

12 MEI 2022

Gemeente Bloemendaal
Ter attentie van de Gemeenteraad

Bloemendaalseweg 158
2051 GJ Overveen

Aerdenhout, 11 mei 2022



Inzake: [Koop van het groen, direct aangrenzend aan Kolonel Clarklaan 4 te Aerdenhout](#)

Geachte heer Roest en wethouders van de Gemeente Bloemendaal,
Geachte leden van de Gemeenteraad Bloemendaal,

Namens u, zowel namens de Gemeenteraad als namens het College van B&W, hebben wij een aanbod gekregen om een stukje groen (bestemming tuin) van gemeten **161 m2**, aangrenzend aan ons hoekhuis, Kolonel Clarklaan 4 te Aerdenhout te kopen voor **EUR 150.000,-¹**. Dat is **EUR 931,68 per m2 !!!**

Graag willen wij de grond kopen tegen de marktwaarde, zoals door JRS makelaars getaxeed².

JRS makelaars heeft immers de marktwaarde (bestemming tuin) op een marktwaarde getaxeed van **EUR 70.000,-**, een verschil van EUR 80.000,- met het aanbod (meer dan het dubbele). Tevens heeft JRS makelaars, op verzoek van de desbetreffende ambtenaar van de Gemeente Bloemendaal, in het taxatieverslag aangegeven, dat de waardevermeerdering van ons perceel door de koop en de toevoeging van de tuingrond aan ons perceel **EUR 150.000,-** zou betreffen.

Graag nemen wij u mee in wat feitjes:

Sectie B, nummer 5455 Kolonel Clarklaan 4	M2	Prijs per M2 (EUR)	Waarde (EUR)	Tegen prijs Snippergroen
Wanneer tegen Snippergroen	161	259.00	41,699.00	100.00%
Wanneer tegen Marktwaarde JRS	161	434.78	70,000.00	167.87%
Wanneer tegen aanbod	161	931.68	150,000.00	359.72%
Aanbod 2018	161	341.61	55,000.00	131.90%

Het aanbod van de Gemeente Bloemendaal in haar brief van 21 april jongstleden (zaaknummer 897544) achten wij niet redelijk en in strijd met beleid. Graag geven wij u onderstaand de redenen.

¹ Bijgaand doen wij u de brief van 21 april 2022 toekomen.

² Bijgaand doen wij u ook het taxatieverslag van JRS makelaars van 1 april 2022 toekomen

Kolonel Clarklaan 4
2111 XB Aerdenhout
06-27885423

A: Het aanbod uit 2018 betrof EUR 55.000,-

In oktober 2018 hebben wij reeds contact gehad met de Gemeente Bloemendaal gehad inzake de koop van het stukje tuingroen naast ons huis. JRS Makelaars heeft destijds het stukje groen opgemeten als circa 161 m² en getaxeerd op EUR 55.000,-. Dat is EUR 341.62 per m². De prijs was eigenlijk het enige dat nog de koop in de weg stond.

JRS Makelaars heeft het nu getaxeerd op een marktwaarde van EUR 434.78 per m²; een stijging ten opzichte van eind 2018 van 27,27% voor tuingrond. Het is wat aan de stevige kant, maar graag kopen wij het stukje grond tegen de getaxeerde marktwaarde van EUR 70.000,-.

Akkoord gaan met de namens de Gemeente Bloemendaal aangeboden prijs van EUR 150.000,- zou inhouden dat er een stijging is geweest van de prijs van tuingrond van 173% (EUR 150.000 verhoudt zich tot EUR 55.000 als 272.72%). Er is geen stukje grond in de Gemeente Bloemendaal of in omliggende Gemeenten, noch is er onroerend goed, dat in de afgelopen periode zo'n stijging heeft meegemaakt! Het aanbod is niet redelijk en niemand kan was met het stukje grond, behalve ik; gebruik als tuingrond.

B: Het aanbod zou de marktwaarde moeten betreffen

JRS makelaars heeft de marktwaarde van het stukje grond vastgesteld op EUR 70.000,- (EUR 434.78 per M²).

