



Rapport Gymzaal Bennebroek

Door Jaap Mos en Rob Vermeulen

mailbox@moscus.nl

<https://www.moscus.nl/rapport.htm>

© januari 2020

© Foto omslag en foto op pagina 9 Google Earth

Alle rechten voorbehouden. Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteurs. Ondanks alle aan de samenstelling van dit rapport bestede zorg kunnen de auteurs niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade die het gevolg is van enige fout in rapport.

1. Inhoudsopgave

1.	Inhoudsopgave	3
2.	Redenen voor het onderzoek	5
3.	Weergave van feiten, opmerkingen, conclusies en aanbevelingen	6
4.	Vorbereiding tot verkoop	6
4.1	Motivatie verkoop.....	6
4.2	Mogelijke bestemmingen van het perceel	6
4.2.1	Kantoor	6
4.2.2	Kinderdagverblijf.....	6
4.2.3	Woningen.....	7
4.3	Aangrenzend perceel	7
5.	Het taxatierapport en bouwkundige staat van de voormalige gymzaal.....	8
5.1	Keuze taxateur	8
5.2	Wat is aan de taxateur gevraagd?	9
5.3	Het getaxeerde object.....	10
5.4	Heeft gemeente uitkomst van de taxatie gedicteerd?	10
5.5	Bouwkundige staat en staat van onderhoud.....	11
5.6	WOZ-waarde ontbreekt in het taxatierapport	12
5.7	Ontbreken van de riolering	12
5.8	Noodzaak tot sloop niet gebleken	13
5.9	Hoogte sloopkosten	13
6.	Behandeling in commissies en Raad.....	14
6.1	Opmerkingen van wethouder Heijink over de staat van de onroerende zaak	14
6.2	Verschil in m ² tussen het te verkopen object waar discussie over is gevoerd in Raad en het object dat is verkocht	14
6.3	De plattegronden	16
6.4	Pogingen tot verkoop.....	17
7.	De verkoopovereenkomst, verschillen tussen het verkochte en waarover de Raad is geconsulteerd	17
7.1	Verschillen tussen besluit, de koopovereenkomst en de akte van levering	18
7.2	Omvang van het perceel	18
7.3	Tegenprestatie in geld en in natura	18
7.4	De volmacht om tot verkoop en levering over te gaan	19
8.	De akte van levering / rol van de notaris.....	20
8.1	<i>Opmerkingen</i>	20
8.2	Brief notaris aan burgemeester	20

8.3	Brief van burgemeester aan notaris	21
9.	Overdrachtsbelasting	22
10.	Terugkooprecht.....	22
11.	Is de transactie ' <i>terug te draaien</i> '?	22
12.	Wie heeft belang?.....	23
13.	Overige.....	24
13.1	De prijs van <i>restkavels</i>	24
13.2	Handelen in strijd met gemeentelijk beleid	24
13.3	Strafbare feiten.....	25
13.4	Reactie wethouder Heijink	25
14.	Conclusies en aanbevelingen	26
14.1	Conclusies.....	26
14.2	Aanbevelingen aan de Raad.....	28
15.	Lijst van bijlagen.....	29

2. Redenen voor het onderzoek

Dit is een rapport over een onderzoek dat door ons is ingesteld naar de gang van zaken leidende tot de verkoop en levering van een onroerende zaak in Bennebroek door de gemeente Bloemendaal.

Het gaat hier om een voormalig gymnastieklokaal aan de Kerklaan 8 in Bennebroek en daarbij gelegen grond (hierna: '*de Onroerende zaak*'). Wij hebben dit onderzoek ingesteld als inwoners van de gemeente Bloemendaal.

De reden voor dit onderzoek is de hele gang van zaken rond de verkoop / transactie, voor zover door ons waarneembaar, waaronder de behandelingen in de commissie grondgebied en de gemeenteraad van Bloemendaal.

In het bijzonder trof ons de lage verkoopprijs, de moeizame wijze waarop gevraagde informatie aan leden van de commissie grondgebied en de Raad (niet) werd gegeven. Daarnaast vonden wij de keuze van de koper, de onduidelijkheid over de bestemming, bijzonder.

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van openbare informatie verkregen via een WOB-verzoek, het Kadaster, geluidsfragmenten op de website van de gemeenteraad van Bloemendaal en gesprekken die zijn gevoerd met meerdere betrokken personen. In het rapport wordt gebruik gemaakt van letterlijke citaten van betrokkenen en van informatiebronnen als illustratie van hetgeen wordt gesteld en geconcludeerd.

Onze dank gaat uit naar al die personen (veelal inwoners van Bloemendaal) en organisaties die ons hebben geholpen bij ons onderzoek en het schrijven van dit rapport. Zij hebben ons informatie en adviezen gegeven, meegedacht en meegelezen met concepten.

3. Weergave van feiten, opmerkingen, conclusies en aanbevelingen

In dit rapport worden eerst de feiten weergegeven die vastliggen in documenten/ stukken en in opnamen van het overleg in de commissie grondgebied en de Raad. Per onderdeel worden door ons soms opmerkingen gemaakt en conclusies getrokken. Daarna geven wij onze eindconclusies en sluiten wij af met enige aanbevelingen aan de Raad.

Omdat wij de verschillende aspecten bewust in aparte onderdelen hebben weergegeven, kan er hier en daar voorkomen dat zaken meerdere keren zijn vermeld.

4. Voorbereiding tot verkoop

4.1 Motivatie verkoop

Het college heeft aan de Raad het volgende aangegeven¹

- de gymzaal is verouderd en is om die reden niet meer toekomstvatbaar
 - door functiewijziging mogelijk te maken naar de bestemmingen kantoor en maatschappelijke voorzieningen, kunnen nieuwe voorzieningen gehuisvest worden.
 - daarbij is het een pré dat deze toekomstige voorzieningen een (directe) relatie hebben met het huidig gebruik van de omliggende gronden, zoals de Franciscusschool, het kinderdagverblijf en de buurttuin
- aldus het college.

4.2 Mogelijke bestemmingen van het perceel

4.2.1 Kantoor

Er is melding gemaakt dat Stichting Jong Leren (hierna: 'Jong Leren') haar huidige huisvesting in Heemstede spoedig zou moeten verlaten en dat zij in het gebouw kantoren zou kunnen vestigen. De onroerende zaak is in januari 2019 aan Jong Leren geleverd.

