



Rapport Gymzaal Bennebroek

De bijlagen

Lijst van bijlagen

1. Brief van college van 16 maart 2018
2. Uittreksel kadaster perceel A 4891
3. Taxatierapport van 8 november 2017
4. E-mail van 22 mei 2018 over afstemming hoogte sloopkosten
5. Brief van notaris Huisman van 20 september 2019
6. Brief van het college van 18 maart 2018
7. Brief van burgemeester aan notaris van 29 oktober 2019

Bijlage 1

bij het Rapport Gymzaal Bennebroek

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	31 Mei 2018
Commissievergadering d.d.	:	17 Mei 2018
Commissie	:	Commissie Bestuur en Middelen
Portefeuillehouder	:	wethouder N. Heijink
Programmaonderdeel	:	05. Beheer eigendommen
Registratienummer	:	2018004757
Productiedatum	:	16 maart 2018

Onderwerp

Verkoop voormalige gymzaal aan de Kerklaan te Bennebroek

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 april 2018

besluit:

Het college geen wensen en bedenkingen mee te geven met betrekking tot de
voorgenomen verkoop van de voormalige gymzaal aan de Kerklaan te Bennebroek

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 31 mei 2018



, voorzitter



, griffier

Besluit raad: aangenomen
Stemmen voor: 14
Stemmen tegen: 4
Afwezig: 1

Voorgesteld besluit

Het college geen wensen en bedenkingen mee te geven met betrekking tot de voorgenomen verkoop van de voormalige gymzaal aan de Kerklaan te Bennebroek

Aanleiding en beoogd effect

De gymzaal aan de Kerklaan 8 te Bennebroek staat al geruime tijd leeg. De zaal is niet meer nodig voor het bewegingsonderwijs bij de basisscholen. Het pand is in slechte staat en dient gesloopt te worden. Dit kost de gemeente minimaal € 75.000,-. In stichting Jong Leren is nu een koper gevonden.

Met de verkoop bespaart de gemeente sloopkosten en worden éénmalige inkomsten gegenereerd ten bedrage van € 20.000,-.

Het pand was al langere tijd niet meer geschikt voor ondersteuning van gemeentelijke beleidsdoelen en dient gesloopt te worden vanwege bouwkundige gebreken.

Politieke keuzeruimte

Het pand moet sowieso gesloopt worden, want de bouwkundige staat is slecht. De fundering moet vervangen worden en er is op dit moment geen nutsaansluiting op het pand.

Het vinden van een passende bestemming is lastig, want het pand kan alleen over het terrein van derden (Meerleven, dan wel stichting Jong Leren) bereikt worden. Met de auto is het pand niet bereikbaar.

De gemeente bespaart kosten met de verkoop, want de kosten voor beoogde sloop (€ 75.000) hoeft niet te worden betaald door de gemeente. Naast deze besparing voor de gemeente ontvangt de gemeente een koopsom van € 20.000.

Met de verkoop aan stichting Jong Leren worden een aantal doelen gehaald. Het gehele ensemble van de voormalige St. Franciscusschool blijft behouden als onderdeel van het gemeentelijk monument. De stichting heeft namelijk de verplichting na sloop op dezelfde locatie het pand te herbouwen in dezelfde stijl en vormgeving. Daarnaast worden bestaande functies op deze locatie beter geïntegreerd.

Indien uw raad geen wensen en bedenkingen heeft met betrekking tot de voorgenomen verkoop van de voormalige gymzaal aan de Kerklaan te Bennebroek aan de stichting Jong Leren, kan de koper een omgevingsvergunning aanvragen met een compleet bouwplan. De doorlooptijd van de omgevingsvergunning bedraagt 26 weken. Koper heeft aangegeven de huidige locatie waar men gehuisvest is te moeten verlaten.

Gedachtegang

Bij een positief besluit over de verkoop van het perceel met een gemengde bestemming aan de stichting Jong Leren wordt niet alleen de stichting geholpen, maar ook de buurtvereniging.

Overwegingen van het college

Het college staat positief tegenover de realisatie van een nieuwe functie ter plaatse van de gymzaal.

Het plan van Jong Leren dient een algemeen en maatschappelijk belang. Het maatschappelijk belang blijkt uit de benodigde extra ruimte voor het bestaande naastgelegen kinderdagverblijf, en ook de buurtvereniging is een sociaal-maatschappelijke instelling. Zij heeft nu in de buurttuin haar opslagruimte gerealiseerd in een zeecontainer. Liever beschikt de vereniging over een vaste locatie in een gebouw.

Daarmee wordt ook extra ruimte gecreëerd in de buurttuin. Tevens is de stichting Jong Leren, die haar kantoor wil vestigen in het gebouw, een sociaal-maatschappelijke instelling voor basisonderwijs op diverse scholen in de regio waaronder de Franciscusschool in Bennebroek.

Daarnaast speelt ook een algemeen belang dat de huidige functie als gymzaal in onbruik is geraakt. Door de slechte bereikbaarheid van de locatie zijn er geen alternatieven voor het gebruik.

Het college wil dat koper nog een parkeeronderzoek uitvoert om inzicht te krijgen in mogelijke gevolgen voor het aantal parkeerplaatsen in de buurt, met een oplossingsvoorstel indien dat uit het onderzoek nodig mocht blijken. Daarnaast mag het pand, gelet op bestaande afspraken, geen gasaansluiting krijgen.

Middelen

Er zijn geen middelen nodig. De koper betaalt een koopprijs van € 20.000. Vervolgens sloopt men de bestaande bebouwing op het te verkopen perceel. Daarna zal in dezelfde stijl en omvang een nieuw pand worden gebouwd.

De gemeente bespaart hiermee de sloopkosten en ontvangt een eenmalige koopprijs.

Ter bepaling van de koopprijs zijn diverse taxaties uitgevoerd. Dit omdat verschillende functies in het gebouw worden gerealiseerd. De getaxeerde waarden lopen uiteen van € 20.000 naar € 77.000. De lagere

waarde geldt voor de functie kinderdagverblijf, de hogere voor die van kantoor. Omdat een gemengde functie wordt gerealiseerd, waarbinnen ook de buurttuinvereniging een vast onderkomen krijgt, en de sloopkosten worden voorkomen, is een verkoopprijs overeengekomen van € 20.000.

Participatie

De buurttuinvereniging en stichting Jong Leren zijn met elkaar in contact gebracht door de gemeente. Dit heeft er toe geleid dat er afspraken zijn gemaakt over de realisatie van een ruimte voor de buurttuinvereniging in het te bouwen pand. Jong Leren neemt dit volledig op zich, ook de kosten.

Communicatie

Het besluit van de raad zal door de wethouder in samenspraak met team vastgoed aan de stichting worden gecommuniceerd.

Samenwerking

Er is geen samenwerking met Heemstede op dit specifieke onderwerp gezocht.

Vervolgproces/evaluatie

Het vervolg is het opstellen van een koopovereenkomst met Jong Leren waarin de gemaakte afspraken met de buurttuinvereniging worden vastgelegd.

Bijlagen

Taxatierapport Kerklaan 8 te Bennebroek (2018006471)

Achterliggende documenten

Geen.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

Advies Commissie

Bijlage 2

bij het Rapport Gymzaal Bennebroek



BETREFT
Bennebroek A 4891

UW-REFERENTIE
1076140_1

ELEVERD OP
16-08-2019 - 14:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11039035663

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-08-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-08-2019 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Bennebroek A 4891
Kadastrale objectidentificatie : 012140489170000

Locatie Kerklaan 8
2121 VE Bennebroek

Kadastrale grootte 615 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101441 - 481520

Omschrijving Onderwijs

Ontstaan uit Bennebroek A 4205

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

Overige aantekening Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk Hyp4 65969/30 **Ingeschreven op** 02-04-2015 om 10:46

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 13234/39 Amsterdam **Ingeschreven op** 29-12-1995

Naam gerechtigde Stichting Confessioneel Onderwijs De La Salle

Adres HAARLEM

Postadres Molenwerfsln 7 9
2103 TC HEEMSTED

Statutaire zetel HAARLEM

KvK-nummer 41226984 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Bijlage 3

bij het Rapport Gymzaal Bennebroek



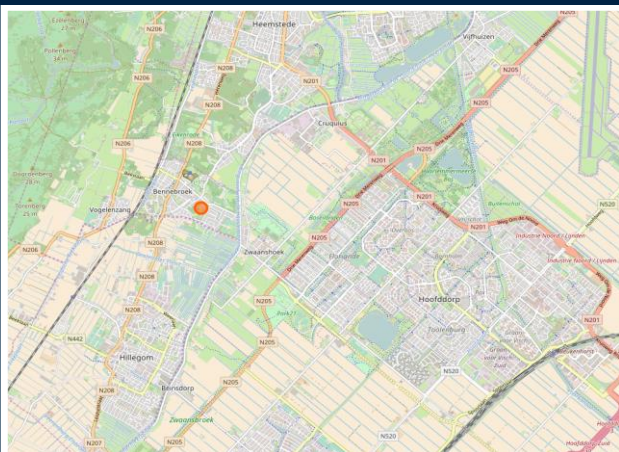
Taxatierapport

Kerklaan 8
Bennebroek

Opdrachtgever
Gemeente Bloemendaal



Samenvatting scenario kinderdagverblijf



Objectgegevens

Straat	: Kerklaan 8
Plaats	: Bennebroek
Type object	: voormalig gymzaal, herontwikkeling tot kinderdagverblijf
Grootte	: circa 206 m ² vvo
Parkeerplaatsen	: niet van toepassing
Eigendomssituatie	: volledig eigendom
Kadastrale aanduiding	: Gemeente Bennebroek, sectie A, nummer 4890 gedeeltelijk

Beoogde ontwikkeling

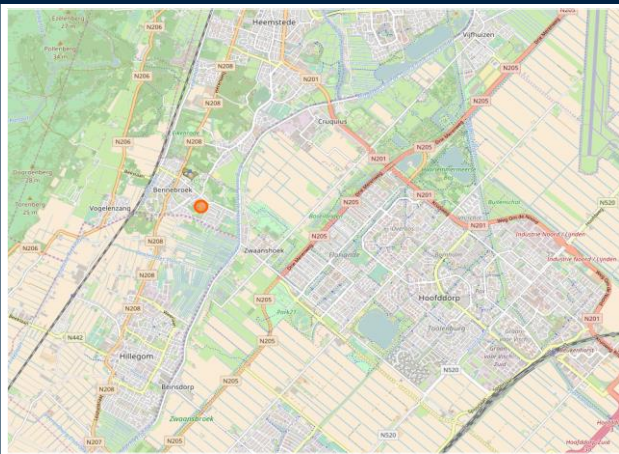
Functie	: kinderdagverblijf
Markthuur per jaar	: € 27.810
Waarde k.k. ontwikkeling	: € 367.129
Bouwkosten ontwikkeling	: € 264.500

Marktwaaarde en rendementen

Taxatiedatum	: 24-07-2017
Grondwaarde (bouwrijp)	: € 153 per m ² bvo
Grondwaarde	: € 87 per m ² bvo

Marktwaaarde k.k.
Bijzonder uitgangspunt
realisatie kinderdagverblijf **€ 20.000**

Samenvatting scenario kantoor



Objectgegevens

Straat	: Kerklaan 8
Plaats	: Bennebroek
Type object	: voormalig gymzaal, herontwikkeling tot kantoor
Grootte	: circa 266 m ² vvo
Parkeerplaatsen	: niet van toepassing
Eigendomssituatie	: volledig eigendom
Kadastrale aanduiding	: Gemeente Bennebroek, sectie A, nummer 4890 gedeeltelijk