De stijging van de marktwaarde van ons perceel aan de Kolonel Clarklaan 4 heeft JRS makelaars geschat op EUR 150.000. Het aanbod verhoudt zich niet tot enige markt; er is immers geen markt (bieden en laten), omdat wij de enige personen zijn, voor wie dat beetje extra tuingrond³ waarde heeft. Het aanbod van de Gemeente Bloemendaal betreft meer dan het dubbele van de getaxeerde marktwaarde.

De redentatie van de Gemeente Bloemendaal komt er op neer, dat wij EUR 150.000,- zouden moeten betalen, omdat dat de waardevermeerdering is van ons perceel, indien wij het stukje tuingroen zouden toevoegen aan onze bestaande tuin (ons perceel). Dat is geen objectieve prijsbepaling, het is subjectief, willekeurig en ook niet doordacht.

Idee:

Zouden wij anders voor EUR 5.000,-⁴ hetzelfde stukje grond mogen kopen, het vervolgens niet toevoegen aan ons perceel en dan leggen we notarieel vast, dat wij het tegen de dezelfde prijs terug zullen leveren aan de Gemeente Bloemendaal bij eventuele verkoop van ons perceel? Dat lijkt ons een prima deal in het verlengde van de denkwijze....

In haar Nota Grondbeleid Gemeente Bloemendaal 2013, opnieuw gepubliceerd in Augustus 2021 (ten tijde van ons verzoek om het stukje tuingroen te kopen), geeft de Gemeente Bloemendaal aan, dat er voor wat betreft de prijsvorming en waardebeoordeling van de grondwaarde twee methoden zijn: de kostprijsbenadering en marktwaardemethode. De kostprijsbenadering is een rekenmethodiek waarmee op basis van directe als indirecte kosten voor verwerving en bouwrijp maken een grondprijs bij uitgifte wordt betaald. Deze methodiek lijkt mij niet te hanteren voor de verkoop van een stukje tuingrond.

³ Sinds de koop van ons huis in 2006 heeft hier geen onderhoud op plaatsgevonden. We knippen het soms zelf bij, omdat anders de auto's van de burens, die hier strak geparkeerd staan, krassen oplopen.

⁴ Een willekeurig bedrag

De marktwaardebenadering, zoals vastgelegd in de Nota, gaat niet uit van het criterium van de waarde-toevoeging aan het perceel bij verkoop. Waar komt deze willekeurige methodiek om een burger een aanbod te doen vandaan?

C: Het stukje tuingroen is geen EUR 150.000,- waard.

Teneinde onze relatie tussen de burger en haar Gemeentebestuur wat minder "droog" te maken en deze casus wat meer "levend" te maken, nodigen wij u uit, om eens naar het stukje tuingroen te komen kijken op de hoek van de Kolonel Clarklaan en de Karel Doormanlaan. U zult zien dat het smalle, langgerekte, niet-onderhouden stukje tuingrond ingeklemd zit tussen de zijgevel van ons huis en rijbaan van de Karel Doormanlaan. Aan de rand van dit stukje grond en zelfs gedeeltelijk in het groen, staan steevast auto's geparkeerd. Het stukje kan door deze ligging niet door anderen worden gebruikt om op te wandelen of doorheen te lopen. Mede doordat de gemeente dit stukje grond niet in onderhoud heeft genomen sinds wij in 2006 in Aerdenhout zijn komen wonen, bestaat de begroeiing uit een stel halfdode bosjes en heel veel klimop. Een prijs van EUR 150.000 euro staat niet in verhouding tot de werkelijke situatie betreffende dit stuk tuingrond.

D: De Gemeente Bloemendaal zou juist de voorkeur moeten geven aan het bewandelen van de Koninklijke weg

In een voorbespreking op uw Gemeentehuis hebben wij de Gemeente Bloemendaal aangegeven dat wij de koninklijke weg wilden bewandelen en het stukje tuingrond netjes en transparant wilde kopen. In het Bovenwegkwartier, waar het stukje tuingrond is gelegen, zijn immers tal van voorbeelden, uit het verleden, recent, maar ook op dit moment nog gaande, dat bewoners stukjes gemeentegrond bij hun perceel smokkelen. Ze annexeren stukjes grond en rekenen erop dat de Gemeente Bloemendaal en Staatsbosbeheer niet zullen handhaven. In onze ogen is dat ook een reële verwachting.

