

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 201
2050 AE Bloemendaal

Bennebroek, 1 mei 2019

Betreft; verkoop Kerklaan nummer 8 te Bennebroek

Geachte College van B&W,

In januari heb ik u een brief gestuurd inzake de verkoop van de voormalige gymzaal Kerklaan 8 te Bennebroek voor € 20.000. Op 25 maart heeft u mijn brief schriftelijk beantwoord en in de commissievergadering Bestuur en Middelen van 4 april 2019 is mijn brief geagendeerd en besproken. Naar aanleiding van het antwoord op mijn brief, de uitleg van wethouder en zijn partijgenoot en raadslid in de commissievergadering van 4 april, en nieuwe feiten die aan het licht zijn gekomen, dien ik hierbij officieel een klacht in tegen de gemeente Bloemendaal. Mijn klacht betreft onbehoorlijk bestuur, onzorgvuldigheid en misleiding van de gemeenteraad door vanwege het vervreemden van gemeentelijk onroerend goed als gevolg waarvan de gemeente mogelijk tot € 300.000 of meer aan inkomsten derft. Onderstaand geef ik u de motivatie van mijn klacht.

De verkoopprijs van € 20.000 is gebaseerd op het rapport van d.d. 8 november 2017. Dit rapport kent een aantal essentieel foutieve uitgangspunten en tegenstrijdigheden, zodat de waarde taxatie van het rapport als onbetrouwbaar en niet representatief moet worden beschouwd.

1. Op pagina 1 van het rapport staat aangegeven dat het pand wordt herontwikkeld tot kinderdagverblijf. Op pagina 14 staat "Conform opgave hebben wij aangenomen dat het pand in de huidige staat gesloopt wordt en een nieuwbouwobject in de plaats zal worden vervaardigd." Dit impliceert dat de koper bekend was, dat het toekomstig gebruik bekend was en dat de nieuwe eigenaar het pand wilde slopen en nieuwbouw wilde plegen. Het rapport is dan ook vervaardigd, nadat de koper en de beoogde herontwikkeling en herbesteding bekend was geworden. Hiermee kan er dus onmogelijk nog sprake zijn van een objectieve taxatie. Immers, een taxatie behoort de algemene marktwaarde weer te geven en niet een waarde die geënt is op het gewenste gebruik door een specifieke koper.
2. Op pagina 5 van het rapport staat dat de taxateurs het gebouw weliswaar hebben geïnspecteerd, maar dat deze inspectie beperkt is: ". tot de gemakkelijk toegankelijke of zichtbare ruimtes." Op pagina 9 staat aangegeven door de taxateur, "Wij zijn ervan uit gegaan dat er geen bouwkundige of technische gebreken zijn." terwijl op pagina 14 staat aangegeven "Tijdens de inspectie verkeerde het pand, inclusief de fundering, in slechte staat van onderhoud." De wethouder had op basis van deze tegenstrijdige verklaringen in de rapportage, de taxatie als niet-betrouwbaar moeten aanmerken. Want hoe kan de taxateur verklaren dat hij het pand slechts deels visueel heeft beoordeeld, maar tegelijkertijd concluderen dat de fundering in slechte staat is. Daarvoor is ontgraving van de fundering of destructief onderzoek noodzakelijk.
3. De taxateur gaat er van uit dat het pand gesloopt moet worden, zonder dat hier enige aanwijzing voor is.

4. Verder staat op pagina 14 aangegeven dat de taxateur verzocht heeft om een bouwkundig onderzoeksrapport aan te leveren, maar dat desondanks geen bouwkundig onderzoeksrapport is ontvangen. Onder 1) is al aangegeven dat de gemeente het taxatiebureau heeft gedictieerd dat het pand wordt gesloopt.
5. Op pagina 14 van het rapport staat aangegeven dat het te verkopen pand van ca. 200 m² is gelegen op een kavel van 230 m². Uit de koopovereenkomst van 12 juli 2018 en kadastrale inmeting blijkt dat het perceel 552 m² groot is. Dat betekent dus 322 m² meer grond is geleverd waar in de taxatie geen rekening mee is gehouden. Bouwgrond in Bloemendaal kost minimaal € 1.000 per m².
6. In de residuele grondwaardeberekening, bijlage V pagina 1 en 2 is gerekend dat een projectontwikkelaar het object koopt, herontwikkelt en weer verkoopt aan een belegger. Deze rekensom is onjuist. Zoals onder 1) is aangegeven was de koper al bekend op het moment van opstellen van het taxatierapport, zo geeft de taxateur ook aan.
7. Feitelijk bestaan dus een aantal kostenposten van de waardeberekening helemaal niet, zoals rente- en overdrachtskosten bij de verkoop aan een belegger, ontwikkelingsfee, en rente en risico ontwikkelaar. De berekening van de residuele grondwaarde wordt hiermee onjuist en onevenredig lager vastgesteld.
Ergo: de wethouder heeft het taxatierapport onjuist beoordeeld.