Beoogde ontwikkeling

Functie	: kantoor
Markthuur per jaar	: € 35.883
Waarde k.k. ontwikkeling	: € 473.703
Bouwkosten ontwikkeling	: € 296.200

Marktwaarde en rendementen

Taxatiedatum	: 24-07-2017
Grondwaarde (bouwrijp)	: € 327 per m ² bvo
Grondwaarde	: € 260 per m ² bvo

Marktwaarde k.k.
Bijzonder uitgangspunt **€ 77.000**
realisatie kantoor

Inhoudsopgave

A.	Waardebrief	4
B.	Uitgangspunten.....	8
C.	Rapport	12
	1. Ligging en bereikbaarheid	13
	2. Samenstelling	13
	3. Technische beschrijving	14
	4. Bouwkundig onderzoek	14
	5. Staat van onderhoud	14
	6. Kadastrale gegevens	14
	7. Eigendomssituatie	15
	8. Bestemming.....	15
	9. Milieukundige onderzoeken.....	15
	10. Verhuursituatie	15
	11. Bijzondere uitgangspunten.....	16
	12. Opmerkingen	16
	13. Marktanalyse	17
	13.1. Algemene introductie	17
	13.2. Nederlandse economie	17
	13.3. Lokale marktanalyse kinderdagverblijven Bloemendaal.....	19
	14. Referentietransacties.....	21
	14.1 Verhuurreferenties.....	21
	14.2 Beleggingsreferenties	22
15.	Waarderingsmethodiek.....	23
16.	SWOT analyse.....	24
17.	Object rating.....	25
18.	Bronnen	25
D.	Bijlagen	26
	I Foto's	
	II Plattegrond locatie	
	III Kadastrale gegevens	
	IV Bestemmingsplaninformatie	
	V Berekening kinderdagverblijf	
	VI Berekening kantoor	

A. Waardebrief



Gemeente Bloemendaal
T.a.v. de heer M. Maassen
Bloemendaalseweg 158
2051 GJ Overveen

Savills Taxaties
Claude Debussylaan 48
1082 MD Amsterdam

Postbus 75849
1070 AV Amsterdam

T: +31 (0) 20 301 2020
F: +31 (0) 20 301 2002
www.savills.nl

Amsterdam, 8 november 2017

Geachte heer Maassen,

In overeenstemming met de offerte van 13 juli 2017 met referentie IS/FP/17115 en uw opdrachtbevestiging per email van 18 juli 2017 hebben wij de volledige waardering uitgevoerd van het volledig eigendom van de voormalige gymzaal gelegen aan de Kerklaan 8 in Bennebroek per 24 juli 2017 ten behoeve van verkoopdoeleinden.

Het object is op 24 juli 2017 geïnspecteerd door Ingrid Schipper RT. Wij hebben het gehele object zowel extern als intern geïnspecteerd, maar beperkt tot de gemakkelijk toegankelijke of zichtbare ruimtes. Voor de waardering hebben wij aangenomen dat er geen veranderingen aan het object zijn opgetreden tussen de inspectiedatum en de waardedatum of tussen de waardedatum en het moment van rapportage.

De taxateurs met MRICS of FRICS kwalificaties zijn RICS Registered Valuers. Wij bevestigen dat de taxateurs beschikken over voldoende lokale en nationale kennis van de specifieke markt en voldoende vaardigheden hebben om de waardering uit te voeren.

De taxateurs hebben de waardering objectief en onbevooroordeeld uitgevoerd. Zij hebben geen connectie of betrokkenheid met het onderwerp van de taxatieopdracht of de partij die de opdracht geeft.

De waardering is uitgevoerd volgens de taxatierichtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors RICS Valuation - Global Standards 2017 ('RICS Red Book'), van toepassing vanaf 1 juli 2017.

Eveneens is de waardering uitgevoerd conform de toepasselijke reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Naast deze waardebrief ontvangt u tevens de uitgangspunten die van toepassing zijn op deze waardering en het taxatierapport met bijlagen.

Marktwaaarde realisatie van een kinderdagverblijf - bijzondere uitgangspunt

Bij de waardering hebben wij het waardebegrip 'marktwaaarde' gehanteerd met de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Het gewaardeerde object betreft een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend staat als Bennebroek A 4890. In de waardering is het bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat het perceel reeds kadastraal gesplitst is ten behoeve van de ontwikkeling.
- De locatie van de voormalige gymzaal is enkel via niet-openbaar terrein (de buurttuin) te bereiken. In de waardering is het bijzondere uitgangspunt gehanteerd dat de toegang tot de toekomstige opstallen juridisch geregeld en vastgelegd is middels een reeds gevestigd recht van overpad.

Definitie marktwaaarde:

'Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

Met inachtneming van het bovenstaande en de inhoud van het taxatierapport hebben wij per 24 juli 2017 de volgende marktwaaarde met bovengenoemde bijzondere uitgangspunten aan het object toegekend:

€ 20.000 k.k.

(twintigduizend
euro kosten koper)

Marktwaaarde realisatie van een kantoorgebouw - bijzondere uitgangspunt

Bij de waardering hebben wij het waardebegrip 'marktwaaarde' gehanteerd met de volgende bijzondere uitgangspunten:

- In de waardering is het bijzondere uitgangspunt gehanteerd dat kantoor binnen het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.
- Het gewaardeerde object betreft een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend staat als Bennebroek A 4890. In de waardering is het bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat het perceel reeds kadastraal gesplitst is ten behoeve van de ontwikkeling.
- De locatie van de voormalige gymzaal is enkel via niet-openbaar terrein (de buurttuin) te bereiken. In de waardering is het bijzondere uitgangspunt gehanteerd dat de toegang tot de toekomstige opstallen juridisch geregeld en vastgelegd is middels een reeds gevestigd recht van overpad.

Definitie marktwaaarde:

'Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

Met inachtneming van het bovenstaande en de inhoud van het taxatierapport hebben wij per 24 juli 2017 de volgende marktwaaarde met bovengenoemde bijzondere uitgangspunten aan het object toegekend:

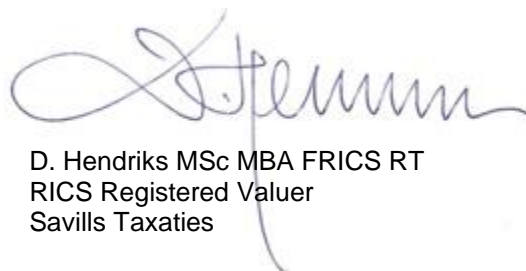
€ 77.000 k.k.

(zevenenzeventigduizend
euro kosten koper)

Met vriendelijke groet,



I.M.S.A. Schipper - Griekspoor RT
Savills Taxaties



D. Hendriks MSc MBA FRICS RT
RICS Registered Valuer
Savills Taxaties

B. Uitgangspunten

Onderstaande uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing, tenzij in de rapportage uitdrukkelijk anders is vermeld.

1. Bouwkundige en technische staat

Bij de inspectie hebben wij op basis van de direct zichtbare delen een idee gevormd over de staat van onderhoud. Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen bouwkundige of technische gebreken zijn.

Als u inzicht wilt verkrijgen in de bouwkundige en technische staat van het object, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

2. Verontreiniging

Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging van grond of grondwater van het object, dat er zich geen olietanks of andere objecten of stoffen in de grond bevinden die de waarde kunnen beïnvloeden en dat in het object zelf geen asbest of andere materialen zijn verwerkt die door schadelijkheid van invloed kunnen zijn op de waarde. Hier hebben wij geen onderzoek naar verricht. Als toch zou blijken dat er vervuiling bestaat dan dient onze waardering aangepast te worden.

Als u inzicht wilt verkrijgen in de aanwezigheid van schadelijke stoffen, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

3. Eigendomssituatie en beperkingen

Wij hebben beperkt onderzoek verricht naar eventuele bijzonderheden voortvloeiend uit de titel van aankomst, eventueel toepasselijke algemene of bijzondere erfpachtvoorwaarden of andere bedingen of rechten van derden. Echter, als u zekerheid wilt krijgen omtrent beperkingen zoals kettingbedingen, erfdienstbaarheden, gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

Wij zijn ervan uitgegaan dat het object vrij is van hypotheeken, zakelijke rechten en beslagen.

4. Vereniging van Eigenaars

Als het gewaardeerde een appartementsrecht betreft, hebben wij alle consequenties die voortvloeien uit de statuten en de afspraken van de Vereniging van Eigenaars buiten beschouwing gelaten. Ook hebben wij geen rekening gehouden met eventuele schulden of tegoeden van de vereniging.

5. Ontvangen informatie

Wij zijn ervan uitgegaan dat de door ons ontvangen gegevens juist en volledig zijn.

6. Voorschriften

Wij zijn ervan uitgegaan dat op de waardedatum het object en het huidige gebruik voldoen aan alle overheidsregels.

7. *Plaatselijk geldende regelingen*

Wij hebben geen onderzoek verricht naar plaatselijk geldende regelingen zoals verordeningen of gevoerd overheidsbeleid. Wij zijn ervan uitgegaan dat hieruit geen bijzonderheden voortvloeien die de waarde van het object beïnvloeden. Wel hebben wij kennis genomen van het bestemmingsplan.

Echter, als u volledig inzicht wilt verkrijgen in de plaatselijk geldende regelingen, adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

8. *Monumenten*

Waar de waardering een monument in de zin van Monumentenwet 1988 betreft, hanteren wij het uitgangspunt dat levering van het object onderhevig is aan heffing van overdrachtsbelasting en er geen sprake is van vrijstelling in de zin van art. 15 lid 1 sub p van Wet op belastingen van rechtsverkeer.

9. *Omzetbelasting*

Als door een huurder geen omzetbelasting over de huursom wordt betaald, hebben wij rekening gehouden met BTW-verlies over de exploitatielasten. BTW-verlies over de investeringskosten en de aankoopprijs hebben wij buiten beschouwing gelaten.

De aan ons verstrekte gegevens omtrent BTW-compensaties zijn in de berekening meegenomen.

Als u inzicht wilt verkrijgen in de consequenties van de huidige en toekomstige fiscale wet- en regelgeving, adviseren wij u dit te bespreken met een fiscaal adviseur.

10. *Oppervlakten*

Wij zijn ervan uitgegaan dat de verstrekte oppervlakten juist en conform NEN-2580 zijn.

RICS schrijft het gebruik van oppervlakten voor die zijn vastgesteld op basis van de International Property Measurement Standard. Echter, aangezien in de Nederlandse markt de NEN-2580 meetstandaarden verreweg het meest gebruikelijk zijn, zijn onze waarderingen gebaseerd op oppervlakten die zijn vastgesteld conform de NEN-2580 meetstandaarden.

11. *Machines en installaties*

In de waardering hebben wij rekening gehouden met de gebouwgebonden installaties. Machines en installaties die niet tot de gebouwgebonden installaties horen, hebben wij buiten beschouwing gelaten.

12. *Huurdersaanpassingen*

Wij zijn ervan uitgegaan dat bij expiratie van een huurovereenkomst geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen in het gehuurde die door de huurder zijn aangebracht.

13. Objecten in ontwikkeling

Wanneer wij objecten of objectdelen hebben gewaardeerd die op de inspectiedatum nog niet zijn gerealiseerd en opgeleverd, zijn wij ervan uitgegaan dat deze objecten of objectdelen vrij van bouwkundige of technische gebreken zijn of zullen worden opgeleverd.

