

Beheer

Aan mevrouw M. Roos
Raadslid voor Hart voor Bloemendaal

Archiefexemplaar
Overeenkomstig oranjeel

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

Datum : 24 mei 2018
Uw kenmerk : 2018008873
Ons kenmerk : 2018009030
Behandeld door : College
Doorkiesnummer : 023-5225555
Onderwerp : Verkoop gymzaal Bennebroek
Verzonden :
Bijlage(n) :

Geachte mevrouw Roos,

Op 18 mei 2018 heeft u vragen gesteld over Verkoop gymzaal Bennebroek.
In deze brief leest u onze antwoorden.

Vraag 1

Waarom gaat het college uit van sloopkosten van €75000,- ?
en als gevolg daarvan van de zeer lage verkoopprijs van €20.000,- voor het pand en de grond.
Volgens de ambtelijke ondersteuning zijn deze sloopkosten opgegeven door de beoogde koper: Jong Leren;
echter de taxateur gaat uit van sloopkosten van €8050,-.
Wij hebben zelf navraag gedaan bij een gerenommeerd sloopbedrijf en die hebben (zonder opname ter plekke)
een globale kostenopgave gedaan die (aan de hoge kant) maximaal €15000,- zou bedragen (zonder grootschalige asbest verwijdering).
De taxateur meldt in zijn rapport dat hij van u een analyserapport d.d. 13 april 2017, opgesteld door Stella Analyse B.V. heeft ontvangen en gelezen.
Volgens dat rapport is asbest niet aangetoond en zou er geen sprake zijn van vervuiling en saneringskosten.

Antwoord 1

Het taxatierapport hanteert een kengetal van € 35,00 per bruto vierkante meter als indicatie voor de sloopkosten. Dit zijn alleen de kosten voor het slopen zelf. In de sloopkosten die de gemeente hanteert zijn ook de noodzakelijke onderzoekskosten naar asbest en andere vervuiling in de bouwmaterialen inbegrepen, evenals de aan- en afvoer en stortkosten. De locatie ligt ingeklemd tussen andere percelen, waardoor de sloop voorzichtig en stukje voor stukje moet plaatsvinden. Die werkwijze kost al meer geld.

De genoemde onderzoeken zijn noodzakelijk om inzicht te hebben welke risico's er mogelijk zijn bij sloop van het gebouw en om te weten welk sloopafval waar gestort mag worden. Daar zijn wettelijke

regels voor. Jong Leren heeft zelf ook een berekening laten maken van de sloopkosten en komt op eenzelfde bedrag als de gemeente uit.

Stella Analyse heeft drie monsters geanalyseerd, namelijk kit in het raamkozijn met vocht dorpel, kit in het vaste raamkozijn en de leidingisolatie om de cv-leidingen in de kruipruimte. Dit is onvoldoende informatie voorafgaand aan de sloop van het gebouw.

Bij de verbouwing van de naastgelegen oude school werd, onverwacht, nog asbest aangetroffen dat tot extra kosten en vertraging leidde. Asbest kan onder andere voorkomen in vloerafwerking, in isolatiemateriaal. Hierover dient vooraf duidelijkheid te zijn.

De koopprijs is het resultaat van onderhandeling. De koopprijs is gebaseerd op een gemengde functie van kinderdagverblijf, kantoor en de ruimten voor de buurttuinvereniging. De koper draagt alle kosten voor het in het pand realiseren van ruimten voor de buurttuinvereniging. En er is rekening gehouden met de kosten voor de sloop.

Vraag 2

Waarom stelt het college voor om de opgegeven waardering voor bestemming Kinderdagverblijf te hanteren, terwijl de beoogde koper de locatie hoofdzakelijk gaat gebruiken al kantoorruimte. Waarom is de voorgestelde verkoopprijs niet €77000,-

Zoals de taxateur voor de bestemming kantoorruimte heeft voorgesteld.

In uw raadsvoorstel verdedigt u de lage verkoopkosten omdat hiermee sloopkosten voor de Gemeente worden voorkomen, dit is onjuist want de taxateur heeft de sloopkosten al meegenomen in zijn waarde berekening.

Antwoord 2

Het college stelt voor om een vraagprijs van € 20.000,00 te hanteren. Het is een toevalligheid dat deze waarde overeen komt met de in het taxatierapport genoemde waarde.

De vraagprijs is tot stand gekomen op basis van een gemiddelde van de taxatiewaarden, de geraamde sloopkosten, en de kosten voor realisatie van een onderkomen voor de buurttuinvereniging.

De buurttuinvereniging krijgt door de inzet van Jong Leren een prachtig nieuw onderkomen, waar zij al hun spullen kunnen opslaan, kunnen vergaderen of gewoon koffie kunnen drinken.

Wanneer de oude gymzaal niet verkocht wordt, dient de gemeente € 75.000,00 vrij te maken om het gebouw te slopen. De bouwkundige staat is dermate slecht dat sloop noodzakelijk is. Er resteert dan een braakliggend terrein, waar niets kan gebeuren omdat het terrein niet te bereiken is van de openbare weg.

Ook de buurttuinvereniging blijft afhankelijk van een oude container in hun tuin als berghok.

Bij verkoop aan Jong Leren ontvangt de gemeente inkomsten en krijgt de buurttuinvereniging een waardig onderkomen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester

, secretaris