

De onvolledige tijdlijn verkoop Campus Victoria & hoe het Didam-arrest een staartje heeft voor college van B&W

Gemeente Terschelling onderbouwt de voorgenomen verkoop van Campus Victoria aan één gegadigde (FB Oranjewoud icm NHL Stenden) met dat er geen enkele andere partij geschikt is om de gronden en opstallen van Campus Victoria aan te verkopen om het voorgenomen kenniscentrum te ontwikkelen. Op basis daarvan acht de Gemeente Terschelling te voldoen aan het Didam-arrest en in die zin rechtvaardigt zij de afwijzing van inhoudelijke bezwaarmakers.

Dit zou zo zijn, als het verkoopproces van Campus Victoria van meet af aan was begonnen met dit plan van een kenniscentrum. Het verkoopproces van Campus Victoria is echter al in 2018 officieel ingezet. De genoemde historie en tijdlijn in de memo 'Campus Victoria' van het college van B&W aan de Gemeenteraad op 17 september 2024 is in die zin niet correct. Het college van B&W benoemt in deze memo dat vanaf medio 2017 scenario's voor herontwikkeling zijn onderzocht, waaronder voor woningbouw op het terrein, wat volgens het college onhaalbaar bleek.

Een officieel biedproces is echter iets anders dan scenario's onderzoeken.

In 2018 brengt Gemeente Terschelling namelijk een officieel biedproces voor de verkoop van Campus Victoria onder bij L&A Real Estate Solutions. WoonFriesland wordt uitgenodigd om als een van de geselecteerde partijen een bieding te doen voor het verkrijgen van de oude campus. Voor het biedproces is door Gemeente Terschelling een 'Informatie Memorandum' opgesteld d.d. 23 november 2018, met als verkoop uitgangspunt dat op de locatie huisvesting dient te worden gerealiseerd op basis van de geldende bestemming permanent wonen. In het memorandum is een disclaimer opgenomen dat het rapport niet-publieke info aangaande Campus Victoria betreft en beschikbaar is gemaakt aan limitatief aantal professionele marktpartijen uitsluitend obv goedgekeurde inschrijving.

WoonFriesland krijgt vertrouwelijk dit Memorandum in te zien, alsmede de 'Rapportage constructief onderzoek Goudstikker | De Vries' (gemaakt in opdracht van Gemeente Terschelling tbv het biedproces). WoonFriesland dient hiervoor een geheimhoudingsverklaring te tekenen, aldus een mail van L&A Real Estate Solutions d.d. 7 december 2018 aan betrokken partijen, met daarin een weergave van het mogelijke koopproces bij onderling akkoord. Het Memorandum heeft de status "concept" omdat de kadastrale wijzigingen nog formeel door het kadaster nog dienen te worden ingetekend, aldus L&A Real Estate Solutions in dezelfde mail.

WoonFriesland doet in eerste instantie geen bieding voor de aankoop van Campus Victoria omdat zij teveel tijd nodig denkt te hebben voor aanvullend onderzoek en voorziet dat er aanzienlijke investeringen nodig zijn voor de revitalisering van de campus, die mogelijk onrendabel zijn, aldus hun mail d.d. 14 december 2018. Wel wil WoonFriesland meedenken

aan een mogelijke andere variant in combinatie met NHL Stenden. Hierover volgen meerdere bestuurlijke overleggen tussen WoonFriesland, NHL Stenden en Gemeente Terschelling.

In tweede termijn haakt WoonFriesland opnieuw af, aldus hun mail d.d. 3 februari 2020 omdat zij vanuit haar taak als volkshuisvester de prioriteit legt bij het invullen van de aanzienlijke leegstand van de nieuwe campus. Daarvoor denkt WoonFriesland aan andere woningbehoefte dan alleen de studenten van Instituut Willem Barentsz en gaat zij hierover graag in gesprek met Gemeente Terschelling.

Met het afhaken van WoonFriesland verzoekt Gemeente Terschelling aan NHL Stenden om penvoerder te worden van het project Invulling oude Campus, aldus hun mail d.d. 20 februari. Aldus geschiedde met de uiteindelijke getekende intentieverklaring tussen Gemeente Terschelling, NHL Stenden en FB Oranjewoud tot gevolg, kenbaar gemaakt via een persbericht d.d. 23 maart 2023.