Voor recent opgeleverde objecten houden wij geen rekening met retenties, uitstaande bouwkosten, honoraria of andere uitgaven die voortvloeien uit de realisatie van het project.

14. Waardedatum

De waarde van een object kan in een korte periode substantieel veranderen. Als na de waardedatum wordt besloten om het object te verkopen of te gebruiken als onderpand voor een lening, adviseren wij u om contact met ons op te nemen.

Bij de waardering hebben wij geen rekening gehouden met verschillen die kunnen optreden tussen de inspectiedatum en de waardedatum of tussen de waardedatum en het moment van rapportage.

Derden kunnen aan dit rapport geen enkele aanspraak ontlenen.

15. Servicekosten

Eventuele servicekosten die bij leegstand voor rekening van eigenaar komen hebben wij in de waardering buiten beschouwing gelaten.

16. Speciaal belang

Wij hebben in de waardering elke koper met een speciaal belang buiten beschouwing gelaten.

17. Rapportage uitsluitend voor opdrachtgever

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Hiervan mag door derden geen gebruik worden gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Savills Taxaties.

C. Rapport

Kerklaan 8 Bennebroek

1. Ligging en bereikbaarheid

Het object ligt in het centrum van Bennebroek. Bennebroek is gelegen in de gemeente Bloemendaal, ten zuiden van Haarlem. In de omgeving zijn voornamelijk woningen, een school en een kerk te vinden. Het object betreft de gymzaal van de voormalig Sint Franciscusschool, gelegen tegenover de gymzaal. De oude Sint Franciscusschool is thans in gebruik als gemeenteloket door de Gemeente Bloemendaal.

Het object ligt op circa 1 km afstand van de provinciale weg N208 richting Haarlem en op circa 15 km van de A4 (Den Haag - Leiden - Amsterdam). De bereikbaarheid met het eigen vervoer is redelijk. In de omgeving zijn voldoende parkeerplaatsen te vinden.

Met het openbaar vervoer is de bereikbaarheid ook redelijk. Het treinstation van Hillegom ligt op circa 4,2 km afstand van het object. Een bushalte ligt op loopafstand van het object.

Voor de plattegrond van de locatie verwijzen wij u naar Bijlage II.

2. Samenstelling

Het gewaardeerde object betreft een voormalige gymzaal met een geschatte verhuurbare vloeroppervlakte van circa 206 m². De bebouwde grond ter plaatse van de gymzaal bedraagt circa 230 m² en maakt onderdeel van een groter perceel van 2.005 m². Op het perceel bevindt zich tevens de oude Sint Franciscusschool dat niet tot het gewaardeerde behoort.

Wij hebben de footprint 230 m² van het gebouw opgemeten met behulp van de kadastrale kaart en geverifieerd middels 'Google Maps'. Daarnaast hebben wij een marktconforme vvo/bvo-ratio van 90% toegepast. Dit resulteert in een verhuurbare vloeroppervlakte van 206 m². Dit metrage staat ook genoemd in het ontvangen asbestanalyserapport d.d. 13 april 2017, opgesteld door Stella Analyse B.V. Aangezien wij geen meetcertificaat hebben ontvangen, zijn wij niet in staat te bevestigen dat bovenstaande vloeroppervlakten overeenkomen met de daadwerkelijke vloeroppervlakten. In de onderstaande afbeelding wordt de situatie zoals hierboven omschreven weergegeven.



3. Technische beschrijving

De voormalige gymzaal is gebouwd omstreeks 1928, gelijktijdig met de oude Sint Franciscusschool aan de Kerklaan. Het is opgetrokken rondom een traditionele metselwerkconstructie met stalen liggers. De gevels zijn bekleed met baksteen en voorzien van hoog geplaatste raampartijen. Hierin zijn houten kozijnen geplaatst met enkel glas.

Het object heeft een hellend dak dat is bekleed met dakpannen. Het object heeft een vrije hoogte van circa 4,5 m en is voorzien van een systeemplafond met ingebouwde verlichting. De binnenmuren zijn gestukt en geleverd. Het object beschikt niet over eigen nutsvoorzieningen.

De beoogde ontwikkeling betreft een kinderdagverblijf, passend binnen de eisen van het vigerende bestemmingsplan. Conform opgave van opdrachtgever is het pand onderdeel van het gemeentelijk monument oude school. De gymzaal zelf is geen monument, maar bij herbouw dient de gymzaal in dezelfde verschijningsvorm terug te keren. Daarnaast is tevens een scenario van een kantoorontwikkeling opgenomen in dit rapport.

4. Bouwkundig onderzoek

Ten behoeve van deze waardering hebben wij verzocht een bouwkundig onderzoeksrapport aan te leveren. Wij hebben echter geen bouwkundig onderzoeksrapport ontvangen.

Conform opgave hebben wij aangenomen dat het object in de huidige staat wordt gesloopt en dat er een nieuwbouwoject in de plaats zal worden vervaardigd.

5. Staat van onderhoud

Het object is door ons geïnspecteerd op 24 juli 2017. Tijdens deze inspectie verkeerde het object, inclusief de fundering, in een slechte staat van onderhoud. Na realisatie van de beoogde ontwikkeling zal het object in een goede staat van onderhoud verkeren.

6. Kadastrale gegevens

Volgens informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Bennebroek Sectie: A				
Nummer	Adres	Grootte	m ²	Omschrijving
4890	Kerklaan 6	20 a 5 ca	2.005	onderwijs erf-tuin
Totaal m²			2.005	

Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat bovengenoemd perceel het eigendom is van gemeente Bloemendaal, statutair gevestigd te Overveen.

Het object heeft een monumentenstatus op basis van de Gemeentewet.

Het onderhavige object zal worden afgesplitst van bovengenoemd perceel en betreft een gedeelte van perceel Bennebroek A 4890 ter grootte van circa 230 m².

7. Eigendomssituatie

Wij hebben de leveringsakte van 2 april 2015 gelezen. Deze akte is opgesteld door de heer mr. J.C. Janssens, notaris te Bloemendaal, Nederland. Hieruit blijkt dat het object in eigendom is van de Gemeente Bloemendaal.

Het perceel wordt in de akte officieel aangeduid als:

Gemeente Bennebroek, sectie A, nummer 4890.

Bij het vaststellen van de waarde hebben wij rekening gehouden met de bijzonderheden uit de akte. In de akte staan namelijk de volgende, ons inziens voor de waardering van belang zijnde, erfdienstbaarheden en rechten vermeld:

- Op het verkochte is een erfdienstbaarheid van toepassing, inhoudende het recht van overpad om te komen van het perceel kadastraal bekend gemeente Bennebroek, sectie A nummer 4203 en te gaan naar het perceel kadastraal bekend gemeente Bennebroek, sectie A nummer 4891 over het perceel kadastraal bekend gemeente Bennebroek, sectie A nummer 4890 en omgekeerd, op de minst bezwarende wijze.

Wij benadrukken dat Savills geen volledig titelonderzoek heeft uitgevoerd. Wij adviseren u daarom een titelonderzoek uit te laten voeren door een juridisch adviseur.

8. Bestemming

Het object valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Bennebroek 2016'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de Gemeenteraad op 24 november 2016. Het object heeft op basis van dit plan de bestemming 'maatschappelijk', welke gronden bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen, kinderopvang, intramurale zorginstellingen en zorghotels met de daarbij behorende voorzieningen. Volgens het vigerende bestemmingsplan is de maximale goothoogte 6 m en de maximale bouwhoogte 10 m.

9. Milieukundige onderzoeken

Ten behoeve van deze waardering hebben wij verzocht een milieukundig onderzoeksrapport aan te leveren. Wij hebben een analyserapport d.d. 13 april 2017, opgesteld door Stella Analyse B.V. ontvangen en gelezen. Volgens het rapport zijn drie monsters geanalyseerd, namelijk kit in het raamkozijn met vocht dopel, kit in het vaste raamkozijn en de leidingisolatie om de cv-leidingen in de kruipruimte. Volgens het rapport is asbest in de bovengenoemde monsters niet aangetoond.

Op basis van het ontvangen analyserapport en in overeenstemming met onze uitgangspunten zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat er geen sprake is van vervuiling en saneringskosten.

10. Verhuursituatie

Conform opgave opdrachtgever is het object momenteel niet verhuurd.

11. Bijzondere uitgangspunten

Bij deze waardering hebben wij de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Scenario: realisatie van een kinderdagverblijf

- Het gewaardeerde object betreft een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend staat als Bennebroek A 4890. In de waardering is het bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat het perceel reeds kadastraal gesplitst is ten behoeve van de ontwikkeling.
- De locatie van de voormalige gymzaal is enkel via niet-openbaar terrein (de buurttuin) te bereiken. In de waardering is het bijzondere uitgangspunt gehanteerd dat de toegang tot de toekomstige opstallen juridisch is geregeld en vastgelegd, middels een reeds gevestigd recht van overpad.

Scenario: realisatie van een kantoorgebouw

- In de waardering is het bijzondere uitgangspunt gehanteerd dat kantoor binnen het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.
- Het gewaardeerde object betreft een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend staat als Bennebroek A 4890. In de waardering is het bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat het perceel reeds kadastraal gesplitst is ten behoeve van de ontwikkeling.
- De locatie van de voormalige gymzaal is enkel via niet-openbaar terrein (de buurttuin) te bereiken. In de waardering is het bijzondere uitgangspunt gehanteerd dat de toegang tot de toekomstige opstallen juridisch is geregeld en vastgelegd, middels een reeds gevestigd recht van overpad.

12. Opmerkingen

Naast de algemene uitgangspunten en de inhoud van dit rapport is onderstaande opmerking op deze waardering van toepassing.

- Conform opgave opdrachtgever beschikt het huidige opstal niet over aansluiting op de nutsvoorzieningen en/of riool. In de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat deze aansluitingen technisch mogelijk zijn en ten tijde van de ontwikkeling zullen worden aangebracht.

13. Marktanalyse

13.1. Algemene introductie

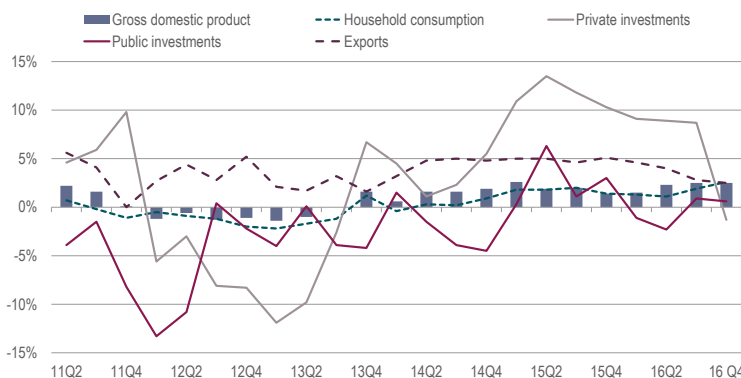
Nederland is een klein maar dichtbevolkt land. Ongeveer de helft van de 17 miljoen inwoners woont in de Randstad, de ring van steden die Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht met elkaar verbindt. De verbindingen via wegen en water zijn in Nederland van hoge kwaliteit. Nederland is dan ook een doorvoerland en een groot deel van de economie is gericht op export en doorvoer (met name richting Duitsland). Daar spelen de haven van Rotterdam en de luchthaven Schiphol een belangrijke rol in.

De Nederlandse bevolking zal de komende jaren nog groeien tot bijna 18 miljoen mensen in 2030. Daarna zal de bevolking weer gaan afnemen. Twee andere belangrijke trends zijn de vergrijzing en de verdergaande concentratie van mensen en werkgelegenheid in de grotere steden in Nederland.