Als dan een burger openlijk de Gemeente Bloemendaal vraagt om een stukje tuingrond te mogen kopen, dan zou dat eerder met sympathie tegemoet getreden moeten worden, dan met willekeur en een irrationeel bod.

Wij kunnen het ons niet voorstellen dat willens en weten dit willekeurige aanbod heeft willen doen, omdat het dit soort willekeur is en is geweest die de Gemeente Bloemendaal in een minder positief daglicht stelt en heeft gesteld. Wij vragen u wederom ook om objectief en redelijk beleid te maken en dit mee sturen met zo'n aanbod, zodat we daar in gesprekken op terug kunnen vallen. In eerdere correspondentie hebben wij de vergelijking gemaakt met een David-versus-Goliath strijd en dat kan toch niet de bedoeling zijn ?

Wij vragen u zich te beraden op alle argumenten en geven u aan, dat wij nog steeds geïnteresseerd zijn in het kopen van het stukje tuingrond tegen de door JRS getaxeerde marktwaarde van EUR 70.000,-.

Wij hopen u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben en vernemen graag van u.

Met vriendelijke groet,

Kolonel Clarklaan 4
2111 XB Aerdenhout
06-27885423



Subject: FW: Zaak 897544 - Taxatierapport gemeenteground naast Kolonel Clarklaan 4 JRS Makelaars

From:
Sent: Thursday, April 28, 2022 1:31 PM
To:
Subject: RE: Zaak 897544 - Taxatierapport gemeenteground naast Kolonel Clarklaan 4 JRS Makelaars

Geachte heer De Lange,

Het aanbod betreft € 150.000,-. De taxateur stelt dat uw eigendom met dit bedrag in waarde stijgt door toevoeging van de grond aan uw perceel.
De gemeente ziet dit als waarde van de grond.

Hopende u hier voldoende mee te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Afdeling Beheer, team Vastgoed

Aanwezig maandag t/m vrijdag.

bloemendaal.nl | Bloemendaalseweg 158 | 2051 GJ | Overveen



 sta even stil bij het milieu voordat u deze email print

Van:
Verzonden: dinsdag 26 april 2022 07:48
Aan:
Onderwerp: RE: Zaak 897544 - Taxatierapport gemeenteground naast Kolonel Clarklaan 4 JRS Makelaars

Geachte mevrouw

Gisteren ontving ik de brief inzake zaaknummer 897544 (aanbod gemeenteground naast Kolonel Clarklaan 4).

In de brief wordt mij de grond (161m2 (iets meer dan snippergroen)) aangeboden voor een verkoopprijs van EUR 150.000,-.

In het rapport van JRS worden echter twee waarden genoemd, te weten:

- EUR 70.000,- dat is de marktwaarde o.b.v. gebruik met toekomstige bestemming Tuin, en
- EUR 150.000,- de stijging van de marktwaarde van de woning

Ik denk, dat er sprake moet zijn van een vergissing en dat de gemeente de grond voor verkoop wil aanbieden tegen de marktwaarde en niet tegen de genoemde stijging van de marktwaarde van de woning.

Help je mij door te confirmeren dat het aanbod tot koop EUR 70.000 betreft en niet de EUR 150.000, zoals die nu in de brief staat?

Ik verneem graag.

Met vriendelijke groet,

From:

Sent: Thursday, April 7, 2022 9:54 AM

To:

Subject: Zaak 897544 - Taxatierapport gemeenteground naast Kolonel Clarklaan 4 JRS Makelaars

Beste meneer

Bijgaand treft u het taxatierapport van JRS Makelaars voor het stuk gemeenteground naast uw perceel. In het taxatierapport kunt u zien dat de taxatie bestaat uit de marktwaarde van de getaxeerde grond, gelet op toekomstig gebruik als tuin, én uit de waarde die toegevoegd zou worden aan uw eigendom, indien de grond aan u verkocht zou (kunnen) worden.

