

BSD-fractie
T.a.v. De heer P. van den Kieboom
Nieuwstraat 4
4611 RS BERGEN OP ZOOM



Uw kenmerk PVDK/17025
Uw brief
Onderwerp: Beantwoording art. 39 vragen
inzake de Stadsmakelaar

Ons kenmerk U17-009731
Beh. door
Afdeling

Datum 17 JULI 2017
Doorkiesnr.
Bijlage(n)

Geachte heer Van den Kieboom,

In uw brief van 22 juni 2017 stelt u ons vragen inzake de Stadsmakelaar en stelt u het volgende:

*Ons bereiken steeds meer klachten over De Stadsmakelaar. Startende en beginnende ondernemers die De Stadsmakelaar benaderen, nadat ze op het stadskantoor een of meerdere brochures hebben opgehaald en/of de gemeentelijke website hebben geraadpleegd, worden met een kluitje in het riet gestuurd. Op een verzoek van een belangstellende ondernemer om een pand te mogen bezichtigen, wordt defensief gereageerd en verteld dat over de panden, waarvoor belangstelling bestaat, reeds onderhandeld wordt. Sterker nog over slechts twee van de aangeboden panden, zou nog niet onderhandeld worden. Bovendien, zo wordt meegedeeld, is er voor de panden waarover onderhandeld wordt, een optie verstrekt. Een optie die aldus de medewerker, geen einddatum kent! Dus belangstellenden moeten dan maar lijdzaam afwachten of er ooit nog onderhandeld kan worden over een eventuele aankoop. Belangstellenden zijn er dan snel klaar mee en vertrekken zo snel mogelijk naar een andere aangrenzende gemeente. Is dit nu de bedoeling van het college om niet mee te denken met de startende ondernemer, maar hem te ontmoedigen en weg te jagen?
De BSD-fractie vindt dit onacceptabel.*

Wij ontvangen graag per omgaande de namen en gegevens van de betrokken personen en de aard van de klachten die u heeft ontvangen, zodat wij de feitelijke gang van zaken kunnen onderzoeken en u hierover kunnen informeren.

Wij stellen vast dat u in uw brief negatieve conclusies trekt over het functioneren van de Stadsmakelaar op basis van informatie van externen en dus zonder nader onderzoek en hoor en wederhoor. Wij hechten eraan te stellen dat wij het publiekelijk uiten van dergelijke negatieve conclusies over de ambtelijke organisatie betreuren en hiervan nadrukkelijk afstand nemen.

Wij beantwoorden uw vragen als volgt.

Vragen

1. Bent u op de hoogte van de werkwijze zoals die wordt gehanteerd bij De Stadsmakelaar?

Antwoord:

Ja, daarvan zijn wij op de hoogte. Via het verkoopkanaal van de gemeente, 'De Stadsmakelaar' www.stadsmakelaarboz.nl bieden wij diverse vastgoedobjecten, zoals panden en gronden te koop of te huur aan. Belangstellenden kunnen via het contactformulier, emailadres of telefonisch belangstelling tonen voor panden of gronden. Op het moment dat er serieuze interesse is en de gemeente verder nog geen lopende optie heeft verstrekt aan een partij dan wel niet in onderhandeling is, wordt een optie verleend. Eventuele planvoorstellen en biedingen worden alsdan ambtelijk beoordeeld en onder voorbehoud goedkeuring college en/of raad teruggekoppeld aan de partij. Afhankelijk van het voorgaande worden al dan niet de onderhandelingen opgestart om tot verkoop te komen.

2. Bent u van mening dat met de gehanteerde werkwijze het beoogde doel wordt bereikt?

Antwoord:

Ja, inmiddels heeft de gemeente de afgelopen jaren diverse panden en gronden verkocht.

3. Is het verlenen van een optie voor een belangstellende/potentiele koper gebruikelijk?

Antwoord:

Ja, dat is gebruikelijk.

4. Wanneer en onder welke voorwaarden wordt een eventuele optie verleend?

Antwoord:

Zie mede het antwoord bij vraag 1. De optie wordt verleend voor een bepaalde periode. In die optie wordt aangegeven aan welke voorwaarden moet worden voldaan. Denk hierbij aan onder andere: bod (prijs), planvoorstel, ruimtelijke aspecten (bestemmingsplan), stedenbouwkundige uitgangspunten, ontbindende voorwaarden en de datum van de juridische overdracht.

5. Hoe lang mag een optie maximaal duren?

Antwoord:

De optietermijn bedraagt normaliter 1 tot 3 maanden. Een optie kan ook voor een lange termijn worden verstrekt, bijvoorbeeld omdat er nog nader onderzoek moet worden verricht. Dit wordt afgestemd met de kandidaat.

6. Kan een optie verlengd worden en met welke termijn?

Antwoord:

Afhankelijk van de vraag de kandidaat en de situatie dat er geen andere serieuze gegadigden in de wacht staan, kan een optie verlengd worden met een nader te bepalen termijn.

7. Hoe hoog is de vergoeding die voor het verlenen van een optie moet worden betaald?

Antwoord:

De hoogte van de optie kan verschillen. Er zijn betaalde opties (bijv. reserveringsvergoedingen voor gronden) en onbetaalde opties.

8. Indien er eerdere belangstellenden zijn voor een pand welke criteria hanteert u dan bij een uiteindelijke gunning tot eventuele verkoop?

Antwoord:

De criteria die gewogen worden zijn onder andere bod (prijs), planvoorstel, ruimtelijke aspecten (bestemmingsplan), stedenbouwkundige uitgangspunten en ontbindende voorwaarden. De criteria kunnen per pand of locatie verschillen.

9. Welke panden die op 21 juni 2017 te koop staan zijn per 21 juni verkocht?

Antwoord:

Voor de verkochte panden verwijzen wij u naar de website www.stadsmakelaarboz.nl.

Mocht u over deze brief nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met Mevr. A.M.A. Vrijenhoek - de Vries, bereikbaar via telefoonnummer (0164) 277657.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris

Mevr. mr. A.C. Spindler

loco-burgemeester,

Dhr. A.G.J. van der Weegen