13.2. Nederlandse economie

Sinds het tweede semester van 2013 is het economisch herstel van Nederland ingezet. 2014 liet voor het eerst een positief jaarcijfer zien met een groei van het BBP van 1,0% ten opzichte van het jaar daarvoor. In 2015 versnelde de groei van de Nederlandse economie tot +2,0%. Deze stijging betrof de volle breedte van de economie. De groei zette door in 2016. Het vierde kwartaal van dat jaar liet de volgende groeicijfers zien: huishoudenconsumptie (+2,6%), export (+2,5%), particuliere investeringen (-1,3%) en overheidsinvesteringen (+0,6%). Het lage cijfer van de particuliere investeringen komt vooral door de sterke groei in de voorgaande perioden.

Grafiek 1 Belangrijkste economische indicatoren (CBS, mei 2017)

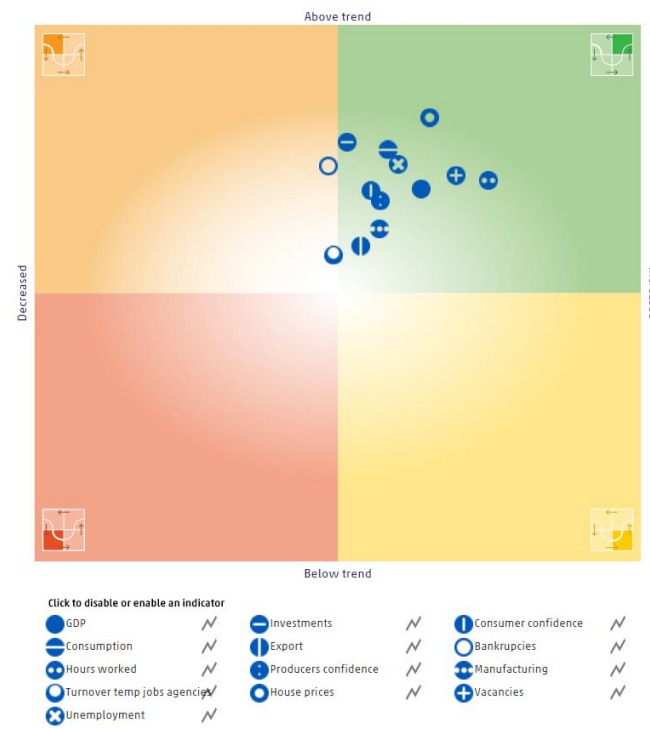


Twee andere belangrijke parameters met een positieve trend betroffen de werkloosheid, die verder daalde naar 5,4% in maart 2017 (ten opzichte van 6,7% een jaar ervoor), en de huizenprijzen, die in het eerste kwartaal van 2017 6,8% hoger lagen dan het eerste kwartaal van 2016.

Deze positieve cijfers zorgen voor een bovengemiddeld ondernemers-, producenten- en consumentenvertrouwen. Het ondernemersvertrouwen kwam uit op 14,7 in het eerste kwartaal van 2017 en ligt daarmee ruimschoots boven het gemiddelde (-1,5) sinds de start van de metingen in 2008. Het producentenvertrouwen steeg van 6,0 in januari 2017 naar 8,3 in april 2017 en ligt ruim boven het gemiddelde van de afgelopen twintig jaar (0,6). Het consumentenvertrouwen is verder gestegen tot +16 in het eerste kwartaal van 2017, de hoogste waarde in ruim negen jaar en ruim boven het 20 jaar gemiddelde (-8).

Figuur 1 geeft een indicatie van de huidige status van een aantal belangrijke economische factoren. Alle belangrijke cijfers bevinden zich nu in de 'groei' fase, het kwadrant rechtsboven.

Figuur 1 Belangrijkste economische indicatoren (CBS, april 2017)



Het Centraal Planbureau maakt elk kwartaal een update van hun voorspellingen voor een groot aantal economische kengetallen. Alle indicatoren laten voor 2017 en 2018 een solide groei zien, al valt wel op dat met name de verwachte koopkracht voor de komende jaren laag is.

Tabel 1 Voorspellingen economische kerngetallen (CPB, maart 2017)

Economische kengetallen	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wereldhandel	2,8	4,1	4,0	2,7	3,0	3,6
BBP	-0,2	1,4	2,0	2,2	2,1	1,8
Consumptie huishoudens	-1,0	0,3	1,8	1,8	2,0	1,4
Consumptie overheid	-0,1	0,3	0,2	0,7	0,8	1,0
Investerings	-3,9	3,2	6,2	4,3	3,6	2,8
Uitvoer	2,1	4,5	5,0	3,7	3,5	3,9
Inflatie	2,6	0,3	0,2	0,1	1,6	1,4
Koopkracht	-1,4	1,3	1,1	2,7	0,1	0,3
Werkloosheid	7,3	7,4	6,9	6,0	4,9	4,7

13.3. Lokale marktanalyse kinderdagverblijven Bloemendaal

Figuur 2 Kaart van Bennebroek (gemeente Bloemendaal)



Tabel 2 Kengetallen demografie en werkgelegenheid

Markt	Inwoners			Leeftijdsgroepen			Huishoud-inkomen € / jaar	Bedrijven		Banen	
	2017	2040	groei in %	<20	20-65	65+		2016	groei 08 - 16	2016	groei 08 - 16
Bloemendaal	22.900	25.590	12%	24%	48%	27%	61.300	1.990	14%	5.900	-9%
Nederland	17,1 miljoen	18,0 miljoen	5%	23%	59%	18%	35.100	1,5 miljoen	36%	8,3 miljoen	2%

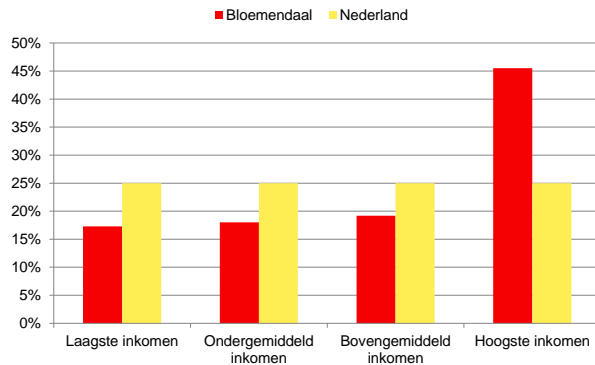
De gemeente Bloemendaal is gelegen in het zuidwesten van de provincie Noord-Holland, tussen Haarlem en de Noordzee. Bennebroek ligt in de gemeente Bloemendaal. Naast Bennebroek bestaat de gemeente ook uit de kernen Aerdenhout, Bentveld, Bloemendaal aan Zee, Overveen en Vogelenzang.

Het gemiddelde huishoudinkomen in Bloemendaal ligt op € 61.300 per jaar, wat 74,6% hoger is dan het landelijk gemiddelde van € 35.100. Ongeveer 45,5% van de huishoudens valt binnen de hoogste inkomensgroep en 17,3% valt in de laagste inkomensgroep, vergeleken met 25,0% voor Nederland.

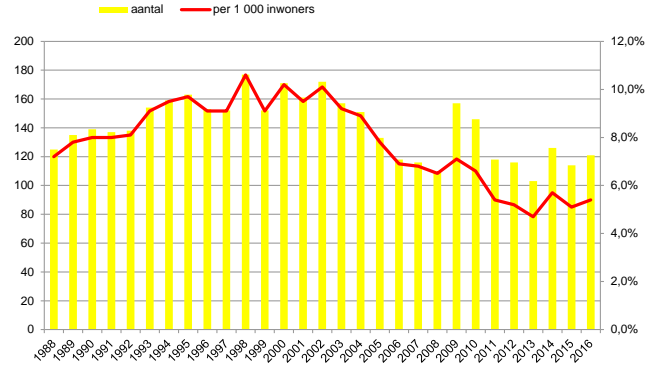
De gemeente telt momenteel circa 22.900 inwoners en dit aantal zal stijgen naar 24.140 in 2030 en 25.590 in 2040, een groei van 11,8% ten opzichte van 2017. Het aantal huishoudens stijgt in dezelfde periode iets minder hard: van 9.420 naar 10.290 (+9,3%).

Het aantal geboorten in Bloemendaal is de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven. Het relatieve geboortecijfer (per 1.000 inwoners) is echter gedaald. De verwachting is dat het aantal geboortes de komende jaren iets omhoog zal gaan, maar door de stijging van het aantal inwoners in Bloemendaal zal het relatieve geboortecijfer gelijk blijven.

Grafiek 2 Huishoudensinkomen in kwartielen



Grafiek 3 Geboortecijfers



Er zijn 14 kinderdagverblijven in Bloemendaal, zie tabel 3.

Tabel 3 Kinderopvanglocaties in Bloemendaal

Naam kinderopvang	Adres
De Speelhoek	Zandvoortepad 8, 2051BC Overveen
KDV Franciscus	Kerklaan 8, 2121VE Bennebroek
Kinderdagverblijf 't Zonnetje	Bispinckpark 31, 2061SG Bloemendaal
Kinderopvang BSV	Lage Duin en Daalseweg 17, 2061BB Bloemendaal
Kinderopvang Sparrenbos	Kleine Sparrenlaan 7, 2121CJ Bennebroek
Les Petits Bloemendaalseweg	Bloemendaalseweg 126, 2061CP Bloemendaal
Les Petits Bos en Duinschool (de Toveraartjes)	Bos en Duinlaan 1 a, 2061VM Bloemendaal
Les Petits Deken Zondaglaan	Deken Zondaglaan 5 A, 2114EA Vogelenzang
Les Petits Donkerelaan	Donkerelaan 66, 2061JP Bloemendaal
Les Petits J. van Stolberglaan	Juliana van Stolberglaan 27 A, 2111CJ Aerdenhout
Les Petits Kon. Wilhelminaschool (de Kleine Beer)	Dompvloedslaan 114, 2051NG Overveen
Les Petits Van Lennepweg	Van Lennepweg 1, 2111HT Aerdenhout
Robinson Korte Zijlweg	Korte Zijlweg 9, 2051BD Overveen
Robinson KOV Bennebroek B.V.	Willinklaan 8, 2121CV Bennebroek

Trends en ontwikkelingen kinderdagverblijven

Naar verwachting zal de vraag naar kinderopvang de komende jaren toenemen door de positieve economische vooruitzichten en de toenemende werkgelegenheid. De Rabobank stelt het volgende: 'De sector zal moeten inspelen op wensen van ouders zoals meer flexibiliteit zowel in prijzen als tijden. Daarnaast zullen kinderdagverblijven zich moeten onderscheiden bijvoorbeeld door het aanbieden van activiteiten (sport, cultuur). Locatie, in woonwijken en dichtbij scholen en personeel, vaste gezichten en betrokkenheid, blijven daarnaast belangrijke factoren.'

Bronnen: CBS, CPB, IMF, gemeente Bloemendaal, Rabobank, Vastgoedmarkt, ABF/Primos, PropertyNL, Savills Research.

14. Referentietransacties

14.1 Verhuurreferenties

Hoofddorp, Spicalaan 10 en Siriusdreef ong.



Referentieobject:

Datum transactie: 07-07-2015
 Huurder: Kindergarden Nederland bv
 Oppervlakte: 550 m²
 Type object: Kinderopvang
 Huurprijs: € 130 per m²

€ 900 per parkeerplaats buiten
 € 800 per parkeerplaats binnen

Opmerkingen: Betreft een verlenging van een kinderdagverblijf in Hoofddorp. Het object verkeert in goede staat van onderhoud. Wij achten de bouwkwaliteit en uitstraling minder vergeleken met een nieuwbouwoobject.

