel c.q. ten aanzien van dit object.

Wij willen de volgende ontbindende voorwaarden opgenomen hebben:

1. het verkrijgen van een passende financiering. Op dit moment is niet te overzien hoeveel tijd we hiervoor nodig hebben, aangezien we de gehele inventarisatie van de (ver)bouwkosten nog moeten doen en dus niet bekend is over hoeveel investering we precies praten
2. overeenstemming over de noodzakelijk uit te voeren werkzaamheden om het ondernemerscentrum uit te kunnen oefenen
3. overeenstemming over de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht

Wat ons betreft is nu de volgorde van aanpak als volgt:

1. duidelijkheid en mogelijke overeenstemming bereiken over de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht
2. wij zullen hiertoe vanuit onze kant een ter zake deskundige jurist inschakelen
3. er dient een bouwkundige inventarisatie plaats te vinden
hierboven hebben we vermeld dat overeenstemming hierover een ontbindende voorwaarde is
vanuit deze inventarisatie dient volledig bekend te zijn voor welk bedrag schades aan de orde zijn die door de huidige verzekeraar vergoed zouden kunnen worden tevens dient duidelijk te zijn welke andere vergoeding nog aan de orde zijn c.q. welke nog ontvangen kunnen worden in relatie tot de huidige staat van het pand en de grond
4. wij gaan na in hoeverre er subsidies aan de orde kunnen zijn
graag ontvangen wij hieromtrent vanuit de gemeente ook nadere informatie
5. naar aanleiding van de bouwkundige inventarisatie moeten calculaties opgemaakt worden en moeten aannemers etc. gevonden worden
6. er zullen financiers gevonden moeten worden
hierboven hebben we vermeld dat het verkrijgen van een passende financiering een ontbindende voorwaarde is