Opmerking: Tot op dit moment staat de voormalige gymzaal leeg en is er voorzover ons bekend geen aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

4.2.2 Kinderdagverblijf

Er zijn veel woorden gewijd aan een bestemming als *kinderopvang* of *kinderdagverblijf*.

Opmerking: De vraag is hoe dat zich verhoudt met de doelstelling en activiteiten van Jong Leren (de koper), die zich bezighoudt met basisonderwijs. Kinderopvang is in de huidige tijd een activiteit van de (commerciële) markt.

¹ Raadsvoorstel; van 16 maart 2018, bijlage 1

Opvallend: In het naast het perceel gelegen pand wordt een kinderdagverblijf geëxploiteerd door een BV die voor zover bekend niet wordt gehouden door de kopende stichting, maar door een derde (marktpartij).

4.2.3 Woningen

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft de Onroerende zaak de bestemming 'maatschappelijk', dat betekent dat de grond is bestemd voor:
maatschappelijke voorzieningen;
kinderopvang;
intramurale zorginstellingen;
zorghotel(s).

4.3 Aangrenzend perceel

Kadastrale kaart



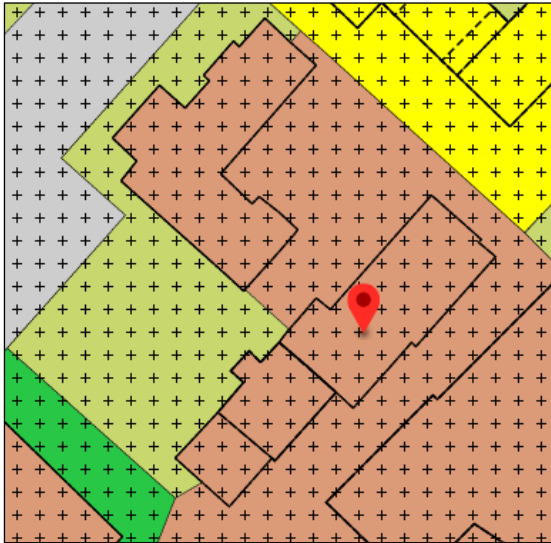
Opvallend: Het aangrenzende perceel (615 m², kadastraal belend A 4891, plaatselijk bekend Kerklaan 8, 2121 VE Bennebroek²) is in eigendom van Stichting Confessioneel Onderwijs De La Salle, een stichting waarmee de koper (Stichting Jong Leren) bestuurlijk is gefuseerd³.

Bijzonder detail: Door de verkoop komt het hele bouwvlak (de gymzaal, de grond er voor en er naast en de grond onder het gebouw waar nu een kinderopvang wordt geëxploiteerd door een BV) bestuurlijk in één hand -twee stichtingen die bestuurlijk zijn gefuseerd-.

² Bijlage 2, uittreksel kadaster perceel A 4891

³ Volgens de website van Stichting Jong Leren (koper) is deze stichting op 1 januari 2016 ontstaan uit een bestuurlijke fusie tussen VPCO De Basis en stichting De la Salle.

Uit het bestemmingsplan



Luchtfoto



Bovenstaande luchtfoto laat duidelijk zien dat de gebouwen op de beide percelen architectonisch ook één geheel vormen.

5. Het taxatierapport en bouwkundige staat van de voormalige gymzaal

5.1 Keuze taxateur

De opdracht om een taxatie uit te voeren is gegeven aan Savills, een internationale vastgoedadviseur. De taxatie is vastgelegd in een rapport van 8 november 2017 (hierna: 'het rapport')⁴.

⁴ Bijlage 3

Opmerking: Waarom Savills is aangezocht en niet een taxateur die in het bijzonder bekend is met de lokale markt is onbekend. Deze keuze roept vragen op.

5.2 Wat is aan de taxateur gevraagd?

Aan de taxateur is gevraagd om twee taxaties uit te brengen en om daarbij bijzondere uitgangspunten te hanteren.

Er is gevraagd een waardering te geven

- a. ervan uitgaande dat er een kantoorgebouw zal worden gerealiseerd en de locatie uitsluitend via niet-openbaar terrein (de buurttuin) te bereiken is, dat de toegang tot de toekomstige opstallen is vastgelegd door middel van een reeds gevestigd recht van overpad.
- b. ervan uitgaande dat er een kinderdagverblijf zal worden gerealiseerd en de locatie uitsluitend via niet-openbaar terrein (de buurttuin) te bereiken is, dat de toegang tot de toekomstige opstallen is vastgelegd door middel van een reeds gevestigd recht van overpad.

Aan de taxateur is een taxatie gevraagd van het gebouw en de grond, waarop dit is gebouwd (206 m² verhuurbaar oppervlak op 230 m² grond).

Opmerkelijke zaken:

- a. *Van de zijde van de gemeente is aangegeven dat het gebouw gesloopt moet worden.*
- b. *Het verkochte omvat meer dan het getaxeerde. De oppervlakte van de grond van het getaxeerde is circa 230 m², zonder eigen toegang tot een openbaar terrein. De verkochte grond is 552 m² (na uitmeting bleek dat 549 m² te zijn, kadastraal bekend A 4890, gedeeltelijk) groot met een uitloop naar de grond (kadastraal bekend A 4891) die eigendom is van en grenst aan die van de stichting waarmee koper bestuurlijk is gefuseerd (dat is met name ook van belang voor de toegang tot het perceel).*
- c. *In de verkoopovereenkomst is geen verplichting tot sloop en herbouw opgenomen, noch een bepaalde bestemming te realiseren.*
- d. *Er is door de gemeente niet gevraagd om de Onroerende zaak te taxeren naar de waarde in het economisch verkeer, gelet op de daarvoor geldende bestemming. Daarentegen is wel overeengekomen dat dat wel moet gebeuren als de gemeente het zou willen terugkopen als de koper het weer wil verkopen. Dan moet het worden getaxeed door twee taxateurs die ieder weer een derde taxateur aanwijzen en taxeren tegen een waarde in het economisch verkeer.*

Op deze punten wordt hieronder nader ingegaan.