Gewaardeerde object:

Markthuur: € 135 per m²

Oegstgeest, Rhijngesterstraatweg 40



Referentieobject:

Datum transactie: 15-03-2015
 Huurder: Kindergarden Nederland
 Oppervlakte: 540 m²
 Type object: Kinderopvang
 Huurprijs: € 165 per m²

Opmerkingen: Het referentieobject betreft een monumentaal object met een kinderdagverblijf. De hogere huurprijs kan worden verklaard door de goede uitstraling en goede ligging in Oegstgeest en nabij Leiden.

Gewaardeerde object:

Markthuur: € 135 per m²

Sassenheim, Menneweg 73



Referentieobject:

Datum transactie: 01-06-2016
 Huurder: Kinderdagverblijf Het Eikenbos
 Oppervlakte: 540 m²
 Type object: kinderdagverblijf
 Huurprijs: € 70 per m²

Opmerkingen: Het referentieobject betreft een kinderdagverblijf in een kleine plaats in Zuid-Holland. De lagere huurprijs wordt verklaard door de mindere uitstraling en bouwkwaliteit vergeleken met gewaardeerde nieuwbouwoontwikkeling.

Gewaardeerde object:

Markthuur: € 135 per m²

14.2. Beleggingsreferenties

Hoofddorp, Spicalaan 10 en Siriusdreef ong.



Referentieobject:

Datum transactie: 23-12-2015
 Koper / eigenaar: NL D&P Property 10 B.V
 Oppervlakte: 1.396 m²
 Type object: Kantoor
 Koopsom: € 1.860.000
 Waarde: € 1.334 per m²
 Opmerkingen: Het referentieobject betreft een kantoorobject met kinderdagverblijf. De lagere waarde kan worden verklaard door de kort resterende huurtermijn vergeleken met de gewaardeerde nieuwbouwontwikkeling.

Gewaardeerde object:

Waarde: € 1.782 per m²

Haarlem, Jan Tademaweg 9



Referentieobject:

Datum transactie: 12-04-2017
 Koper / eigenaar: Viru Holding B.V.
 Oppervlakte: 200 m²
 Type object: Kantoor
 Koopsom: € 453.750
 Waarde: € 2.269 per m²
 Opmerkingen: Het referentieobject betreft een kleinschalig kantoor. Het object heeft een vergelijkbare uitstraling vergeleken met het gewaardeerde object. De hogere waarde per m² kan worden verklaard door het gebruik en de huursituatie.

Gewaardeerde object:

Waarde: € 1.782 per m²

Hoofddorp, Diamantlaan 2



Referentieobject:

Datum transactie: 21-03-2017
 Koper / eigenaar: Leisure Fund West II B.V.
 Oppervlakte: 2.407 m²
 Type object: Bedrijfsruimte met kinderopvang
 Koopsom: € 2.100.000
 Waarde: € 872 per m²
 Opmerkingen: Het referentieobject betreft bedrijfsruimte met kinderopvang in Hoofddorp. De lagere waarde per m² kan worden verklaard door de mindere uitstraling en verhuursituatie.

Gewaardeerde object:

Waarde: € 1.782 per m²

15. Waarderingsmethodiek

Scenario realisatie van een kinderdagverblijf

Voor het vaststellen van de marktwaarde hebben wij de residuele waardemethode gehanteerd. De waarde van de grond en opstallen wordt afgeleid van de opbrengsten en kosten van de bestemming die daarop wordt gerealiseerd. Wij hebben een bruto aanvangsrendement op de markthuur toegepast van 7,50%. Dit resulteert in een totaalwaarde kosten koper van € 367.129. Voor de correctie is een discontovoet van 7.00% gebruikt. Dit resulteert in een contante waarde van de opbrengsten van € 348.964.

De ontwikkelingskosten omvatten de bouwkosten vermeerderd met andere ontwikkelingskosten, zoals kosten voor architecten, vergunningen en leges, verhuurcourtage en overige verhuurkosten, verkoopkosten, rente en een percentage winst en risico voor de ontwikkelaar. De gemiddelde bouwkosten van de ontwikkeling worden geraamd op een tarief van € 1.150 per m² bruto vloeroppervlakte. Totale bouwkosten komen op € 264.500 en de totale ontwikkelingskosten zijn € 319.765. Dit resulteert in een residuele grondwaarde van € 35.232. Na aftrek van sloopkosten, kosten bouwrijp maken en koperskosten van 7,00%, zijn wij tot een afgeronde waarde kosten koper gekomen van € 20.000.

Scenario realisatie van een kantoor

Voor het vaststellen van de marktwaarde hebben wij de residuele waardemethode gehanteerd. De waarde van de grond en opstallen wordt afgeleid van de opbrengsten en kosten van de bestemming die daarop wordt gerealiseerd. Wij hebben een bruto aanvangsrendement op de markthuur toegepast van 7,50%. Dit resulteert in een totaalwaarde kosten koper van € 473.703. Voor de correctie is een discontovoet van 7.00% gebruikt. Dit resulteert in een contante waarde van de opbrengsten van € 450.265.

De ontwikkelingskosten omvatten de bouwkosten vermeerderd met andere ontwikkelingskosten, zoals kosten voor architecten, vergunningen en leges, verhuurcourtage en overige verhuurkosten, verkoopkosten, rente en een percentage winst en risico voor de ontwikkelaar. De gemiddelde bouwkosten van de ontwikkeling worden geraamd op een tarief van € 1.000 per m² bruto vloeroppervlakte. Totale bouwkosten komen op € 296.200 en de totale ontwikkelingskosten zijn € 360.137. Dit resulteert in een residuele grondwaarde van € 96.924. Na aftrek van sloopkosten, kosten bouwrijp maken en koperskosten van 7,00%, zijn wij tot een afgeronde waarde kosten koper gekomen van € 77.000.

Voor een overzicht van de waardeberekening verwijzen wij u naar het blad 'residuele waardeberekening' in Bijlage V en VI.

16. SWOT analyse

Hieronder staan de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen met betrekking tot het object samengevat.

Sterkten:

- Het object heeft een ruime 'maatschappelijk' bestemming.
- Goed gelegen in het centrum van Bennebroek.
- Goede uitstraling van de omgeving.

Zwakten:

- Geen directe toegang vanaf de Kerklaan.
- Geen eigen parkeervoorzieningen.
- Huidig object verkeert in een slechte bouwkundige staat.
- Geen eigen nutsvoorzieningen.

Kansen:

- Sloop en herbouw tot kinderdagverblijf.
- Plaatsen van eigen nutsvoorzieningen.

Bedreigingen:

- Aanwezigheid van (asbest)verontreiniging bij verder onderzoek en sloop.
- Toekomstige leegstand.

17. Object rating

	1	2	3	4	5
Locatiebeoordeling				x	
Objectbeoordeling	x				
Mate van verhuurbaarheid				x	
Mate van verkoopbaarheid				x	

1 = slecht, 2 = matig, 3 = redelijk, 4 = goed, 5 = uitstekend

Mate van verhuurbaarheid: wij achten de verhuurbaarheid van het ontwikkelde object als goed indien maatschappelijk functies worden gehuisvest. Het object zal nieuw worden vervaardigd en is tevens goed gelegen in het centrum van Bennebroek nabij andere maatschappelijke functies zoals de naastgelegen Sint Franciscusschool.

Mate van verkoopbaarheid: wij achten de verkoopbaarheid van het object als goed. Het object is voor maatschappelijke functies gunstig gelegen. Daarnaast heeft de kleinschaligheid een positief effect op de verhuurbaarheid van het object. Toekomstige kopers zullen naar verwachting eigenaar-gebruikers zijn.

18. Bronnen

Bij het uitvoeren van deze waardering hebben wij de volgende bronnen geraadpleegd:

- Asbest analyserapport d.d. 13 april 2017, opgesteld door Stella Analyse B.V.
- Eigendomsakte d.d. 2 april 2015
- 'Schets buurttuin ten opzichte van CSB en Gymzaal.pdf'
- 'Uittreksel kadaster situatie Kerklaan 6.pdf'
- www.calcasa.nl
- www.mijn.kadaster.nl
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.bodemloket.nl
- www.bagviewer.kadaster.nl
- www.fundainbusiness.nl
- www.openstreetmap.org
- www.google.nl/maps
- www.bouwkostenkompas.nl
- Savills database.
- Property NL database.
- Vastgoed Exploitatiewijzer.
- Taxatieboekje [Her]bouwkosten.

D. Bijlagen

Bijlage I

Foto's

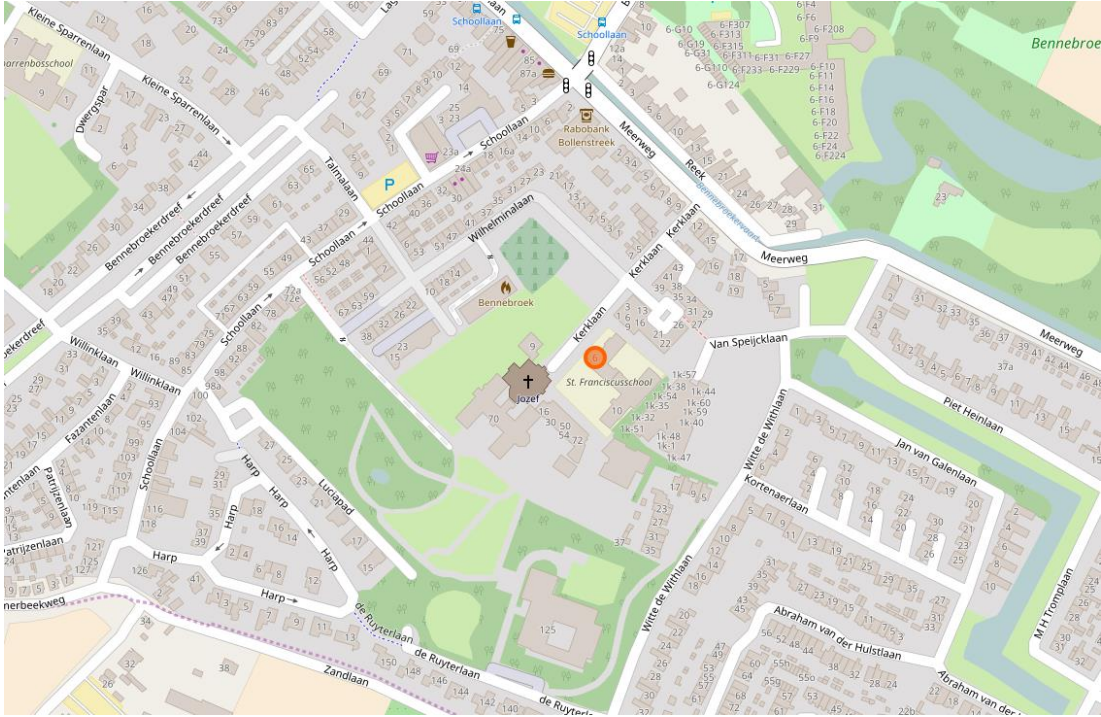






Bijlage II

Plattegrond locatie



Bijlage III

Kadastrale gegevens

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: BENNEBROEK A 4890 20-7-2017
Kerklaan 6 2121 VE BENNEBROEK 15:07:04
Uw referentie: KS/DC/DenHaag
Toestandsdatum: 19-7-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: BENNEBROEK A 4890
Grootte: 20 a 5 ca
Coördinaten: 101453-481552
Omschrijving kadastraal object: ONDERWIJS ERF - TUIN
Locatie: Kerklaan 6
2121 VE BENNEBROEK
Ontstaan op: 31-10-2007
Ontstaan uit: BENNEBROEK A 4205