Wij gaan nog intern in beraad over dit rapport, maar ik wilde u het taxatierapport alvast doen toekomen. Mocht u deze nog niet hebben ontvangen van de taxateur.

U hoort verder nog van mij.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Afdeling Beheer, team Vastgoed
Gemeente Bloemendaal

Taxatieverslag



Perceel grond hoek Kolonel Clarklaan en Karel Doormanlaan te Aerdenhout

Taxatieverslag

Ondergetekende:

De heer J. L. den Rooijen RT, als gecertificeerd makelaar / taxateur in geschreven in het register van de werkkamer Wonen van Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder certificaatnummer: RT 758600004, tevens lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen (NVM), Vakgroep "Wonen", werkzaam voor JRS Makelaars B.V., Zandvoortselaan 107-109, 2106CL te Heemstede.

verklaart:

naar beste kennis en wetenschap, te goeder trouw, met inachtneming van alle omstandigheden,

te hebben opgenomen en gewaardeerd op 31 maart 2022:

Het perceel grond gelegen op de hoek van de Kolonel Clarklaan en de Karel Doormanlaan te Aerdenhout

kadastrale aanduiding:

kadastraal bekend gemeente Bloemendaal, sectie B, nummer 5455, (ged.) groot ca. 161 centiare.

Korte omschrijving getaxeerde:

Strook openbaar groen ten noorden grenzend aan de openbare weg ten zuiden aan perceel Kolonel Clarklaan 4 Aerdenhout, ten westen aan de stoep en ten oosten aan de brandgang/achterom.

Bestemming van het getaxeerde:

- Groen

Deze opdracht tot taxatie is verstrekt door:

- Mevrouw _____, afdeling Beheer team Vastgoed Gemeente Bloemendaal te Overveen, 2051 GJ Bloemendaalseweg 158

De onroerende zaak is in eigendom bij:

- De Gemeente Bloemendaal te Overveen, 2051 GJ Bloemendaalseweg 158,

Het doel van de taxatie is:

1. Taxeren naar marktwaarde o.b.v. gebruik met toekomstige bestemming Tuin;
2. Bepalen hoeveel de waarde van de eigendom van beoogde koper, zijnde de woning met perceel aan de Kolonel Clarklaan 4, stijgt door toevoeging van de grond aan dat perceel.

Bijzonderheden:

- De uitbouw van de woning met adres Kolonel Clarklaan 4 te Aerdenhout is deels op het getaxeerde gebouwd.
- Een leiding van Liander is in het perceel gelegen (zie bijlage Klic).

Ondergetekende kent aan het onderhavige perceel de navolgende waarden in het economische verkeer toe per 31 maart 2022:

1. Taxeren naar marktwaarde o.b.v. gebruik met toekomstige bestemming Tuin;

€ 70.000,-
(zegge: ZEVENTIGDUIZEND EURO)

- 2.. De stijging van de marktwaarde van de woning met perceel aan de Kolonel Clarklaan 4, door toevoeging van de grond aan dat perceel.

€ 150.000,--
(zegge: EENHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO)