5.3 Het getaxeerde object

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

Opmerkelijk zijn terzake dit punt twee aspecten:

- a. *Waarom is de werkelijke oppervlakte van het te verkopen stuk grond niet opgenomen in het taxatierapport en meegenomen in de waardering?.*
- b. *De verkochte grond is 549 m² groot en grenst aan grond die eigendom is van een stichting waarmee koper bestuurlijk is gefuseerd. Dus uiteindelijk alles – een groot stuk grond voor erg weinig geld verkregen met vele mogelijkheden- in één hand.*

5.4 Heeft gemeente uitkomst van de taxatie gedictieerd?

Er bestaat in ieder geval een e-mail van de zijde van de gemeente aan de taxateur met de volgende inhoud:

Van: [redacted] @bloemendaal.nl]
Verzonden: donderdag 28 september 2017 13:03
Aan: @savills.nl>
CC: @savills.nl>
Onderwerp: RE: Conceptrapport waardering voormalige gymzaal St Franciscusschool

Geachte mevrouw [redacted]; heer [redacted]

Graag ontvang ik van u een drietal taxatierapporten van de locatie gymzaal St Franciscusschool.

1. De eerste taxatie uitgaande van het nieuw vestigen van een kinderdagverblijf met een waardering van € 20.000,00 k.k. (conform uw eerste concept).
2. De taxatie met het te realiseren kantoor met een waardering van € 77.000,00 k.k.(conform uw onderstaande mail) .
3. Een taxatie uitgaande van de huidige situatie, waarbij sloop van de huidige opstal voor de hand ligt en er naar mijn mening in theorie een negatieve grondwaarde ontstaat, waardoor de waardering op € 0,00 zou uitkomen.

Hoor graag of dit uitvoerbaar is en of u zich kunt vinden in mijn conclusie onder 3.

Met vriendelijke groet,



RVGME

Interim adviseur vastgoed
023-522 | bloemendaal.nl | Bloemendaalseweg 158 | 2051 GJ | Overveen



Opmerkelijk:

- a. *Van de zijde van de opdrachtgever – de gemeente - wordt precies aangegeven hoe hoog de taxaties moeten zijn, afhankelijk van de verschillende uitgangspunten (ondanks dat verwezen wordt naar eerdere concepten).*
- b. *Er wordt verwezen naar een bestemming kinderdagverblijf, terwijl dat in de doelstelling van Jong Leren niet voorkomt en ook geen activiteit is van de koper. Ook wordt verwezen naar een bestemming kantoor. In de verkoopovereenkomst is niet als voorwaarde opgenomen dat het een nog het ander zou moeten worden gerealiseerd.*
- c. *Voor zover ons bekend is de taxateur niet ingegaan op het verzoek een taxatie uit te brengen voor € 0,00.*

Deze feiten roepen diverse vragen op:

- d. *Wat is de – reële -waarde van deze taxatie van het object nu in feite de gemeente de waarde blijkbaar bepaald heeft?*
- e. *Is deze taxatie niet een schijnmanoeuvre van de gemeente geworden, door naar buiten te laten zien dat er door een taxateur getaxeerd is, terwijl in werkelijkheid de gemeente de hoogte van de taxatie zelf heeft bepaald en opgegeven aan de taxateur?*
- f. *Waarom heeft Savills daar aan meegewerkt?*
- g. *Is hier geen sprake van benadeling van de gemeente – en dus haar inwoners- zelf?*
- h. *Waarom is de opdracht voor de taxatie zo gegeven, nu terzake aan de koper geen verplichtingen zijn opgelegd aangaande de bestemming.*

5.5 Bouwkundige staat en staat van onderhoud

In het rapport komt de volgende passage voor:

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.

Opmerkelijke aspecten in samenhang met uitspraken van wethouder Heijink:

- a. *De opmerking in het rapport dat de fundering in een slechte staat van onderhoud verkeert, is nergens op gebaseerd.*
- b. *De fundering zit onder het maaivlak in de grond. Uit niets blijkt dat grond is afgegraven of de fundering is bekeken en/of onderzocht.*

- c. *Verder heeft de wethouder in de gemeenteraad van 31 mei 2018 gezegd dat het gebouw instabiel is. Daar wordt in het taxatierapport niet over gesproken en blijkt ook uit niets.*
- d. *Bij inzage in de oorspronkelijke bouwtekeningen blijkt dat op de plek waar enkele kleine scheuren in de gevel zitten vroeger een ingang was. Deze is later dichtgemetseld en hier zijn kleine krimpscheuren ontstaan.*
- e. *Uit aantekeningen van de taxateur blijkt dat van de zijde van de gemeente is aangegeven dat de fundering was gebroken.*
- f. *De taxateur heeft om een bouwkundig rapport gevraagd waaruit dat zou blijken. Dat rapport blijkt er niet te zijn, noch bestaat er een ander stuk waaruit blijkt dat de fundering is gebroken.*
- g. *De wethouder heeft meerdere keren in een raadscommissie verteld dat de fundering is gebroken en dat er een bouwtechnisch onderzoek zou zijn uitgevoerd. Die mededelingen blijken niet juist te zijn.*
- h. *Waarom de wethouder de gemeenteraad onjuist heeft geïnformeerd is ons niet duidelijk geworden. Nader onderzoek is op zijn plaats.*
- i. *De architect, die namens de gemeente mede leiding heeft gegeven aan de restauratie van de school, heeft ons verklaard dat de bouwkundige staat van het gebouw goed is. Hij sprak zelfs over een zeer degelijk gebouw.*

5.6 WOZ-waarde ontbreekt in het taxatierapport

In het taxatierapport staat geen WOZ-waarde vermeld.

Opmerking:

Duidelijk is dat de Onroerende zaak op de peildata 1 januari 2015, 2016 en 2017 geen zelfstandig WOZ-object was. Desgevraagd heeft het college ons geweigerd de WOZ-waarden te verstrekken van het gehele complex waar de Onroerende zaak deel van uitmaakte (anders dan bij woningen is de WOZ-waarde van niet-woningen niet openbaar).

Het is onduidelijk waarom het college dat niet wilde geven; ook is onduidelijk waarom de WOZ-waarde van het geheel (waar de Onroerende zaak deel van uitmaakte) niet in het taxatierapport is vermeld.

5.7 Ontbreken van de riolering

Anders dan wethouder Heijink stelt is het gebouw wel op een riolering aangesloten.

Opmerkelijk:

Waarom de wethouder de Raad onjuist heeft geïnformeerd is ons niet duidelijk geworden. Nader onderzoek is op zijn plaats.

5.8 Noodzaak tot sloop niet gebleken

Uit niets blijkt dat de voormalige gymzaal gesloopt moet worden. Dat is ook niet door de gemeente bedongen bij de verkoop.