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75352 d.d. 25-2-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

Beschermd monument, Gemeentewet
Ontleend aan: 37 datum in werking 10-4-2007
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Bloemendaal

Gerechtigde**EIGENDOM**

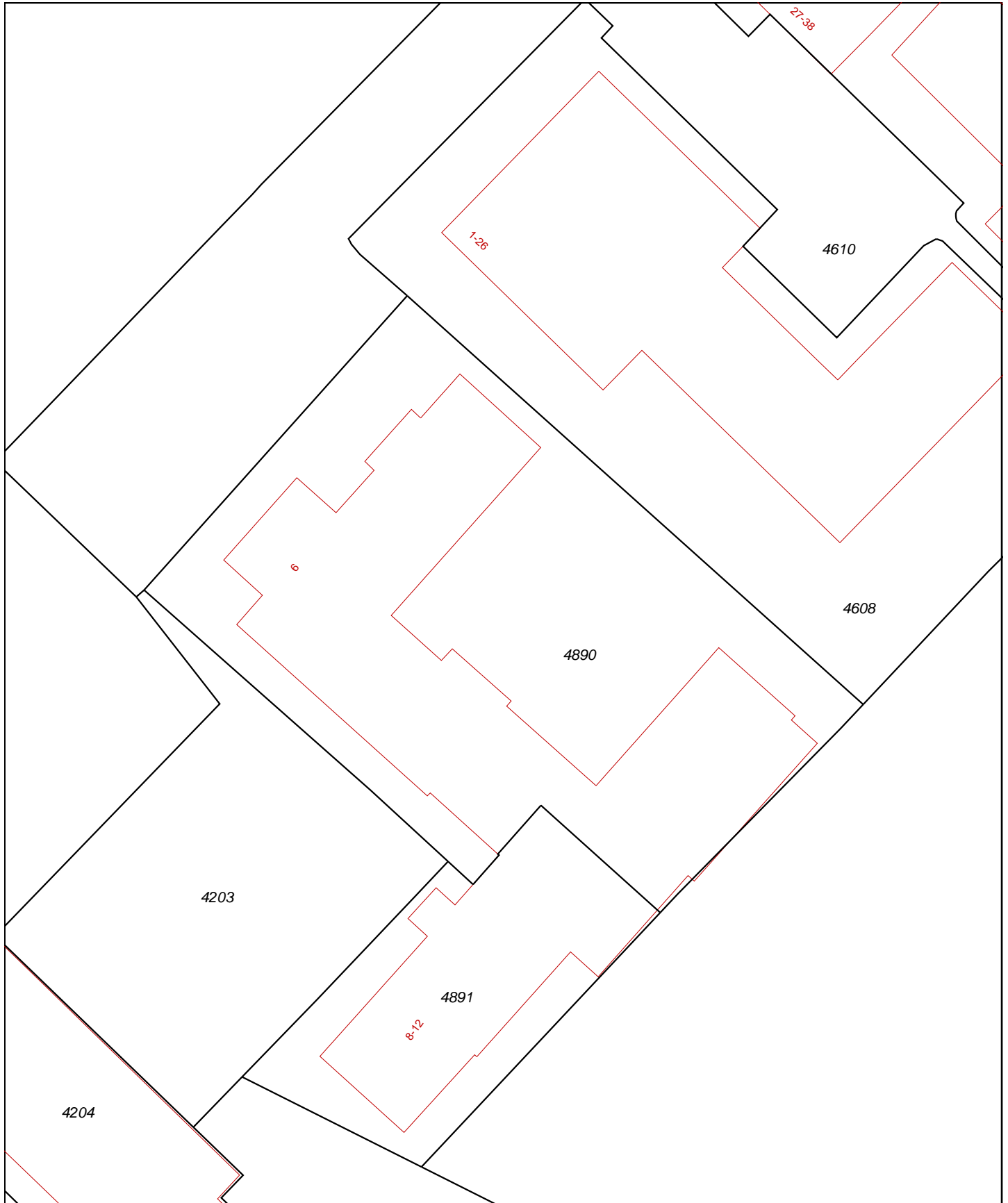
Gemeente Bloemendaal
Bloemendaalseweg 158
2051 GJ OVERVEEN
Postadres: Postbus: 201
2050 AE OVERVEEN
Zetel: OVERVEEN
KvK-nummer: 34359304 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.
Recht ontleend aan: HYP4 65969/30 d.d. 2-4-2015
Eerst genoemde object in BENNEBROEK A 4890
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:


HYP4 71136/143 d.d. 19-7-2017

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare 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 Databankenwet.



0 m 5 m 25 m

<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>BENNEBROEK A 4890</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 20 juli 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel 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 databankenrecht.</p>		

Bijlage IV

Bestemmingsplaninformatie

Planviewer, uw vastgoedportaal.

Kerklaan 8, 2121VE Bennebroek



KAARTINFO

KAARTLAAG

Transparantie instel

Login of registreer om verder in te zoomen

BESTEMMINGSPLANNEN

BENNEBROEK 2016

Dossierstatus: vastgesteld
 Planstatus: vastgesteld
 Overheid: [gemeente Bloemendaal](#)
 Datum: 24-11-2016
 Identificatie: NL.IMRO.0377.BE2016-VG01
 Type plan: bestemmingsplan

OFFICIËLE BEKENDMAKING STAATSCOURANT 01-12-2016

TEKSTEN

[vaststellingsbesluit](#)
[regels](#)
[bijlage bij regels](#)
[toelichting](#)
[bijlage bij toelichting](#)

ENKELBESTEMMING

[Maatschappelijk \(art. 7\)](#)

DUBBELBESTEMMING

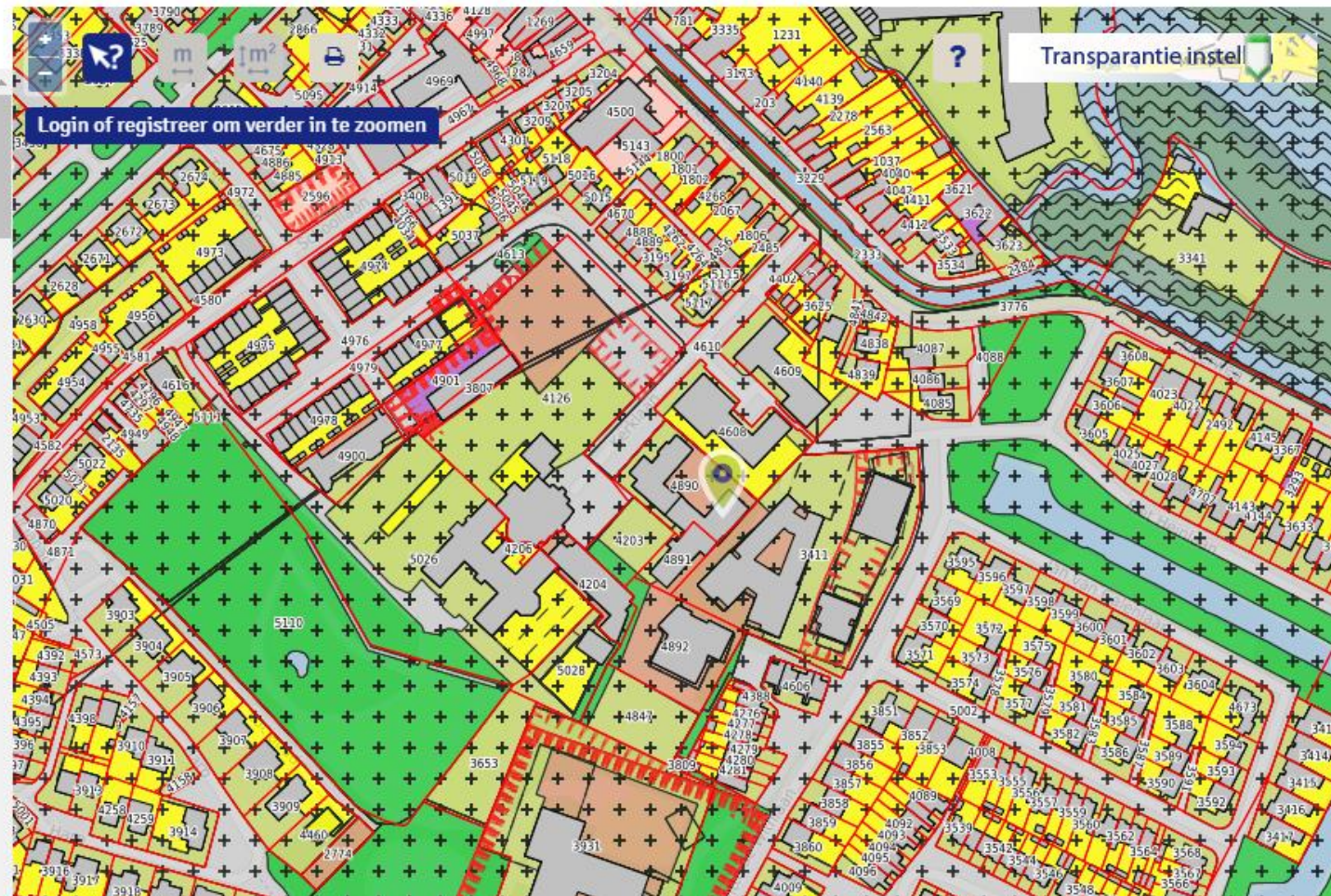
[Waarde - Archeologie 4 \(art. 20\)](#)

BOUWVLAK

bouwvlak

MAATVOERING

maximum goothoogte (m): 6
 maximum bouwhoogte (m): 10



Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor '[Maatschappelijk](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kinderopvang;
- c. intramurale zorginstellingen;
- d. zorghotels;

met daarbij behorende:

- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. tuinen, terreinen en erven;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.1.1 Bedrijfswoning

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn de gronden tevens bestemd voor een bedrijfswoning.

7.1.2 Wonen

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn de gronden tevens bestemd voor een woning op de eerste en daarboven gelegen verdiepingen.

7.1.3 Kantoor

Ter plaatse van aanduiding 'kantoor' zijn de gronden tevens bestemd voor een kantoor.

7.1.4 Begraafplaats

Ter plaats van de aanduiding 'begraafplaats' zijn de gronden tevens bestemd voor een begraafplaats.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. de hoogte van een toren ten behoeve van een religieuze instelling mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de figuur 'relatie' worden de twee met elkaar verbonden vlakken aangemerkt als één vlak.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 40% van de bestemming 'Maatschappelijk' buiten het bouwvlak, tot maximaal 40 m²;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen achter de middellijn van het hoofdgebouw gebouwd te worden, uitgezonderd bestaande, onherroepelijk vergunde bijbehorende bouwwerken;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter of de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 meter hoger zijn dan de goothoogte van bijbehorende bouwwerken.

7.2.3 Begraafplaats

Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. de totale oppervlakte van de gebouwen mag per begraafplaats niet meer bedragen dan 20 m²;
- d. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter bedragen, mits de erf- of terreinafscheidingen niet naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht;
- c. de bouwhoogte van toegangshekken voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1,50 meter bedragen.
- d. de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende percelen.