Aldus opgemaakt en ondertekend te Heemstede op 1 april 2022,

J.L. den Rooijen RMT
JRS Makelaars Heemstede

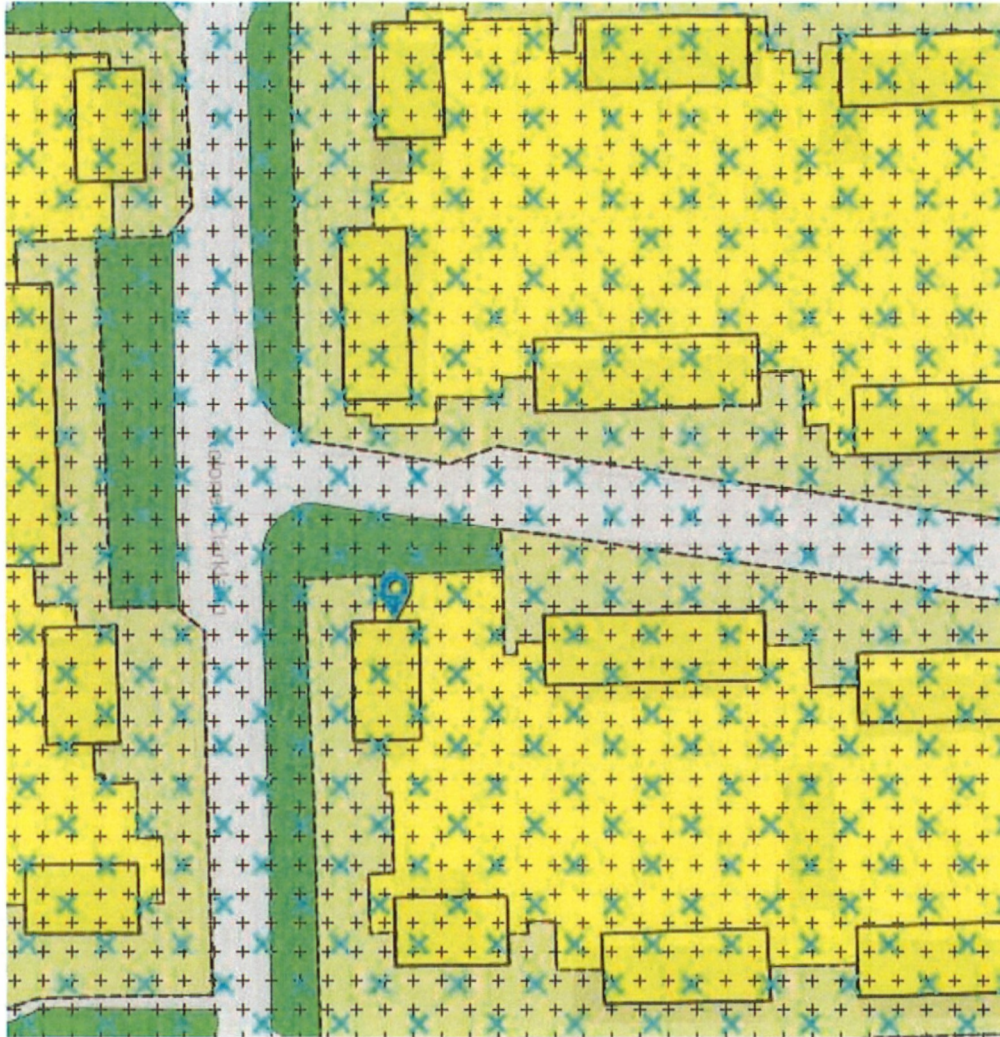
Bijlagen:

Foto's

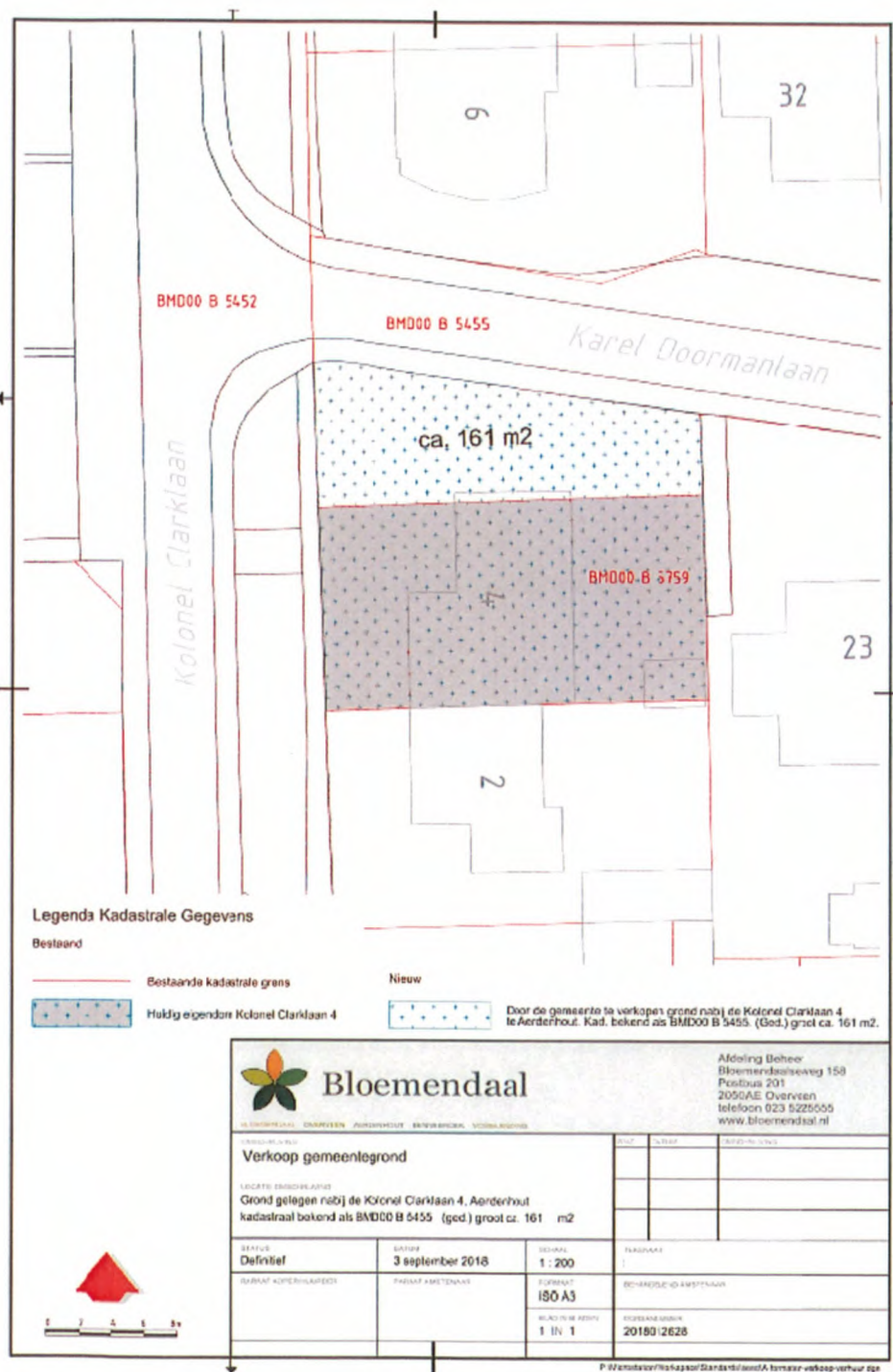


J.

Bestemmingsplan



Verkooptekening



J

Kadaster(eigendomsinformatie)



BETREFT
Bloemendaal B 5759

UW REFERENTIE
jrs

CELEVERD OP
24-09-2018 - 16:24

VOLLEDIG GERECHTVEERD TM
21-09-2018

BLAD
1 van 1

PRODUCTORDERNUMMER
S11012843134

VOLLEDIG ERVENRYK TM
17-09-2018

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Bloemendaal B 5759
	<small>Kadastrale objectidentificatie : 01237057937000</small>
Locatie	Kolonel Clarklaan 4
	2111 XB Aerdenhout
	<small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>
Kadastrale grootte	288 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	101109 - 487422
Omschrijving	Wonen
Koopsom	€ 799.000
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50256/124
	Ingeschreven op 17-07-2006
Naam gerechtigde	
Adres	Kolonel Clarklaan 4
	2111 XB AERDENHOUT
Geboren	
	<small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>
Burgerlijke staat	



DE PERCEEL
Bloemendaal B 5455

UNRESERVEERDE
jrs

GELEVERD OP
24-09-2018 - 16:31

PRODUCTIEORDNUMMER
511012843890

VOLLEGEN GEGEMAAKT TM
21-09-2018

VOLLEGEN BIJGEWAKT TM
17-09-2018

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Bloemendaal B 5455
Kadastrale objectidentificatie	01257054467000
Kadastrale grootte	1.275 m ²
Grans en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	101167 - 487428
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening	