Het Informatie Memorandum noemt dat alleen een selectieve groep van professionele partijen op basis van inschrijving kan meedoen aan een bieding. Anders dan WoonFriesland is geen enkele andere professionele partij bekend. De Gemeente Terschelling lijkt in alle opzichten alleen WoonFriesland te hebben uitgenodigd voor het doen van een bieding in 2018.

De uitgangspunten van het Informatie Memorandum zijn echter zodanig dat er redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

Terug naar het Didam-arrest van 2021. Dit gaat in eerste instantie over het gelijkheidsbeginsel en werkt ook met terugwerkende kracht op verkoopprocessen van onroerend goed door overheidsorganen. Het in 2018 ingezette verkoopproces had door Gemeente Terschelling openbaar moeten worden gemaakt vanuit het gelijkheidsbeginsel. Dat gelijkheidsbeginsel geeft iedere partij die de mogelijkheid ziet om aan de uitgangspunten van de Gemeente Terschelling voor de verkoop te voldoen conform het Informatie Memorandum uit 2018, het recht om een bieding te doen. De Gemeente Terschelling heeft het officiële biedproces c.q. de intentie tot het verkopen van Campus Victoria eind 2018 niet openbaar gemaakt, waardoor andere mogelijke gegadigden geen kennis konden nemen van het Informatie Memorandum met de uitgangspunten voor de verkoop en ook geen kennis konden nemen van het bijbehorende rapport over de bouwkundige staat van Campus Victoria en daarmee niet in staat zijn gesteld om een bieding te kunnen doen.

Vanaf 2014 hebben meerdere gegadigden zich herhaaldelijk gemeld bij Gemeente Terschelling, zonder enigerlei inhoudelijke reactie van Gemeente Terschelling tot gevolg. Zij zijn op geen enkele wijze geïnformeerd over lopende officiële biedproces van eind 2018. Bij een tweetal van hen is onlangs in november 2024 pas inhoudelijk gereageerd door Gemeente Terschelling als reactie op van hun bezwaarschrift inzake de voorgenomen verkoop door Gemeente Terschelling van Campus Victoria aan NHL Stenden i.c.m. FB Oranjewoud.

NHL Stenden heeft in een gesprek met Cooperatie Victoria i.o. afgelopen vrijdag 29 november jl. aangegeven dat de Gemeente Terschelling de gronden en opstallen van Campus Victoria niet aan hen verkoopt, maar aan FB Oranjewoud. NHL Stenden blijft buiten de afspraken die Gemeente Terschelling met FB Oranjewoud maakt over de aankoop, prijs en aanvullende voorwaarden als bijvoorbeeld consequenties bij het onsuccesvol zijn van het beoogde kenniscentrum en eventueel terug moeten draaien van investeringen, aldus de woordvoerders van NHL Stenden. NHL Stenden komt een huurovereenkomst overeen met FB Oranjewoud voor het gebruik van het nieuw te ontwikkelen kenniscentrum. Feitelijk zou daarmee iedere projectontwikkelaar een kans kunnen krijgen tot aanschaf van gronden en opstallen, aangezien NHL Stenden naar eigen zeggen niet gehouden is aan FB Oranjewoud, alleen “geen reden heeft om de samenwerking met FB Oranjewoud niet verder te zetten gezien het langjarige proces”.

Volgens het Didam-arrest heeft Gemeente Terschelling daarmee meermalig onrechtmatig gehandeld jegens gegadigden die geen gelijke kans hebben gekregen. Gemeente Terschelling is schadeplichtig jegens deze benadeelde partijen. Zolang er geen overeenkomst is gesloten die Gemeente Terschelling verplicht tot levering, kunnen gegadigden onder omstandigheden via de rechter afdwingen dat de levering wordt tegengehouden.

In de Gemeentewet is bepaald dat een college van B&W het bevoegde gezag is om gemeentelijk onroerend goed te verkopen. Op Terschelling is aanvullend bepaald dat de Gemeenteraad hierover een bindend advies mag geven, aldus burgemeester Cazemier in interview met Terschelling TV uitzending 11 nov jl.. Dat zou betekenen dat het college van B&W iedere voorgenomen verkoop dient voor te leggen aan de Gemeenteraad voor advies, zo ook de voorgenomen verkoop van Campus Victoria aan FB Oranjewoud in combinatie met NHL Stenden.

