

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

Betreft; verkoop Kerklaan nummer 8 te Bennebroek

Geachte College van B&W,

Kort geleden is de voormalige gymzaal Kerklaan 8 te Bennebroek verkocht voor een bedrag van € 20.000. Dit ongekend lage bedrag voor een gebouw van ruim 200 m² heeft mijn aandacht getrokken. De vage, en naar mijn gevoel onjuiste, beantwoording van vragen hierover door de wethouder aan de raad hierover de afgelopen periode hebben mij gemotiveerd om onderzoek te doen naar de gang van zaken rond de verkoop van dit object.

In opdracht van de gemeente Bloemendaal is door [redacted] eind 2017 een rapportage geproduceerd t.b.v. de voorgenomen verkoop van de locatie Kerklaan 8 te Bennebroek. Hierin zijn twee waardebeoordelingen afgegeven; waarde € 20.000 bij exploitatie van een kinderdagverblijf en € 77.000 bij exploitatie van een kantoor. In beide rekenmodellen is uitgegaan van sloop en nieuwbouw van het pand.

Feiten uit de rapportage;

1. Bij de inspectie is op basis van de direct zichtbare delen een idee gevormd over de staat van onderhoud. [redacted] ervan uitgegaan dat er geen bouwkundige of technische gebreken zijn. [redacted] heeft de gemeente verzocht om een bouwkundige rapportage, deze is echter nooit geleverd. Conform opgave gemeente heeft [redacted] aangenomen dat het object in de huidige staat wordt gesloopt en dat er een nieuwbouwobject in de plaats zal worden vervaardigd;
2. In april 2017 is door [redacted] een milieukundig onderzoek uitgevoerd, waaronder een asbestinventarisatie. Asbest is uit de monsteranalyse niet aangetoond;
3. De functie van maatschappelijk, maar ook kantoor is volgens het vigerend bestemmingsplan toegestaan, wellicht ook wonen;

Nu ben ik zelf bouwkundige, maar ook zonder enige bouwkundige kennis kan worden vastgesteld dat er met het gebouw visueel gezien, technisch helemaal niets aan de hand is. Ik heb op locatie geen enkel spoor kunnen vinden dat zou kunnen wijzen op de door de wethouder gesuggereerde gebroken fundering dan wel andere ernstige bouwkundige gebreken. Maar ook op de bestudeerde foto's van binnen- en buitenkant lijkt het pand in zeer goede staat. Alleen in de linker zijgevel is één enkele scheur waar genomen. Verder zijn er geen sporen van verzakking of andere schade waar genomen. Waarop is de met stelligheid aangenomen gebroken fundering op geschoeid, waardoor sloop noodzakelijk zou zijn? Immers, dat kun je alleen vaststellen door onderzoek te plegen, ofwel de fundering bloot leggen. In het is maaiveld nergens een spoor van ontgraving waarneembaar dus naar mijn gevoel is dat nooit gebeurd. En dat is van uitermate groot belang want de sloopwaarde is aanmerkelijk lager dan de instandhoudingwaarde. Na eerdere toezeggingen door de wethouder om de bouwkundige rapportage te zullen overleggen, heeft hij laatst aangegeven dat de constructieve cq. bouwkundige rapportage er niet is.

De hierna genoemde gegevens zijn ontleend aan de rapportage van [redacted];
Voor het pand geldt voor een kinderdagverblijf een markthuur van € 135 per m² en 206 m² VVO (jaarhuur € 27.810) en een beleggingswaarde (onder aftrek van verwervingskosten en bij een rendementseis van 7,5% BAR) van rond de € 315.000. In geval van een kantoor geldt een markthuur van € 135 per m² en 266 m² VVO (jaarhuur € 35.883) en zal de beleggingswaarde rond de € 400.000 liggen.

Over het algemeen wordt commercieel vastgoed casco opgeleverd, maar stel dat er nog € 20.000 - € 50.000 nodig zou zijn voor interne aanpassingen, dan zou de beleggingswaarde naar mijn gevoel evengoed rond de € 350.000 kunnen liggen. Dat betekent dus dat de al dan niet noodzakelijke sloop van het pand essentieel belang is voor de waarde, immers het verschil tussen de sloopwaarde van € 20.000 en de beleggingswaarde van wellicht € 350.000. Uit de documenten die tot mijn beschikking staan en de visuele inspectie op locatie, lijkt het pand bouwkundig in uitstekende staat, en is er geen enkele indicatie dat het pand gesloopt behoeft te worden.

Vragen;

1. De wethouder heeft aangegeven dat de fundering gebroken zou zijn. De vaker toegezegde rapportage is nooit verstrekt. heeft in de rapportage aangegeven dat er geen technische gebreken zijn. Waar zijn de bewijzen van een gebroken fundering en de slechte bouwkundige staat?
2. De wethouder heeft gezegd dat het pand misschien wel vol zit met asbest, en dat het risico voor de kopers is. In opdracht van de gemeente is een milieukundig onderzoek uitgevoerd en heeft geen asbest aangetoond. Waarom werd asbest door de wethouder als een prijsdrukkend effect aangemerkt terwijl de milieukundige rapportage asbestrisico uit sluit?
3. Waarom heeft de gemeente wel een asbestinventarisatie laten uitvoeren maar geen gedegen bouwkundig en constructief onderzoek, terwijl de al dan niet noodzakelijke sloop juist een enorm verschil in de marktwaarde betekent?
4. heeft op verzoek van de gemeente alleen sloop-nieuwbouw scenario's uitgewerkt, waardoor de restwaarde ongekend laag uit komt? Het pand hoefde niet gesloopt en is ook helemaal niet gesloopt, maar gewoon in gebruik genomen door de nieuwe eigenaar. Waarom is de gemeente uitgegaan van enkel een sloopscenario?
5. Het pand is door de gemeente verkocht aan een marktpartij, zonder procedure, zonder openbare inschrijving en zonder de raad in kennis te stellen van de voorgenomen verkoop voor het lage getaxeerde bedrag. Waarom is er niet voor openbare verkoop gekozen?
6. Het pand is verkocht voor de taxatiewaarde bestemming kinderdagverblijf, € 20.000. In feite is hiermee het kinderdagverblijf, een commerciële marktpartij, met € 57.000 gesubsidieerd, want de waarde kantoor bedraagt € 77.000. Waarom is deze korting op de marktwaarde gegeven en waarom is dit niet aan de raad ter goedkeuring voorgelegd?
7. Nu feitelijk sprake is van gesubsidieerde verkoop, zijn er met de koper langjarige afspraken gemaakt over het gebruik van het gehuurde dan wel eventuele doorverkoop aan derden?
8. De rapportage vermeldt dat de beoogde ontwikkeling een kinderdagverblijf is. Dat geeft aan dat er reeds vóór de verkoop al afspraken met de beoogde koper waren gemaakt. Dit sluit een eerlijke verkoop op voorhand uit en werkt bovendien waardedrukkend. Waarom hiervoor gekozen en waarom is de raad hierover niet geïnformeerd?

Vast staat dat de gemeente Bloemendaal financiële problemen kent. Het bovenstaande geeft mij het gevoel dat de gemeente bij de verkoop van dit object uitermate onzorgvuldig heeft gehandeld en door haar handelswijze mogelijk ruim € 300.000 aan inkomsten heeft misgelopen.

Ik verzoek u op deze brief te reageren. Aan de raad verzoek ik deze brief te agenderen voor een debat omdat ik vind dat de wethouder onjuist heeft gehandeld en de gemeente financieel benadeeld is.

Met vriendelijke groet,