Opmerkelijke aspecten / feiten:

- a. *Onduidelijk is waarom van de zijde van de gemeente het idee is geponeerd dat het gesloopt moet worden, anders dan om de verkoopprijs te drukken, terwijl er voor sloop geen reden / aanleiding was.*
- b. *Is de Raad hiermee niet misleid toen dit ook aan de gemeenteraad door de wethouder als argument naar voren werd gebracht?*
- c. *De taxateur is uitgegaan -gelet op de opdracht van de zijde van de gemeente- dat er gesloopt zou moeten worden, van de zogenaamde 'residuele grondwaarde methode' (dat is een hele andere methode dan 'de waarde in het economisch verkeer, gelet op de bestemming').*
- d. *Een ambtenaar van de gemeente die zich bezig houdt met 'gemeentelijke monumenten' heeft ons aangegeven, dat het naar huidige opvattingen over duurzaamheid en de staat van het gebouw, het niet waarschijnlijk is dat de gemeente -althans ambtelijk- zal instemmen met sloop en herbouw.*
- e. *Los van de vraag of de Raad hiermee niet misleid is, wordt aanbevolen dit verder te onderzoeken.*

5.9 Hoogte sloopkosten

Opmerkelijk:

Hoewel de noodzaak tot sloop niet is gebleken, wordt de taxatie toch ingezet op sloop.

Tussen een medewerker van de gemeente en een medewerker van de koper heeft afstemming plaatsgevonden over de hoogte van mogelijke sloopkosten (in de e-mail⁵ staat: "Dan stemmen wij beantwoording optimaal op elkaar af en ontstaat er geen ruis wanneer raadsleden jullie ook gaan benaderen.". Uit een e-mail blijkt dat bedragen zijn genoemd van € 8.000 tot € 100.000. In het taxatierapport is rekening gehouden met € 8.050 als sloopkosten.

⁵ E-mail van 22 mei 2018, bijlage 4

Naar de gemeenteraad zegt het college in het voorstel dat met de verkoop € 75.000 aan sloopkosten zullen worden bespaard.

In antwoorden op vragen van een raadslid van 14 mei 2018 wordt een onnavolgbare verklaring geschetst, maar ook opgemerkt dat de koopprijs het resultaat is van een onderhandeling en gebaseerd is op een gemengde functie van kinderdagverblijf, kantoor en ruimten voor een buurtvereniging.

Onnavolgbaar:

Het geheel rondom de begrote sloopkosten (ongeacht dat de noodzaak tot sloop niet is aangetoond) is niet alleen onnavolgbaar en onbegrijpelijk, mede gezien in het licht van de waarde(en) zoals aangegeven door de taxateur en de opmerking dat de koopprijs het resultaat is van onderhandeling en afstemming moet plaats vinden, maar vooral ook rijst de vraag waarom heeft het college ook op dit punt de Raad en de taxateur onjuist geïnformeerd.

Nader onderzoek is op zijn plaats.

6. Behandeling in commissies en Raad

6.1 Opmerkingen van wethouder Heijink over de staat van de onroerende zaak

Op 31 mei 2018 zegt wethouder Heijink letterlijk in de Raad (tijd 20:00 in het videofragment): *"De fundering is gebroken. Dat staat in het rapport en u kunt het ook zelf gaan zien."*

Verder zegt wethouder Heijink tijdens diezelfde presentatie (tijd omstreeks 22:49) *"Het gebouw is instabiel en de fundering is gebroken."*

Er is gevraagd door een lid van de Raad om onderbouwing met bijvoorbeeld onderzoeksrapporten van deze beweringen, maar die zijn er niet.

Opmerkelijk:

- a. Waar wethouder Heijink dit op baseert is niet terug gevonden ondanks verzoek daartoe. Uit niets zijn die uitspraken juist gebleken.*
- b. Waarom verstrekt de wethouder de Raad onjuiste informatie?*

Nader onderzoek is op zijn plaats.

6.2 Verschil in m² tussen het te verkopen object waar discussie over is gevoerd in Raad en het object dat is verkocht

In de commissie en de Raad is gesproken over iets dat is omschreven in het taxatierapport. Dat is omschreven als:

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

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.

In de koopovereenkomst staat het volgende vermeld:

komen overeen:

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt, de voormalige gymzaal met ondergrond, plaatselijk bekend Kerklaan 8 (2121 VE) te Bennebroek, gemeente Bloemendaal, kadastraal bekend gemeente Bloemendaal, sectie BNB00 A, no. 4890 (gedeeltelijk), groot ca. 5,52 are, een en ander zoals gearceerd weergegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte tekening, tegen een koopsom van € 20.000,- (twintigduizend euro) k.k., onder de navolgende voorwaarden:

In de notariële akte van levering staat het volgende vermeld:

een perceel grond met aanwezige opstal (een voormalige gymzaal) gelegen nabij de Kerklaan 8 te Bennebroek, kadastraal bekend gemeente Bennebroek, sectie A nummer 5201, groot vijf are negen en veertig centiare, welk perceel is aangewezen als beschermd monument op grond van de Gemeentewet,

Opmerkelijk:

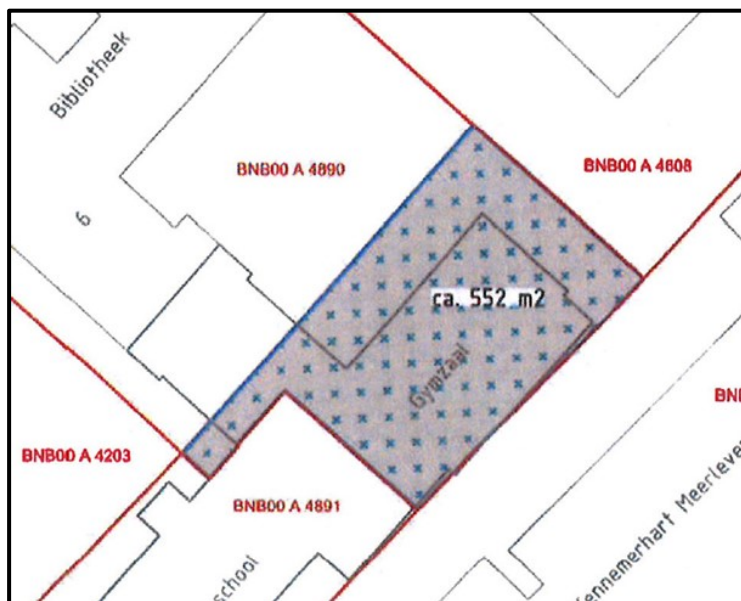
De oppervlakte van de grond wat verkocht en geleverd is, **is circa 2,4 maal groter** dan hetgeen aan de Raad is voorgelegd en waarover het taxatierapport gaat (de kadastrale aanduiding is inmiddels gewijzigd, vermoedelijk door splitsing).