Bijlage V

Berekening kinderdagverblijf

RESIDUELE WAARDERING



Opdrachtgever **Gemeente Bloemendaal**
Adres **Kerklaan 8**
Plaats **Bennebroek**
Objectnummer **05483**
Taxatiedatum **24-7-2017**

Opbrengsten na realisatie		Bouwkosten ten behoeve van realisatie	
Kinderdagverblijf			
Aantal m ² vvo	206	Verhouding vvo/bvo	90%
Gem. huurwaarde / m ² vvo	135	Aantal m ² bvo	230
Huurwaarde	27.810	Gem. bouwkosten / m ² bvo	1.150
Leegstand bij verkoop	-		
BAR von	7,50%		
Waarde von	370.800		
Overdrachtskosten	1,00%		
Overdrachtskosten	3.671		
Waarde kk	367.129	Totale bouwkosten	264.500
Totale opbrengsten ontwikkeling	367.129	Totale bouwkosten ontwikkeling	264.500

RESIDUELE WAARDERING

savills

Opdrachtgever	Gemeente Bloemendaal
Adres	Kerklaan 8
Plaats	Bennebroek
Objectnummer	05483
Taxatiedatum	24-7-2017



Afmetingen

Perceeloppervlakte	230	m ²
Bruto oppervlakte huidige opstal	230	m ² bvo
Bruto oppervlakte te realiseren object	230	m ² bvo
Verhuurbare oppervlakte te realiseren object	206	m ² vvo
Totale huurwaarde per jaar	27.810	

Overzicht opbrengst

Waarde k.k. kinderdagverblijf	367.129	
Waarde k.k. bedrijfsruimten	-	
Waarde k.k. winkels	-	
Waarde k.k. parkeerkelder	-	
Totaalwaarde k.k.		367.129
Termijn tot verkoop	0,75	
Discontovoet	7,00%	
Contante waarde opbrengst		348.964

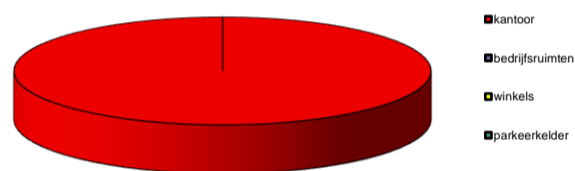
Overzicht kosten

Bouwkosten kinderdagverblijf	264.500	
Totale bouwkosten		264.500
Architect en honoraria	10,00%	26.450
Vergunningen en leges	1,00%	2.910
Verhuurcourtagage	0,00%	-
Overige verhuurkosten / m ² vvo	-	per m ² vvo
Totaal overige verhuurkosten		-
Bijkomende en verkoopkosten	1,00%	3.671
Rente tijdens de bouw en verkoop	4,50%	4.135
Winst en risico ontwikkelaar	6,00%	18.100
Totale realisatiekosten		319.765
Termijn tot start bouw na sloop en bouwrijp mak	0,25	
Stijging bouwkosten per jaar	3,00%	
Discontovoet (reële rente)	3,88%	
Contante waarde kosten		313.732

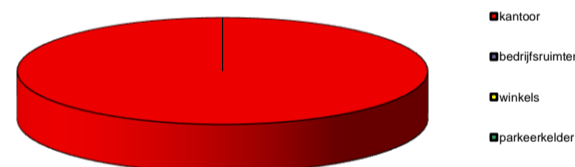
Resultaatberekening

Grondwaarde (bouwrijp)		35.232
Grondwaarde (bouwrijp) / m ² te realiseren bvo	153	per m ² bvo
Sloopkosten / m ² huidige bvo	35	per m ² bvo
Sloopkosten		8.050
Kosten bouwrijp maken / m ² perceel	25	per m ²
Kosten bouwrijp maken		5.750
Rente tijdens sloop en bouwrijp maken	4,50%	319
Waarde von		21.114
Overdrachtskosten	7,00%	1.381
Waarde kk (exclusief BTW)		19.732
Afgeronde waarde kk (exclusief BTW)		20.000
Waarde kk / m ² te realiseren bvo	87	per m ² bvo

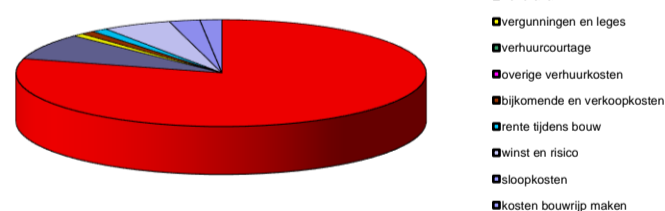
Verdeling waarde k.k.



Verdeling bouwkosten



Verdeling ontwikkelkosten



Bijlage VI

Berekening kantoor

RESIDUELE WAARDERING



Opdrachtgever **Gemeente Bloemendaal**
Adres **Kerklaan 8**
Plaats **Bennebroek**
Objectnummer **05483**
Taxatiedatum **24-7-2017**

Opbrengsten na realisatie		Bouwkosten ten behoeve van realisatie	
Kantoor			
Aantal m ² vvo	266	Verhouding vvo/bvo	90%
Gem. huurwaarde / m ² vvo	135	Aantal m ² bvo	296
Huurwaarde	35.883	Gem. bouwkosten / m ² bvo	1.000
Leegstand bij verkoop	-		
BAR von	7,50%		
Waarde von	478.440		
Overdrachtskosten	1,00%		
	4.737		
Waarde kk	473.703	Totale bouwkosten	296.200
Totale opbrengsten ontwikkeling	473.703	Totale bouwkosten ontwikkeling	296.200

RESIDUELE WAARDERING

savills

Opdrachtgever	Gemeente Bloemendaal
Adres	Kerklaan 8
Plaats	Bennebroek
Objectnummer	05483
Taxatiedatum	24-7-2017



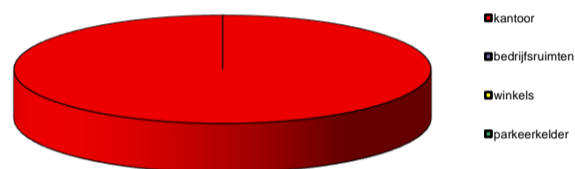
Afmetingen		
Perceeloppervlakte	230	m ²
Bruto oppervlakte huidige opstal	230	m ² bvo
Bruto oppervlakte te realiseren object	296	m ² bvo
Verhuurbare oppervlakte te realiseren object	266	m ² vvo
Totale huurwaarde per jaar	35.883	

Overzicht opbrengst		
Waarde k.k. kantoor	473.703	
Waarde k.k. bedrijfsruimten	-	
Waarde k.k. winkels	-	
Waarde k.k. parkeerkelder	-	
Totaalwaarde k.k.		473.703
Termijn tot verkoop	0,75	
Discontovoet	7,00%	
Contante waarde opbrengst		450.265

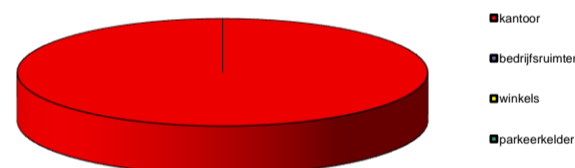
Overzicht kosten		
Bouwkosten kantoor	296.200	
Totale bouwkosten		296.200
Architect en honoraria	10,00%	29.620
Vergunningen en leges	1,00%	3.258
Verhuurcourtage	0,00%	-
Overige verhuurkosten / m ² vvo	-	per m ² vvo
Totaal overige verhuurkosten		-
Bijkomende en verkoopkosten	1,00%	4.737
Rente tijdens de bouw en verkoop	4,50%	5.936
Winst en risico ontwikkelaar	6,00%	20.385
Totale realisatiekosten		360.137
Termijn tot start bouw na sloop en bouwrijp mak	0,25	
Stijging bouwkosten per jaar	3,00%	
Discontovoet (reële rente)	3,88%	
Contante waarde kosten		353.341

Resultaatberekening		
Grondwaarde (bouwrijp)		96.924
Grondwaarde (bouwrijp) / m ² te realiseren bvo	327	per m ² bvo
Sloopkosten / m ² huidige bvo	35	per m ² bvo
Sloopkosten		8.050
Kosten bouwrijp maken / m ² perceel	25	per m ²
Kosten bouwrijp maken		5.750
Rente tijdens sloop en bouwrijp maken	4,50%	1.013
Waarde von		82.111
Overdrachtskosten	7,00%	5.372
Waarde kk (exclusief BTW)		76.740
Afgeronde waarde kk (exclusief BTW)		77.000
Bijzonder uitgangspunt:		
Bestemming kantoor past binnen de het vigerende bestemmingsplan		
Waarde kk / m ² te realiseren bvo	260	per m ² bvo

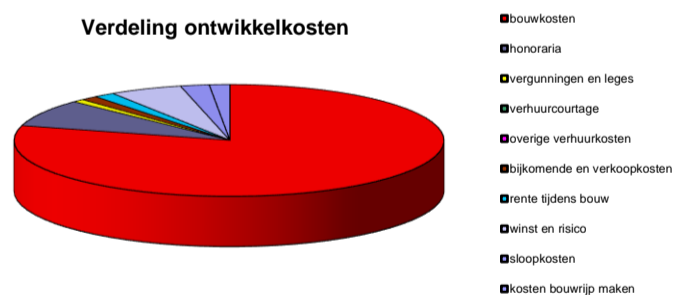
Verdeling waarde k.k.



Verdeling bouwkosten



Verdeling ontwikkelkosten



Savills Taxaties
Claude Debussylaan 48
1082 MD Amsterdam

Postbus 75849
1070 AV Amsterdam

T: +31 (0) 20 301 2000
F: +31 (0) 20 301 2002

savills.nl



Bijlage 4

bij het Rapport Gymzaal Bennebroek

Van:
Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 16:19
Aan:
Onderwerp: gymzaal

Beste

Wellicht heb jij vernomen dat de commissie bestuur en middelen de voorgenomen verkoop aan Jong Leren van de gymzaal te Bennebroek inmiddels heeft besproken. De meeste aanwezige raadsleden wilden de verkoop als hamerstuk in de komende gemeenteraad behandelen. Alleen Hart voor Bloemendaal had een aantal kritische kanttekeningen en wilde eerst fractieoverleg. Zij hebben nu schriftelijke vragen gesteld die ik op korte termijn moet beantwoorden.

Onder andere gaan die vragen over de sloopkosten. Wij kunnen die vragen op zich goed beantwoorden, maar omdat JL eerder een offerte heeft aangevraagd, wil ik jou vragen of ik die in kopie kan ontvangen. Dan stemmen wij de beantwoording optimaal op elkaar af en ontstaat er geen ruis wanneer raadsleden jullie ook gaan benaderen.

Eerder had ik in antwoord op vragen voorafgaande aan de commissie aangegeven dat de koopprijs is overeengekomen in overleg met JL, op basis van berekende sloopkosten, en dat de taxatie die in opdracht van ons is uitgebracht een indicatie is. Daarin staat voor sloopkosten 8000 euro opgenomen, terwijl wij uitgaan van 75000 - 100000.

Hart voor Bloemendaal beweert nu onder andere dat een door hun geraadpleegd sloopbedrijf de sloop voor een paar duizend euro kan uitvoeren. Vandaar.

Hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,



RVGME

Interim adviseur vastgoed

023-

bloemendaal.nl

Bloemendaalseweg 158 | 2051 GJ | Overveen



Bijlage 5

bij het Rapport Gymzaal Bennebroek

23 SEP. 2019



23 sep 2019 / 001023

Mr. E.H. Huisman
Notaris

Van Merlenlaan 19
Heemstede
Postbus 87
2100 AB Heemstede
023-528 98 70
www.hhwnotarissen.nl

Aan de Burgemeester van
de gemeente Bloemendaal
de heer E. Roest
Postbus 201
2050 AE OVERVEEN

Heemstede, 20 september 2019

Dossier : 17385.01
Betreft : overdracht oude gymzaal in Bennebroek, nabij de Kerklaan 8

Geachte heer Roest,

In de maand januari 2019 heeft de overdracht plaatsgevonden van bovengenoemde gymzaal aan de Stichting Jong Leren in Heemstede op basis van de door de gemeente aangeleverde koopakte, gedateerd 16 juli 2018 en getekend door de heer N.A.L. Heijink als loco-burgemeester van de gemeente, ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 12 juni 2018.