In de “Financiële Verordening Gemeente Terschelling 2023” (vastgesteld op 24 mei 2024) staat overigens het volgende:

Artikel 8. Wensen en bedenkingen over grote onderwerpen

[1.]In het kader van de actieve informatieplicht beslissen burgemeester en wethouders **niet** over:

- a.** de aan- en verkoop van goederen, werken en diensten groter dan € 100.000;
- b.** het verstrekken van leningen, waarborgen en garanties groter dan € 500.000, en
- c.** het verstrekken van kapitaal aan instellingen en ondernemingen, dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van burgemeester en wethouders te brengen.
- d.** verkoop van registergoederen.

Registergoederen zijn onder andere gebouwen en grond. Het college B&W heeft hierover dus feitelijk geen zeggenschap. Die zeggenschap ligt bij de Gemeenteraad. De burgemeester heeft de Gemeenteraad middels een brief op 24 oktober jl. hierover

verkeerd ingelicht bij het geven van advies over het niet ontvankelijk verklaren van het ingediende burgerinitiatief.

Gezien bovenstaande is Gemeente Terschelling op meerdere manieren in gebreke gebleken aangaande de voorgenomen verkoop van Campus Victoria, zowel qua verkeerde gevolgde procedures, onrechtmatig handelen richting mogelijk gegadigden, als qua verkeerd uitgedragen beslissingsbevoegdheid van college van B&W richting Gemeenteraad.

NB: Gemeente Terschelling benoemt op haar site dat FB Oranjewoud als investeerder optreedt, omdat NHL Stenden als onderwijsinstelling niet zelf mag investeren. Dit is niet juist. Volgens regelgeving van Ministerie van Onderwijs gaan hbo en wo instellingen zelf hoe over hun vastgoed/huisvesting en bepalen zij zelf hoe zij hierin investeren. NHL had onvoldoende financiële middelen, zie hierover de opmerking in een mail van S. Haringa aan WF d.d. 6 mei 2020 over zorgen rondom de financiële perikelen bij NHL als ook de vermelding in de kadernota GT d.d 30 mei 2019 "in verband met het ontbreken van financiële middelen bij NHL"

Einde artikel. Zie ook de uitgebreide tijdslijn in de bijlage.

Voor navraag/interview/contact met Wooncooperatie Victoria i.o. kunt u bellen met Martin Boekeloo via 06-55780110 of met Ria Laanstra via 06-48355976

Aanvullende informatie t.a.v. Wooncooperatie Victoria i.o.:

Wooncooperatie Victoria i.o. zal op basis van bovenstaande bezwaar blijven aantekenen tegen de voorgenomen plannen om gebouwen en gronden van Campus Victoria te verkopen aan FB Oranjewoud in samenwerking met NHL Stenden t.b.v. het realiseren van een kenniscentrum aldaar.

Wooncooperatie Victoria i.o. zet zich in voor het behoud van de huidige woonbestemming van Campus Victoria.

De uitgangspunten van Gemeente Terschelling voor verkoop van Campus Victoria in het Informatie Memorandum uit 2018 om duurzame huisvesting te realiseren voor jongeren/starters komen volledig overeen met de uitgangspunten van Wooncooperatie Victoria i.o.

Wooncooperatie Victoria i.o. vraagt de Gemeenteraad om het ingediende burgerinitiatief wél ontvankelijk te verklaren.

Wooncooperatie Victoria i.o. vraagt middels het ingediende Burgerinitiatief aan de Gemeenteraad om de mogelijkheid mee te dingen naar de aankoop van Campus Victoria op basis van het oorspronkelijke verkoopmemorandum.

Ook vraagt Wooncooperatie i.o. aan de Gemeenteraad om het college van B&W het dwingende advies te geven niet door te gaan met de voorgenomen verkoop van Campus Victoria aan FB Oranjewoud icm NHL Stenden voor het realiseren van een kenniscentrum aldaar.

Wooncooperatie Victoria i.o. is niet tegen het kenniscentrum an sich en ziet evenwel mogelijkheden om het kenniscentrum elders op Terschelling te realiseren. En wel op de plek van de huidige VMBO in Midsland, waar de noodzaak tot nieuwbouw urgent is, gezien het al jaren afgekeurde huidige schoolgebouw. Bijkomend voordeel is dat er geen noodzaak is tot het wijzigen van de huidige bestemming.