6.3 De plattegronden

In het taxatierapport was de volgende plattegrond gevoegd:



Bij de koopovereenkomst was deze plattegrond gevoegd:



Opmerkelijk:

- c. *Het is- voorsnog - onverklaarbaar wat de reden is geweest dat aan de Raad gevraagd is over er bedenkingen waren over de voorgenomen verkoop van een object van 230 m² met een verkoopbedrag van € 20.000, terwijl het in werkelijkheid een perceel grond met aanwezige opstal betrof van in totaal 549 m². Dit verschil moet toch toen zijn opgevallen.*

- d. De wethouder heeft later, na de juridische levering, via zijn ambtenaar op vragen van een commissielid in een commissievergadering geantwoord dat het slechts om een strook van een meter rondom het gebouw zou gaan.
- e. Waarom ook hier de wethouder/ de ambtenaar de commissie onjuist heeft geïnformeerd is ons niet bekend.

6.4 Pogingen tot verkoop

Op 31 mei 2018 verklaart wethouder Heijink (omstreeks 22:49): "Vanaf 2013 is getracht deze gymzaal te verkopen (..) Er is overal naar gekeken. Dat is de gemeente niet gelukt."

En verder: "Jong Leren moet het huidige onderkomen op korte termijn verlaten, dus zij zoekt dringend naar een ander onderkomen."

In het WOB-verzoek is onder meer het volgende gevraagd:

10. bescheiden waaruit blijkt dat de gemeente al vele jaren bezig is geweest het Object te verkopen

Als antwoord daarop is gegeven:

ad. 10
Bescheiden waaruit blijkt dat de gemeente al jaren bezig is geweest de gymzaal te verkopen, bevinden zich niet in ons archief. De acties die de gemeente heeft ondernomen, hebben zich vooral mondeling voorgedaan, aangezien het object zich, gezien de ligging en de bestemming, niet leende voor openbare verkoop.

Opmerkelijk:

- a. De wethouder heeft in de Raad verklaard dat de gemeente vijf jaar lang getracht heeft de gymzaal te verkopen.
- b. Het blijkt nu dat daar in het archief niets over is te vinden.
- c. Ervan uitgaande dat de mededeling over het archief juist is, dan is het ongeloofwaardig dat er vijf jaar lang geprobeerd is het te verkopen.

7. De verkoopovereenkomst, verschillen tussen het verkochte en waarover de Raad is geconsulteerd

7.1 Verschillen tussen besluit, de koopovereenkomst en de akte van levering

Er zijn een aantal verschillen tussen waarover de Raad is geconsulteerd en het besluit van het college tot verkoop.

7.2 Omvang van het perceel

De koopovereenkomst betreft een perceel dat **circa 2,4 maal groter** is dan waarover de wethouder de Raad heeft geïnformeerd en in de Raad is gesproken en dan waarover het taxatierapport is uitgebracht.

Het taxatierapport gaat over 230 m², terwijl er in werkelijkheid 549 (552⁶) m² is verkocht en 552 m² geleverd.

De Raad heeft aangegeven geen bedenking te hebben tegen de verkoop voor € 20.000 van 230 m².

De Raad heeft niet aangegeven geen bedenking te hebben voor de verkoop van 552 m².

Opmerkelijk:

Nergens uit blijkt waarom de wethouder de Raad, toen hij de volmacht tekende en de daarbij behorende tekening moet hebben gezien (zie hieronder) niet op de hoogte heeft gebracht van het feit dat hij een volmacht ging tekenen voor de verkoop van 549 m² in plaats van de met de Raad besproken 230 m². Dan rijst de vraag waarom heeft hij die volmacht voor 549 m² wel ondertekend en heeft hij niet gezegd dat kan ik niet tekenen, dat moet ik eerst met de Raad bespreken.

Dat niet handelen, door toch die volmacht van hemzelf aan zichzelf te tekenen, is zeer opmerkelijk gezien enerzijds de lage prijs en anderzijds de enorme vermeerdering van de omvang van het perceel, naar impliciet dezelfde eigenaar (bestuurlijk gefuseerde stichting) van het geheel aldaar.

7.3 Tegenprestatie in geld en in natura

In de koopovereenkomst is naast een bedrag in geld (€ 20.000) ook een – ook in geld waardeerbare maar niet in geld uitgedrukte - tegenprestatie 'in natura' overeengekomen, die weer ten goede komt aan een derde (een buurttuinvereniging).

⁶ Na uitmeting

Met betrekking tot de concept-overeenkomst tref je in de bijlage een kadastrale kaart aan waarop ik in groen de grens heb aangegeven die we in overleg met in december 2017 hebben afgesproken. De grenslijn tussen de percelen 4203 en 4891 zou in rechte lijn worden doorgetrokken. Dit wel onder het

1

beding dat we geen erfafscheiding mogen aanbrengen om zodoende de openheid van de tuin en het beeld van het totale ensemble in takt te houden.

Als tegenprestatie daarvoor zal Jong Leren in het nieuw te bouwen pand een voorziening voor de buurttuinvereniging realiseren (21 m2 incl. voorzieningen elektra, water, verwarming en een eenvoudige pantry).

Opmerkelijk:

In feite heeft het college buiten de Raad om een subsidie verleend aan de buurttuinvereniging.

7.4 De volmacht om tot verkoop en levering over te gaan

Wethouder Heijink heeft de koopovereenkomst getekend voor de verkoop van 552 m² terwijl hij wist dat aan de gemeenteraad gevraagd was of er bedenkingen waren om 230 m² te verkopen.

Opmerking:

Hij had toen hem het ontwerp van de koopovereenkomst werd voorgelegd dat niet mogen en kunnen tekenen.