Het betreft een perceel grond waarop de voormalige gymzaal van de Franciscusschool staat, met een grootte van 5.52 are en gearceerd weergegeven op een aan de koopakte gehechte tekening.

Na uitmeting door het Kadaster, blijkt de oppervlakte te zijn 5.49 are, dus 3 centiare minder.

De akte is gepasseerd, op basis van een door u op 10 januari 2019 getekende volmacht, op 21 januari 2019.

Na deze overdracht is een klacht tegen mij ingediend door een bewoner uit Aerdenhout, die de koopprijs van € 20.000,-- veel te laag vond en van mening was dat ik als notaris deze akte niet had mogen passeren.

Ik heb mij daartegen verweerd omdat het standpunt van klaagster onjuist is. Het is onder andere niet de taak van een notaris om de gemeente te controleren.

Bij beslissing van de voorzitter van de Kamer voor het Notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden van 25 juli 2019 is deze klacht niet ontvankelijk verklaard.

Vervolgens hebben zich gisteren de heren _____ en _____ uit Aerdenhout respectievelijk Bloemendaal, bij mij gemeld met -kortgezegd-

Huisman Hoogendoorn & Wieringa

Notariskantoor

hetzelfde verhaal.

Ik heb hen duidelijk gemaakt dat zij geen partij zijn bij de akte en dat het gehele dossier onder de notariële geheimhouding valt.

Aangezien zij over de tekst van de akte beschikten via het Kadaster, brachten zij enkele punten naar voren die voor u en de koper van belang zijn en waarover kennelijk ook al in de gemeente gesproken is:

- a. het taxatierapport (dat ik niet ken) zou "ondeugdelijk zijn";
- b. "het taxatierapport noemt een oppervlakte van 2 are 70 centiare, terwijl het dubbele is overgedragen";
- c. feiten a en b leiden tot "nietigheid en/of vernietigbaarheid op grond van dwaling".

Ik heb de heren er op gewezen dat zij deze zaak niet met mij, maar met de verantwoordelijke wethouder, de heer Heijink, moeten bespreken of met u en dat zij hun stellingen deugdelijk moeten onderbouwen.

Het zal u niet verbazen dat deze ontwikkelingen mij verontrusten.

De heren en hebben geprobeerd een gesprek met de heer Heijink te voeren, zo begreep ik, maar dit heeft nog niet tot een afspraak geleid.

Hierbij verzoek ik u het vorenstaande te onderzoeken en mij daarover te berichten.

Indien mocht blijken dat de koopovereenkomst op onjuiste feiten is gebaseerd, kan de gemeente een beroep doen op dwaling en de koop en derhalve ook de overdracht vernietigen, waardoor de eigendom van rechtswege terugkeert naar de gemeente.

Zo nodig moet de rechter hierover oordelen.

Dit zou een hoogst uitzonderlijke gang van zaken zijn.

Ik kan mij niet herinneren dat dat ooit bij een grondtransactie van een gemeente in Nederland is gebeurd.

Indien dit daadwerkelijk aan de orde zou komen, is het beter om met koper een compensatie af te spreken.

Ik verneem gaarne uw bericht.

Tot nadere toelichting ben ik gaarne bereid.

Hoogachtend,

E.H. Huisman



Bijlage 6

bij het Rapport Gymzaal Bennebroek

1210

Archiefexemplaar
Overeenkomstig origineel



Vastgoed

Leden van de gemeenteraad Bloemendaal

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

Datum : 12 maart 2018
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2018004445
Onderwerp : Vastgoedanalyse 'overig vastgoed'
Verzonden : 21-03-2018
Bijlage(n) : Vastgoedanalyse overig vastgoed 2017017834

Geachte leden van de raad,

Hoe om te gaan met 'overig vastgoed'?

De gemeente Bloemendaal is vanuit haar vastgoedbeleid en financiële doelstellingen bezig met het herinrichten van de vastgoedportefeuille. Als onderdeel hiervan is het noodzakelijk een plan te hebben voor het overige gemeentelijke vastgoed (niet zijnde onderwijsgebouwen, woningen en het gemeentehuis). Dit betreft in totaal 37 locaties. Het uitgevoerde onderzoek geeft inzicht in deze locaties, de noodzaak om locaties te behouden vanuit de doelen in het gemeentelijk beleid dan wel de mogelijkheden om locaties af te stoten. Voor deze laatste groep is tevens gekeken wat de locaties indicatief kunnen opbrengen bij verkoop. Zie de bijlage voor het onderzoeksrapport.

Portefeuille overig gemeentelijk vastgoed is divers van samenstelling

De portefeuille met het overig gemeentelijke vastgoed is heel divers van samenstelling: locaties voor kinderopvang, cultuur en sport, weilanden, maar ook locaties aan de Zeeweg ten behoeve van horeca en recreatie die in erfpacht zijn uitgegeven.

Eigendomssituatie gemeente meestal geen voorwaarde...

Uit de beschouwing van de locaties komt naar voren dat alleen de twee locaties die onderdeel uitmaken van de ontwikkeling Vitaal Vogelenzang behouden dienen te worden door de gemeente, vanuit het oogpunt van deze ontwikkeling. Voor andere locaties is het eigendom geen voorwaarde; het is wel zo dat een aantal activiteiten/functies behouden dient te blijven in de betreffende kernen, maar huisvesting op een eigendomslocatie van de gemeente is niet noodzakelijk.

..Maar is vanuit de publieke taak niet makkelijk/mogelijk

Hieruit kan echter niet geconcludeerd worden dat al deze locaties ook daadwerkelijk afgestoten kunnen worden. De gemeente wil zich beperken tot haar kerntaken en wil daar waar mogelijk overgaan tot verkoop van vastgoed, maar dient ook op een maatschappelijk verantwoorde wijze met haar vastgoed en activiteiten om te gaan. Voordat locaties beschikbaar komen, dient voor sommige functies op de betreffende locatie eerst andere huisvesting gevonden te worden. Dat lijkt in een aantal gevallen niet mogelijk.



Bijlage 7

Beheer

Archiefexemplaar
overeenkomstig origineel



Bloemendaal

Huisman Hoogendoorn & Wieringa Notarissen
t.a.v. de heer Mr. E.H. Huisman
Postbus 87
2100 AB HEEMSTEDE

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

Datum : 29 oktober 2019
Ons kenmerk : 2019007375
Behandeld door : College van burgemeester en wethouders
Doorkiesnummer : 023-5225555
Onderwerp : Overdracht voormalig gymzaal te Bennebroek
Verzonden : **01 NOV. 2019**

Geachte heer Huisman,

In uw brief van 20 september 2019, ontvangen op 23 september 2019, informeerde u burgemeester Roest over een aantal gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan naar aanleiding van de overdracht van de voormalige gymzaal te Bennebroek. U verzoekt ons om één en ander te onderzoeken en u daarover te berichten. Op 22 oktober 2019 heeft wethouder Heijink u telefonisch gesproken en heeft hij u toegezegd een schriftelijke reactie te geven.

De verkoop is het resultaat van een onderhandelingsproces

Er is daarom naar de mening van het college geen sprake van dwaling. Met de verkoop van de gymzaal voor € 20.000 is aan meerdere wensen voldaan. De verkoop is in de commissievergadering besproken en de gemeenteraad is in de gelegenheid gesteld om zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Uiteindelijk is met grote meerderheid van stemmen ingestemd met het voorstel. De koopovereenkomst is een uitwerking van hetgeen partijen zijn overeengekomen. Daarin is het aantal vierkante meters vastgelegd, te weten 552 m2 voor een bedrag van € 20.000. In de akte van levering wordt overgedragen wat in de koopovereenkomst is opgenomen. Er bestaat dus geen discrepantie tussen hetgeen de partijen hebben gewild en wat uiteindelijk is overgedragen.

Het taxatierapport is, zoals gebruikelijk, gebruikt als ondersteuning bij de onderhandelingen. De uiteindelijk overeengekomen prijs voor het totaal verkochte oppervlak (552 m2, namelijk gebouw (230 m2) plus aangrenzende grond (322 m2)) is mede gebaseerd op redenen die niet in het taxatierapport zijn meegenomen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en betreuren de verontrusting die de recente ontwikkelingen bij u hebben veroorzaakt.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,


, burgemeester


, secretaris



Daarnaast zijn er activiteiten in de gemeente, zoals theater Caprera en Thijsse's Hof, die zijn ingebed in de Bloemendaalse samenleving. Als met het in eigendom houden van deze locaties de continuïteit van de activiteiten het meest gewaarborgd is, dan kan dit prevaleren boven het beleid eigendommen waar mogelijk te beperken.

Verder zijn er locaties waarvan de verkoopopbrengsten nihil zijn, omdat deze locaties geen mogelijkheden bieden voor (her)ontwikkeling. Omdat de exploitatiekosten voor de gemeente ook beperkt zijn, biedt verkoop geen financieel voordeel.

Een aantal locaties is financieel wel interessant om te verkopen en biedt ook mogelijkheden tot herontwikkeling. De indicatieve opbrengst hiervan is ongeveer € 3,4 miljoen.

Eigendommen in huur/erfpacht uitgegeven

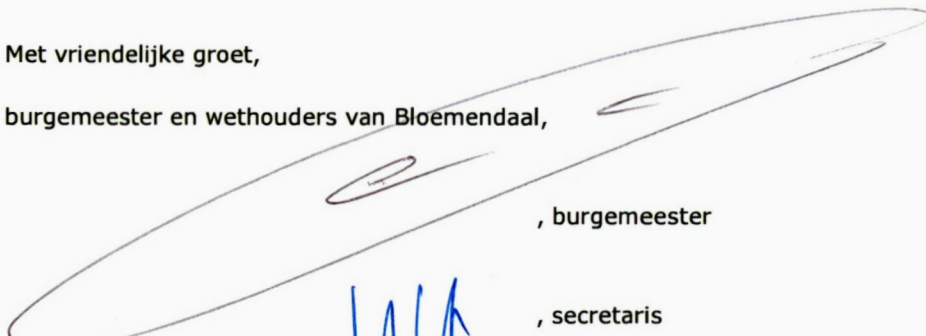
Er is nog een groot aantal andere locaties die incidenteel een hoge opbrengst kunnen genereren. Dit betreft echter locaties die momenteel verhuurd zijn, dan wel in erfpacht zijn uitgegeven, en de opbrengst uit verkoop wordt tenietgedaan door het verlies aan inkomsten uit huur en canon.

Conclusie: Iedere opgave/verkoop is maatwerk


De gemeente dient derhalve te balanceren tussen het maatschappelijke en het financiële effect van verkoop en tussen incidentele inkomsten uit verkoop en structurele inkomsten uit verhuur en erfpacht. Indien een locatie de kansen biedt voor verkoop dan staat de gemeente hier zeker voor open, zoals al is gebleken uit de verkoop van haar vastgoed in recente jaren. Iedere opgave is echter maatwerk en voordat een locatie te gelde gemaakt kan worden, is nader onderzoek noodzakelijk naar bijvoorbeeld bestemmingsopties van een locatie en eventuele herhuisvesting.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester



, secretaris