

Badhuislaan II

Hilversum, 9 november 2023

Geacht college,

Het vertrouwen van de inwoners in het bestuur staat onder druk. Bij de behandeling van de programmabegroting hebben meerdere partijen hierbij stil gestaan en hun zorgen hierover geuit.

Behoorlijk bestuur is gewekte verwachtingen nakomen, te allen tijde. Democraten Hilversum stelde in het vragenuur woensdag 6 september 2023 vragen over het niet transparante verkoopproces van de panden aan de Badhuislaan 10 en 10B.*

Bij de beantwoording ging het college door het stof omdat het verkoopproces niet correct en in strijd met het Didam-arrest was verlopen en beloofde beterschap. Alle geïnteresseerde partijen zouden opnieuw een bod mogen uitbrengen voor de panden aan de Badhuislaan 10 en 10B. Democraten Hilversum prees het college voor die schuldbekentenis en de belofte van beterschap.

Op 3 november laat het college weten deze belofte te verbreken.

Vraag 1: kan het college zich inleven in het gevoel dat het vertrouwen in het bestuur wordt beschaamd door het verbreken van een gedane belofte?

Het Didam-arrest dat de één-op-één verkoop verbiedt, heeft als uitzondering op de hoofdregel geformuleerd het geval waarbij op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs aangenomen mag worden dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Het college schrijft: "BINK Kinderopvang is de enige serieuze gegadigde omdat ze zittend huurder is, investeringen in het pand heeft gedaan en vanwege het maatschappelijk belang van kinderopvang."

Het college noemt hier 3 redenen waarmee het meent te voldoen aan de uitzondering in het Didam-arrest: zittend huurder, investeringen in het pand en maatschappelijk belang.

Vraag 2: op basis waarvan, mede expliciet in de context van het Didam-arrest, meent het college dat wanneer een zittende huurder investeringen in een pand doet dat eigendom is van een ander, dit

niet voor risico van de huurder is, maar de huurder daaraan een één-op-één voordeel mag ontleen bij de eventuele verkoop van dat eigendom en mede daardoor de enige serieuze gegadigde zou zijn?

Vraag 3: betreffen de investeringen van de huurder roerende of (demontabele-verhuisbare) onroerende zaken? (graag toelichting indien beide van toepassing zijn).

Vraag 4: Hebben alle andere geïnteresseerden uit de eerste ronde aangegeven niet meer in de race te zijn voor de aankoop van deze panden?

Vraag 5: Hoe kunt u weten of in een tweede openbare verkoopronde niet nieuwe geïnteresseerden zouden aankloppen?

Vraag 6: hoe objectief en redelijk is de weging van het maatschappelijk belang zonder een openbaar verkoopproces en zonder zicht op alle potentiële gegadigden en de maatschappelijke belangen die zij vertegenwoordigen?

Uw antwoorden zien wij met belangstelling tegemoet.

Edwin Göbbels

* vragen gesteld door Democraten Hilversum op woensdag 6 september 2023

Verkoop maatschappelijk vastgoed Badhuislaan 10 (1-3) en 10 B.

Uit stukken die zijn verkregen via een beroep op de Wet Open Overheid blijkt:

- dat de verkoopmakelaar op 3 juli meldt aan de geïnteresseerde partij B dat beide gebouwen onder voorbehoud zijn verkocht. Partij B. heeft interesse in beide gebouwen en heeft aangegeven €50.000 meer dan de vraagprijs te willen bieden. De vraagprijs voor beide objecten is €1.975.000 dus partij B. biedt €2.025.000.
- dat de verkoopmakelaar op 4 juli noteert dat een geïnteresseerde partij C overweegt een bod uit te brengen, maar enkel op object 10B. Deze geïnteresseerde wil dit object gebruiken als opvanglocatie voor 4 gezinnen ('asielzoekers'). Partij C vindt het prijsniveau Badhuislaan10 aan de hoge kant. Als de makelaar verzoekt voor einde van de week een reactie te mogen ontvangen, meent deze partij meer tijd nodig te hebben.
- dat de verkoopmakelaar op 4 juli noteert dat een geïnteresseerde partij D. nog twee weken wil wachten met het eventueel uitbrengen van een bod. Reden: deze partij heeft ook geboden op de bibliotheek; bezit een voorkeur voor de bibliotheek; verwacht de hoogstbiedende te zijn en indien dit zo is geen belangstelling meer te hebben voor beide objecten aan de Badhuislaan, waarvan de prijs aan de hoge kant wordt geacht. Wil 1 a 2 weken afwachten.

Op 9 juni werden de objecten aan de Badhuislaan gepubliceerd op Funda in business.

Op 13 juni zou sprake zijn van een prijsovereenkomst met partij A.

Vraag: waarom worden op 4 juli nog contacten gelegd met de partijen C. en D. die suggeren dat zij nog in de race zijn om de objecten te verwerven als de verkoop onder voorbehoud al zou hebben plaatsgevonden met partij A.?

Vraag: waarom wordt tegen partij B., en alleen tegen partij B., op 3 juli aangegeven dat de verkooprace voorbij is?

De vraagprijs voor beide objecten is € 1.975.000. De stukken suggereren dat de overeengekomen prijs onder de vraagprijs is.

Vraag: wat is de verkoopprijs die is overeengekomen met partij A? Vraag: is de hoogstbiedende partij (mogelijk B.) niet de meer voor de hand liggende partij om de objecten aan te gunnen?

De partij aan wie voor de objecten een verkoopovereenkomst ter beschikking is gesteld is A.

- A. is een door de gemeente gesubsidieerde instelling.
- A. huurt tegen een gunstig tarief Badhuislaan 10.
- het biedingsproces onvoldoende transparant was
- de gemeente snel bereidheid toont om tbv partij A. mee te willen werken aan een bestemmingsplanwijziging van de functie bedrijfsdoeleinden in maatschappelijk voor object 10B.

Vraag: waarom is geen sprake van eenzijdige bevoordeling van partij A?

Vraag: kan de gemeente de lijst 'niet-strategische objecten 2021-2023' publiceren van alle objecten die de gemeente voornemens is af te stoten, zodat geïnteresseerden hierop kunnen anticiperen?



Badhuislaan, bron Google Earth