Zeer opmerkelijk:

- a. *Het is zeer opmerkelijk en roept vele vragen op waarom de koopovereenkomst veel meer omvat dat wat aan de Raad is voorgelegd. Het gaat hier niet om een makkelijk kenbare schrijf- of typefout.*
- b. *Dit raakt ook de betrouwbaarheid van het functioneren van de wethouder en dan met name dat hij enerzijds niet heeft nagelaten die volmacht niet te tekenen en anderzijds dat hij dit toch gedaan heeft en daarmee de Raad heeft misleid en de inwoners benadeeld.*
- c. *Verder is het bijzonder dat wethouder Heijink bij afwezigheid van de burgemeester een medewerker van het notariskantoor machtigt om de akte van levering te tekenen. Van enige functiescheiding in dit proces van verkoop en levering – en dan ook nog eens, naast de onjuiste informatie aan de Raad- voor veel groter object! - is in geheel geen sprake geweest.*

8. De akte van levering / rol van de notaris

8.1 Opmerkingen

- a. *Art. 21 lid 1 van de Wet op het notarisambt (Wna) verplicht de notaris de hem bij of krachtens de wet opgedragen of de door een partij verlangde werkzaamheden te verrichten. Hij dient zijn dienst evenwel te weigeren wanneer naar zijn redelijke overtuiging of vermoeden de werkzaamheid die van hem wordt verlangd leidt tot strijd met het recht of de openbare orde, wanneer zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben of wanneer hij andere gegronde redenen voor weigering heeft (art. 21 lid 2 Wna). Bij gereede twijfel aan de goede bedoelingen van zijn cliënt dient de notaris zijn dienst te weigeren of zich door nader onderzoek te overtuigen van het geoorloofde karakter ervan*⁷
- b. *De functie van de notaris in het rechtsverkeer verplicht hem onder bijzondere omstandigheden ook tot een zekere zorg voor de belangen van derden welke mogelijkwijs zijn betrokken bij de door zijn cliënten van hem verlangde ambtsverrichtingen⁸. Deze zorgplicht kan ertoe leiden dat de notaris gegronde redenen heeft als bedoeld in art. 21 lid 2 Wna om de van hem gevraagde dienstverlening te weigeren of op te schorten. Verleent hij de gevraagde dienst toch, dan kan dit zijn civielrechtelijke aansprakelijkheid jegens de betrokken derde(n) meebrengen.*
- c. *Onder de gegeven omstandigheden (de zeer lage koopsom, een op geld waardeerbare bepaalde tegenprestatie niet als zodanig vermelden in zijn akte en de betrokkenheid van een publiekrechtelijk lichaam) zou de notaris weleens zijn diensten (zijn ministerie) hebben moeten weigeren. Zie verder ook hierna onder 'Overdrachtsbelasting'.*

8.2 Brief notaris aan burgemeester

Op 20 september 2019 heeft de desbetreffende notaris een brief⁹ gezonden aan de burgemeester. Daarin gaat hij in op de levering en de nadien bij hem bekend geworden feiten.

In die brief schrijft hij dat "deze ontwikkelingen mij verbazen".

Verder schijft hij "Hierbij verzoek ik u het vorenstaande te onderzoeken en mij daarover te berichten."

De burgemeester heeft over de brief melding gemaakt in een commissievergadering en de brief in kopie gezonden aan de leden van de Raad.

⁷ Kamerstukken II 2009-2010, 32 250, nr. 3, p. 20

⁸ HR 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:831, Novitaris, HR 10 november 2017, ECLI:NL:HR:2017:2850) en Hof Amsterdam (notariële tuchtrechtspraak), ECLI:NL:GHAMS:2018:166

⁹ Bijlage 5

8.3 Brief van burgemeester aan notaris

In het voorstel aan de Raad van 16 maart 2018 (bijlage 1) is onder meer het volgende opgenomen:

"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 C 20.000 naar C 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 C 20.000."

Uit de brief aan de notaris van de burgemeester van 29 oktober 2019¹⁰ is ondermeer het volgende vermeld:

"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."

Opmerkingen:

Vast staat dat het taxatierapport uitgaat van een waarde van € 20.000 met een beoogd kinderdagverblijf (zie ook e-mail van 28 september 2017 van de zijde van de gemeente aan Savills, weergegeven dit rapport onder 5.4), er geen verslagen zijn van onderhandelingsgesprekken (volgens het college). Dan rijst de vraag welke redenen zijn er dan die niet in het taxatierapport zijn meegenomen?

Terzijde stellen wij de naar onze mening ook de vraag, voor een overheidsorgaan, waarom zijn er geen verslagen van de onderhandelingen?

Dan rijst tevens de vraag, waarover is er dan onderhandeld als de prijs hetzelfde blijft en er veel meer wordt geleverd als wat getaxeerd is?

De laatste opmerking in de brief is namelijk zeer opmerkelijk omdat bij het verkopen van die 552m² in plaats van 230m², daardoor het hele terrein (met de daarnaast gelegen grond) de facto in één hand is gekomen, dat moet voor de koper een aanzienlijke waarde hebben betekent!

Daarbij rijst tevens de vraag als er dan redenen zijn die niet in het taxatierapport zijn meegenomen, waarom is dan die 322 m² extra verkocht en niet dat stuk grond in handen gebleven van de gemeente? Waarom wilde de koper dan dat stuk grond graag hebben, als het zogenaamd geen waarde zou hebben?

¹⁰ Bijlage 7

Ook deze reactie van het College maakt verder onderzoek noodzakelijk, omdat ook dit antwoord meer vragen oproept dan er antwoord wordt gegeven?

9. Overdrachtsbelasting

Bij het bepalen van de maatstaf van heffing van overdrachtsbelasting is in de notariële akte van levering ten onrechte geen rekening gehouden met de waarde van de tegenprestatie in natura. Er is onjuiste aangifte overdrachtsbelasting gedaan.

10. Terugkooprecht

De gemeente heeft een terugkooprecht bedongen, voor het geval de koper zou besluiten het gekochte weer te willen verkopen (*right of first refusal*).

Opmerkelijk:

Het recht geef de gemeente het recht de Onroerende zaak terug te kopen (als de koper het weer zou willen verkopen), voor een waarde alsdan in het economisch verkeer, vast te stellen in goed overleg tussen drie taxateurs.

*Dat is dus **een totaal andere taxatie** die dan die aan de basis ligt van de € 20.000.*

Het moge duidelijk zijn dat deze wijze van taxeren voor de verkoop die heeft plaatsgevonden en de wijze die moet plaatsvinden als de gemeente van haar terugkooprecht gebruik wil maken duidelijk in het nadeel van de gemeente is.

Verder is niet voorzien in een situatie dat de koper aan een ander de Onroerende zaak verhuurt of op basis van zakelijke gebruiksrechten (erfpacht of opstal) ter beschikking stelt. Het terugkooprecht ziet niet op de verkoop van zakelijke gebruiksrechten.