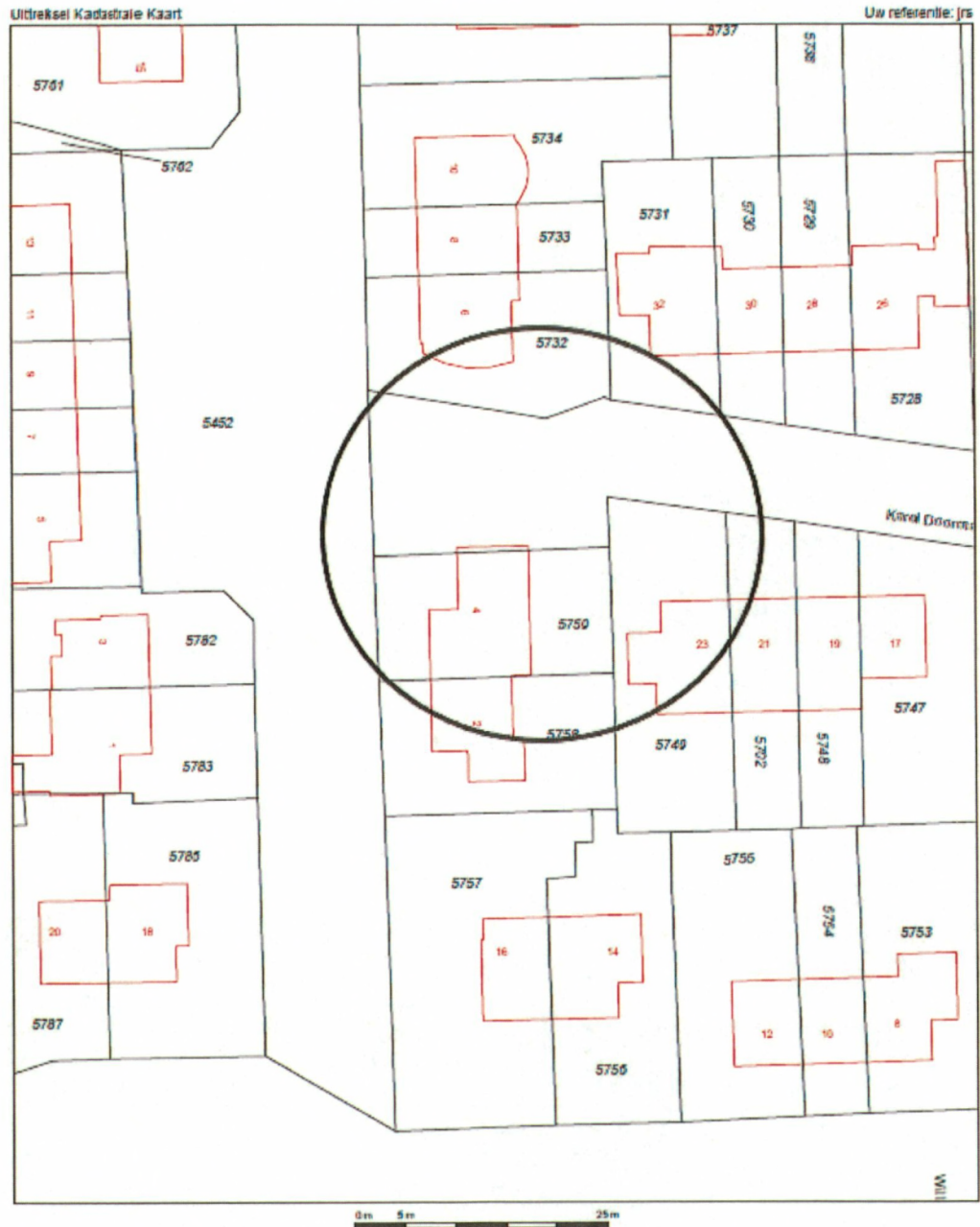
RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomsdig uit stuk	B4 BMD0017233
Naam gerechtigde	Gemeente Bloemendaal
Adres	Bloemendaalseweg 158 2051 GJ OVERVEEN
Postadres	Postbus 201 2050 AE OVERVEEN
Statutaire zetel	OVERVEEN
KvK-nummer	34359304 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De Dienst voor het Kadaster en de operationele registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Basisregistratie Wet. Voor meer informatie neem contact op met het [Kadastercontactcenter](#).

f.