Verder ten aanzien van de beantwoording van mijn brief en de vragen door wethouder de vergadering Bestuur en Middelen van 4 april 2019 merk ik het volgende op;

8. Wethouder heeft meerdere keren aangegeven dat er een bouwkundige rapportage ligt die de basis vormt voor het standpunt dat het pand gesloopt moest worden. In het aangenomen raadsbesluit van 10 april 2018 staat letterlijk *"Het pand moet sowieso gesloopt worden, want de bouwkundige staat is slecht."* In de commissievergadering heeft de wethouder aangegeven dat er geen bouwkundige rapportage bestaat, maar een intern rapport van een ambtenaar, dat zou indiceren dat de fundering gescheurd of gebroken zou zijn. Wat de wethouder heeft verzwegen is dat de ambtenaar in de rapportage schrijft *"Verticale scheurvorming, vaak een indicatie van een gebroken of afgescheurde fundering, nader te onderzoeken. Indien gebroken, dan of herbouwen of stabiliseren en (gedeeltelijke) gevelreparatie."* De ambtenaar adviseert dus nader onderzoek, echter dat is nimmer uitgevoerd. Ook het maaiveld vertoont geen enkel spoor van ontgraving, zodat uitgesloten kan worden dat er onderzoek heeft plaatsgevonden. Wel heeft de wethouder in de commissievergadering verklaard; *"De scheur is een indicatie van een gebroken fundering, en daarom is aangestuurd op sloop."* Nooit is onderzocht of funderingsherstel mogelijk zou zijn en het pand helemaal niet gesloopt behoeft te worden. Dit zou grote invloed hebben op de taxatiewaarde.
9. Wethouder heeft in de commissievergadering verklaard; *"... dat de gemeente 4 tot 5 jaar getracht heeft het pand te verkopen. Het was niet te verkopen. Niemand wilde het hebben."* De waardetaxatie dateert van 8 november 2017, toen de koper al bekend was. Hoe kan de wethouder verklaren dat de gemeente al 4 tot 5 jaar bezig is geweest het pand te verkopen, als er geen waardetaxatie was. Voor welke prijs heeft het dan te koop gestaan en op welke wijze heeft de gemeente het pand op de markt aangeboden? Dit is zeer ongeloofwaardig en ook onjuist. Het is nooit op de markt aangeboden.
10. Wethouder heeft in de commissievergadering verklaard; *"Het pand was niet te verkopen, lokale makelaars zagen er geen been in om het te verkopen. Dat zijn woningmakelaars, die kunnen dat niet. Dus wij zijn er niet in geslaagd om een lokale makelaar te vinden"*. Ik heb een schriftelijke verklaring van een van de twee lokale makelaars, die aangeeft nooit door de gemeente te zijn benaderd voor de verkoop van het pand. Dit is dus ook een leugen van de wethouder. Hiermee zegt de wethouder dus in feite ook dat in Bennebroek commercieel vastgoed onverkoopbaar is omdat er geen makelaar te vinden is die het kan verkopen.

11. Op 13 april 2017 is door [] een asbestrapport opgesteld waaruit blijkt dat de genomen monsters geen asbest bevatten. Wethouder [] heeft in de commissievergadering gezegd dat het pand mogelijk vol zou kunnen zitten met asbest en dat de uitgevoerde asbestinventarisatie een steekproef was en niet meer dan indicatief bedoeld. Als de asbestinventarisatie niet representatief is, waarom heeft de wethouder dan überhaupt de inventarisatie uit laten voeren? Temeer omdat in de koopakte ook een asbestclausule is opgenomen.

Bovengenoemde punten geven aan dat de verkoop van de gymzaal, groot 200m2 en gelegen op 552 m2 grond, voor een prijs van € 20.000, onjuist en fout is geweest. In algemene zin geldt dat de verkoop van 552 m2 grond voor het ongekend lage bedrag van € 20.000 (omgerekend € 36 per m2) in een van de duurste gemeenten van Nederland voor de wethouder direct al aanleiding zou moeten zijn voor nader onderzoek naar de redelijkheid van deze verkoop. Dat heeft hij verzuimd en bovendien heeft wethouder [] onwaarheden gezegd. Ter illustratie, bouwgrond in Bloemendaal kost minimaal € 1.000 per m2.

De gemeente Bloemendaal is door onbehoorlijk bestuur, onzorgvuldigheid en misleiding, mogelijk tot € 300.000 of meer aan inkomsten mis gelopen. De gemeenteraad is door de wethouder onjuist geïnformeerd en misleid over het niet bestaande bouwkundige rapport dat de basis zou zijn voor noodzakelijke sloop, het niet objectieve en inhoudelijk onjuiste taxatierapport en de onjuiste voorstelling van zaken rond de onverkoopbaarheid van het pand.

Ik verzoek u deze klacht in behandeling te nemen en mij uiterlijk binnen 6 weken na dagtekening van deze brief te beantwoorden. Tevens verzoek ik gebruik te maken van mijn recht te worden gehoord. De klacht dient door een onafhankelijke klachtenorganisatie in behandeling te worden genomen. Ik wil nog benadrukken dat de bovengenoemde inventarisatie niet uitputtend is. Op enkele andere punten zal ik tijdens de hoorzitting in detail terugkomen, zoals de door de wethouder uitgesproken vermeende 'slechte bereikbaarheid' van het object, het ontbreken van een vvgb, de zogenaamde verbinding met het schoolgebouw, en de constatering dat de bouwkundige staat niet relevant zou zijn etc.

Met vriendelijke groet,

Ruud Looman