11. Is de transactie 'terug te draaien'?

Opmerking:

De tekst van de koopovereenkomst -wordt voorzover wij kunnen waarnemen- niet 'gedekt' door het besluit het college van burgemeester en wethouders van 12 juni 2018

. Het besluit van het college is gebaseerd op de stukken die aan de Raad zijn verstrekt waarover de Raad is gevraagd of er wensen en bedenkingen waren van 31 mei 2018.

In dat geval was de wethouder niet gemachtigd om de koopovereenkomst te tekenen alsook niet de akte van levering voor 552 m².

De overeenkomst is dan niet tot stand gekomen, de titel ontbreekt dan en dan is zowel de overeenkomst als de levering nietig.

Zou het besluit van het college wel in overeenstemming zijn met hetgeen in de koop- en leveringsovereenkomst is opgenomen, dan heeft het college anders gehandeld dan waarvoor het college de Raad heeft gevraagd of er wensen of bedenkingen zijn. Dat zou een ernstige zaak zijn!

Het zou ook kunnen zijn dat er een wilsgebrek is. Beide omstandigheden kunnen een reden zijn om de overeenkomst te vernietigen.

Dan is er nog de vraag of de derde (de koper) beschermd moet worden. Dat zou kunnen als die te goeder trouw is. Maar ook dat is de vraag. Jong Leren wist precies overal van (ook van het verschil tussen de omschrijving in het taxatierapport en de overeenkomst en alle beraadslagingen in de commissie grondgebied en de Raad) en zou dan te kwader trouw zijn en behoeft dan geen bescherming. Wij gaan hier verder niet op in.

12. Wie heeft belang?

Opmerkelijk:

- a. *Het geheel overziende leidt ons tot de conclusie dat de Onroerende zaak voor een te lage prijs is verkocht.*
- b. *Wie daar uiteindelijk het belang bij heeft of hebben is ons niet duidelijk geworden.*
- c. *Bedacht dient wel te worden dat belangen soms niet zijn uit te drukken in geld, maar ook op andere gebieden kunnen liggen zoals invloed of reputatie etc. Gelet op de hele gang van zaken zal er onderzoek moeten plaatsvinden.*
- d. *Opvallend is dat door de verkoop en levering de Onroerende zaak het vlak dat volgens het bestemmingsplan bebouwd kan worden bestuurlijk in één hand is gekomen. Dat zijn de kopende stichting en de stichting, die het aangrenzende perceel in eigendom heeft. Beide stichtingen zijn bestuurlijk gefuseerd.*
- e. *Omdat het verkochte deel en het aangrenzende deel van het bouwvlak bestuurlijk in één hand is gekomen door de verkoop zijn de mogelijkheden groter dan wanneer dat niet het geval zou zijn.*
- f. *Deze omstandigheden zijn – voor zover wij thans kunnen overzien - in het hele verkoop- en taxatietraject niet betrokken (althans niet gedeeld met de Raad).*
- g. *Waarom dat niet is geschied dient onzes inziens nader onderzocht te worden omdat het dan over een groot financieel voordeel (nadeel voor de gemeente en haar inwoners) zou kunnen gaan.*
- h. *Als verkocht is voor een te lage prijs lijkt de kopende stichting bevoordeeld te zijn. De ervaring leert dat dat niet geval hoeft te zijn. Uiteindelijk zal na verloop van tijd en dan nog als alle relevante informatie beschikbaar is, vermoedelijk uiteindelijk kunnen worden bepaald wie de uiteindelijke belanghebbende is.*

- i. *Gelet op het feit dat er sinds de levering geen omgevingsvergunning is aangevraagd en er ogenschijnlijk niets is gebeurd, lijkt het erop dat belanghebbenden stilzitten, in afwachting tot het 'rustig' is geworden rond de gymzaal. Dat zie je vaker bij projectontwikkeling; dat neemt jaren in beslag.*

13. Overige

13.1 De prijs van restkavels

Volgens de *Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2016* was de prijs in 2017 voor de verkoop van snippergroen en van restkavels in Bennebroek € 185 per m². Volgens die regels zou de prijs van 549 m² € 101.565 zijn (185*549).

Deze taxatiewaarde voor restkavels wordt aan het begin van elk kalenderjaar, in opdracht van het hoofd van de afdeling Beheer, vastgesteld door een makelaar/taxateur werkzaam in de gemeente Bloemendaal voor alle 8 zones, waarin het grondgebied van de gemeente is opgedeeld. Wat de waarden voor 2018 zijn, is ons niet bekend.

Opmerkelijk:

Uitgaande van deze beleidsregel is de verkoopwaarde ook al veel hoger dan het getaxeerde. Mogelijk heeft de gemeente de taxateur van deze beleidsregel niet op de hoogte gesteld, hetgeen alsdan een – aan de gemeente toe te rekenen - fout van de gemeente was.

13.2 Handelen in strijd met gemeentelijk beleid

In een brief van het college aan de Raad van 12 maart 2018¹¹ schrijft het college: *"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.*

Opmerking:

Met betrekking tot de Onroerende zaak lijkt gehandeld in strijd met het bestaande beleid. Een bedoeld onderzoek heeft niet plaatsgevonden. Alles lijkt erop gericht te zijn geweest de Onroerende zaak voor een 'zacht prijsje' aan een bepaalde partij te doen toekomen.

¹¹ Bijlage 6

13.3 Strafbare feiten

Wethouder Heijink heeft meerdere keren in een commissie- en raadsvergadering verklaard dat de fundering van het gebouw is *gebroken* en ook een keer gemeld dat het gebouw *instabiel* is.

Ook heeft deze wethouder de koopovereenkomst ondertekend waar de volgende passage in voorkomt: "*in slechte bouwkundige staat en dient te worden gesloopt*".

Een gebroken fundering en/of een instabiele staat van het gebouw en/of van een noodzaak om het gebouw te slopen is echter niet gebleken (ondanks dat vele malen is gevraagd om dat te bewijzen, aannemelijk te maken en/of te onderbouwen).