- Kadaster kaart



12345 Perceelnummer	25 Huisnummer	Schaal 1:500		
— Vastgestelde kadastrale grens	— Voorlopige kadastrale grens	Kadastrale gemeente		BLOEMENDAAL
— Administratieve kadastrale grens	— Bebouwing	Stadje		B
— Overige topografie		Perceel	5759	
<p>Voor een aansluitend uitdrukking, Apeldoorn, 24 september 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uitdrukking kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>		

(Handwritten mark)

Verantwoording

Deze waardering is mede tot stand gekomen na opname van het object, rekening houdend met:

- stand, ligging en marksituatie
- de voorgenomen bestemmingswijziging van natuur in tuin.
- alsmede alle ons bekende waardebepalende factoren.

Bij de waardering is geen rekening gehouden met de kosten voor het bouwrijp maken van de kavels en het inrichten van de openbare ruimte van het project.

De beoordeling van de onderhoudstoestand geschiedt globaal en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen verbreken.

De taxateur heeft geen onderzoek verricht, of laten verrichten, naar de aanwezigheid van stoffen in de ondergrond (inclusief het grondwater) en de aanwezigheid van materialen die schadelijk zijn voor de mens, milieu of gebouwen, dan wel naar de stoffen die anderszins de waarde beïnvloeden. Bij de waardebeoordeling is met de aanwezigheid van dergelijke stoffen geen rekening gehouden en wordt uitgegaan van de aanname "schone bodem" en zonder beperkingen voor het huidige gebruik.

Op deze taxatie zijn de voorwaarden van de NVM van toepassing. De taxateur aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt.





Bloemendaal

Beheer

Kolonel Clarklaan 4
2111XB Aerdenhout

Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen
T 14 023
www.bloemendaal.nl

Datum : 21 april 2022
Zaaknummer : 897544
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Onderwerp : Aanbod gemeentegrond naast Kolonel Clarklaan 4
Verzonden : 21 APR. 2022

Geachte heer

Naar aanleiding van uw herhaalde verzoek tot aankoop van de gemeentegrond naast uw woning, en het reeds ontvangen taxatierapport van JRS Makelaars, willen wij u een aanbod doen. In deze brief leest u hier meer over.

Onder voorbehoud van geen bedenkingen van de gemeenteraad en vervolgens goedkeuring college, bieden wij u deze grond aan

In het taxatierapport zijn twee waarden opgenomen van de grond. De eerste waarde is op basis van het toekomstige gebruik. De tweede waarde is de waardestijging van uw eigendom door toevoeging van de grond aan uw perceel. Deze twee uitgangspunten zijn door onze gemeenteraad meegegeven voor het taxeren van gemeentegrond. Volgens de raad is de feitelijke waarde van de grond namelijk die waarde die toegevoegd wordt aan het perceel van de (beoogde) koper. De taxateur heeft vastgesteld dat de waardestijging uw perceel € 150.000,- is wanneer de gemeentegrond aan uw eigendom wordt toegevoegd. Wij zijn dan ook van mening dat dit de feitelijke waarde van de grond is.

Wij bieden u hierbij, onder voorbehoud van goedkeuring van zowel het college van burgemeester en wethouders als de gemeenteraad, de grond aan met een verkoopprijs van € 150.000,-.

Graag horen wij voor 15 mei 2022 of u instemt met ons aanbod

Gelet op de eis van de gemeenteraad, dat een taxatierapport bij verkoop van onroerend goed niet ouder mag zijn dan 6 maanden, verzoeken wij u spoedig aan ons te laten weten of u instemt met ons aanbod. Gelet op de doorlooptijd van de gehele (bestuurlijke) procedure, hebben wij spoedig een antwoord van u nodig om de verkoop tijdig te agenderen voor de raadsvergadering.

Ook indien u geen gebruik wilt maken van ons aanbod horen wij graag van u.

U kunt ons voor vragen altijd bellen of mailen

Hiervoor kunt u contact opnemen met mevrouw
mail via

via bovenstaand telefoonnummer of per

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