Wooncooperatie Victoria i.o. juicht toe dat NHL Stenden in samenwerking met FB Oranjewoud wil investeren in een beter opleidingsklimaat op Terschelling waar ook andere samenwerkingsvormen uit kunnen voortvloeien. De terugloop van studenten op het onlangs compleet gerenoveerde en vernieuwde Instituut Willem Barentsz en de daarmee samenhangende leegstand qua lesfaciliteiten en leegstand van de huidige studentencampus biedt mogelijkheden om aldaar de gewenste nieuwe opleidingsfaciliteiten onder te brengen zonder hiervoor Campus Victoria te hoeven herinrichten. Deze beoogde nieuwe opleidingsfaciliteiten zullen een bepaalde opbouw kennen in ontwikkeling, waardoor niet direct een compleet nieuw gebouw nodig is. Onlangs berichtte Omrop Fryslan (15 nov "Leeuwarder hogescholen onderzoeken of ze op één locatie verder kunnen: "Een hele operatie") over de voorziene leegstand van HBO-opleidingen in Friesland door tegenvallende geboortecijfers. Daardoor onderzoeken deze opleidingen nu al hoe ze deze leegstand samen het hoofd kunnen bieden door mogelijk onder 1 dak verder te gaan. Dit perspectief zal ook invloed hebben op de ontwikkeling van het kenniscentrum op Terschelling en hoe deze mogelijk eerder een halt toegeroepen wordt. De aangekondigde bezuinigingen op HBO-onderwijs hebben hierin ook een aandeel.

Wooncooperatie Victoria i.o. begrijpt uit het gesprek met NHL Stenden van vrijdag 29 november jl. dat de verbreding van onderwijsaanbod noodzakelijk is om het Maritiem Instituut Willem Barentsz te kunnen blijven behouden. Bij navraag waaruit de plannen bestaan, komt geen duidelijkheid over het tijdspad wanneer deze nieuwe onderwijslijnen, onderzoeksgebieden in werking komen en ook niet over de hoeveelheid aan te trekken studenten.

Wooncooperatie Victoria i.o. begrijpt uit het gesprek met NHL Stenden van vrijdag 29 november jl. dat er niet over een alternatieve locatie is nagedacht, omdat deze mogelijkheid simpelweg niet is geboden door de gemeente. Inmiddels beslaat het gelopen traject aangaande Campus Victoria meerdere jaren, waardoor NHL Stenden nu geen reden meer ziet om van de locatie af te wijken.

Wooncooperatie Victoria i.o. ziet gezien de huidige bestemming wonen op Campus Victoria de mogelijkheden om daar binnen 2 jaar een serieus aantal jongeren/starters woningen te realiseren, waarbij ook gezien de reeds aanwezige voorzieningen geen andere vertraging in het verbouwproces opportuun is. Wooncooperatie Victoria i.o.

heeft hiervoor zowel voldoende eigen vermogen voor de aankoop en verbouwing van Campus Victoria via schriftelijke toezeggingen van inwoners die willen investeren, als ook voldoende potentiële huurders.

Wooncoöperatie Victoria i.o. voorziet vertraging in het realiseren van jongeren/starters woningen elders, aangezien zowel bepalen van plaats, wijzigen van bestemming, aanvragen van voorzieningen bewezen veel tijd kosten.

Wooncoöperatie Victoria i.o. doet opnieuw een beroep aan alle op Terschelling actieve politieke partijen om achter hun verkiezingsprogramma te blijven staan, waarbij ieder van deze partijen het realiseren van woningen bovenaan heeft staan.

Wooncoöperatie Victoria i.o. vraagt de betreffende wethouder kennis te nemen van feitelijkheden omtrent Campus Victoria. In een interview met Omroep Zilt in november van dit jaar benoemt wethouder Danny Ruige dat de schade onomkeerbaar is, terwijl het constructieve rapport - dat in opdracht van de gemeente is gemaakt tbv het verkoopproces - vermeldt dat het merendeel van de schade slechts cosmetische schade betreft, die evenwel moet worden aangepakt om verergering te voorkomen. In hetzelfde rapport is benoemd dat de functie wonen geen bezwaar is.

NHL Stenden heeft benoemd in het gesprek van 29 november jl. dat ook zij onlangs nog een constructief onderzoek hebben laten doen, waaruit niet bleek dat de constructie niet meer bruikbaar was, maar dat de nieuwe bouwbesluiten vragen om forse investeringen qua inrichting van het gebouw.

Kijk ook op www.wonenopoudecampus.nl