Opmerkelijk:

- a. *Gelet op de hiervoor in dit rapport weergegeven feiten is mogelijk gehandeld in strijd met de Gemeentewet, het BBV en er zijn mogelijk handelingen verricht die strafbaar zijn gesteld op grond van het Wetboek van Strafrecht en de Algemene wet inzake rijksbelastingen.*

- d. *Wij onthouden ons van een mening op deze punten, maar bevelen wel een nader en diepgaand onderzoek aan.*

13.4 Reactie wethouder Heijink

Aan wethouder Heijink is gevraagd om over ons onderzoek te spreken. Tot een gesprek was hij niet toe bereid. Via een secretaresse liet hij weten:

"Over de verkoop van de gymzaal heeft democratische besluitvorming plaatsgevonden. Het pand is vervolgens verkocht en overgedragen. Daarna heeft de commissie het dossier nogmaals behandeld met eenzelfde conclusie. Het dossier is nu gesloten en het is daarom niet nodig om een afspraak in te plannen."

14. Conclusies en aanbevelingen

14.1 Conclusies

- a. ONJUISTE EN/OF ONVOLLEDIGE INFORMATIE GEMEENTERAAD BLOEMENDAAL
- b. GEEN MARKTWAARDE BEPAALD
Om onduidelijke overwegingen is de marktwaarde van de gymzaal niet leidend geweest bij de taxatie en de transactie, noch is ons gebleken dat het pand aan onafhankelijke makelaars/projectontwikkelaars is aangeboden ter verkoop. De taxateur Savills is uitgegaan van sloop omdat zij hiertoe opdracht kreeg vanuit de gemeente en heeft vanuit dit vertrekpunt een residuele grondwaardeberekening toegepast met als kennelijk doel de bedragen te onderbouwen die door de gemeente mede schriftelijk zijn aangegeven/gedicteerd.
- c. TEN ONRECHTE UITGEGAAN VAN SLOOP
De gemeente/wethouder stelde aanvankelijk dat er een bouwkundig onderzoek was waaruit de noodzaak tot sloop zou blijken, maar uiteindelijk was dit er niet. De taxateur heeft op zijn beurt ook geen bouwkundig onderzoek ingesteld omdat de gemeente hem 'opdroeg' uit te gaan van sloop. Uit niets is de noodzaak tot sloop gebleken en uitspraken van de wethouder in deze richting blijken onjuist. Dit kan nog steeds gecontroleerd en getoetst worden.
- d. WIE IS BIJ DEZE TRANSACTIE BEVOORDEELD
In directe zin is de koper bevoordeeld bij de zeer lage verkoopprijs en de gemeente/burgers is/zijn benadeeld. Welke motieven nog meer een rol hebben gespeeld of nog steeds spelen is een vraag die nog beantwoord moet worden. Wij raden de raad aan dit verder diepgaand te onderzoeken. In het rapport zijn al wel een aantal mogelijke scenario's aangegeven.
- e. TRANSPORT VAN HET PAND
Savills gaat in zijn taxatierapport uit van een grondoppervlak van 230 m², welk rapport met dit metrage door de wethouder aan de Raad ter inzage is gegeven. Er wordt later getransporteerd met 549 (552) m² tegen dezelfde 20.000 euro die Savills aangeeft bij 230 m². Er zijn ook vrijblijvend diensten afgesproken die de koper zou moeten nakomen zonder instemming van de Raad. Van enige verplichting tot nakoming door de koper is ons niets gebleken. De verkoopovereenkomst en leveringsakte (met de 549/552 m²) worden niet gedekt door een besluit en machtiging van het college en zijn derhalve (in formele zin) nietig en op deze grond kan de transactie teruggedraaid worden. Tot slot is een onjuiste aangifte overdrachtsbelasting gedaan.
- f. GEEN OF ONVOLDOENDE CONTROLE DOOR DE RAAD
Uit de geluidsbanden kan geconcludeerd worden dat de Raad de achtergronden onvoldoende nader heeft onderzocht, terwijl er toch voldoende signalen zijn geweest (met name door inwoners, maar ook door mederaadsleden) dat er iets niet klopte. Ook dit punt dient nader door de Raad onderzocht te worden, waarom dit is genegeerd.

g. NIETIGHEID VAN DE OVEREENKOMST

De verkoopovereenkomst en leveringsakte voor die 549/552 m² worden niet gedekt door een besluit en machtiging van het college van burgemeester en wethouders, waarvoor aan de gemeenteraad is gevraagd aan te geven of er bedenkingen waren, waardoor de verkoopovereenkomst en leveringsakte de staatsrechtelijke legaliteit ontberen.

De verkoop en levering van de gymzaal met grond aan Jong Leren is nietig dan wel vernietigbaar.

h. STRAFBARE FEITEN

Justitie zal hierover een oordeel moeten geven.

14.2 Aanbevelingen aan de Raad

1. Stel een onderzoek in, zoals bedoeld in artikel 155a van de Gemeentewet, naar de gang van zaken die tot de verkoop en levering van de Onroerende zaak heeft geleid.
2. Neem stappen opdat de eigendom van de onroerende zaak weer terugkomt bij de gemeente (nietigheid inroepen van de verkoop dan wel vernietiging).
3. Biedt vervolgens de Onroerende zaak, maar dan die 550 m², openbaar te koop aan.
4. Als in het vervolg onroerende zaken door de gemeente worden verkocht, laat dat altijd openbaar plaatsvinden.
5. Schakel voor taxaties in het vervolg een taxateur in die aantoonbaar kennis heeft van de lokale vastgoedmarkt.
6. Vraag in voorkomende gevallen taxaties van een waarde in het economisch verkeer gelet op de bestemming van de zaak.
7. Geef het college mee zich voortaan te onthouden van beïnvloeding van de taxateur ten aanzien van de hoogte van de taxatie en geef de taxateur de juiste feiten door.
8. Bevorder dat als iemand een WOB-verzoek doet aan een gemeentelijk bestuursorgaan, niet wordt uitgegaan van een *negatieve grondhouding* bij de behandeling daarvan. Zorg ervoor dat de burger behulpzaam tegemoet wordt gereden in zijn zoeken naar informatie.
9. Betrek in het onderzoek in, zoals bedoeld in artikel 155a van de Gemeentewet, ook alle vastgoedtransacties die niet openbaar zijn verlopen de afgelopen vijf jaren.
10. Leg iedere transactie met gemeentelijk vastgoed in het vervolg ter goedkeuring voor aan de Raad, ongeacht de waarde.
11. Laat u zich bij voorgenomen besluiten tot verkoop van een onroerende zaak altijd bijstaan een onafhankelijke deskundige.

•-•-•

15. 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 burgemeester aan notaris van 29 oktober 2019