

Gemeente Rhooon
t.a.v. gemeenteraad en College

per mail

Onderwerp Schoolgebouw De Meijlle Rhooon
Datum 13 september 2020

Geachte raadsleden, geacht college,

Met deze brief wil ik u wijzen op de fouten die mijns inziens in het besluitvormingsproces rond de ontwikkeling en verkoop van het schoolgebouw De Meijlle zijn gemaakt. Gezien deze fouten kunt u in mijn ogen niets anders doen dan uw besluiten in deze casus heroverwegen.

Wat is er mis gegaan?

Hieronder geef ik puntsgewijs mijn belangrijkste bevindingen over deze casus weer. In de bijlagen vindt enkele aanvullende stukken.

- **Het huidige plan voor de Meijlle is in strijd met het woningbouwbeleid van dit college!**
De huidige coalitie hecht veel waarde aan de ontwikkeling van zowel koop- als huurwoningen voor ouderen en jongeren. Daarnaast verplicht de gemeente ontwikkelaars om in bouwprojecten steeds 30 procent sociale woningen op te nemen. Echter, bij de Meijlle-locatie kiest de gemeente ervoor om tot verkaveling over te gaan. Dit terwijl juist de Meijlle-locatie een uitstekende kans biedt om bij te dragen aan de woningbouwdoelstellingen van dit college.
- **Er zijn geen alternatieve ontwikkelingen overwogen. En ook niet gestimuleerd!**
Al in 2011 heb ik met mijn bedrijf een plan voor de Meijlle aan de gemeente voorgelegd (zie bijlage II en de eerder aan u verstuurd correspondentie). Dat plan voldoet juist wel aan de woningbouwdoelstellingen van dit college: behoud van het bestaande gebouw en de bestaande groenomgeving (duurzaam ruimtegebruik) en transformatie naar 14 woningen, gericht op zowel ouderen als starters. Bovendien met de mogelijkheid om twee keer drie eengezinswoningen in het sociale segment toe te voegen. Echter, het college heeft dit plan nooit als mogelijk alternatief aan de raad gepresenteerd.
Dit rechtvaardigt meteen de vraag of er wellicht meer alternatieve plannen waren. Feit is in elk geval dat de gemeente weinig tot niets gedaan heeft om de locatie aantrekkelijk te maken voor ontwikkelaars. De gemeente heeft nooit kenbaar gemaakt wat haar intentie met deze locatie was. Er is bijvoorbeeld ook geen prijsvraag uitgeschreven of openbare verkoop van de locatie ingezet.
- **Het gekozen plan leidt niet tot winstmaximalisatie en niet tot een marktconforme prijs, maar wel tot een onnodig lange procedure!**
Op 30 januari 2017 heeft de gemeenteraad de Meijlle-locatie als "winstlocatie" benoemd. De winst wordt echter pas gemaximaliseerd in een open markt van vraag en aanbod. Daar is in deze casus geen sprake van, aangezien de locatie met het verkavelingsplan direct aan één partij verkocht wordt.
Ook levert het huidige plan geen marktconforme prijs op, ook al wordt dat wel beweerd. De grond levert nu € 937.000 op. Uit de in dergelijke situaties gebruikelijke rekenmethodes blijkt dat die opbrengst ergens tussen € 1.250.000 en € 1.900.000 zou kunnen liggen.

Onderwerp Schoolgebouw De Meijlle Rhoon
pagina [2]

Ervan uitgaande dat de waarheid in het midden ligt, laat de gemeente dus ongeveer € 505.000 opbrengst aan haar neus voorbij gaan. In bijlage (I) vindt u een nadere toelichting op deze berekeningen.

Bovendien is voor de verkaveling een nieuw bestemmingsplan nodig met alle procedures van dien. Een plan als dat van Maelion, met behoud van de bestaande bouw, kan via de zogenaamde kruimelgevallenregeling sneller gerealiseerd worden.

- **De gemeente houdt zich niet aan de aanbestedingsregels, het mededingingsrecht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur!**

Door de locatie onderhands te verkopen loopt de gemeente niet alleen opbrengst mis, maar houdt de gemeente zich ook niet aan de aanbestedingsregels. De verkoop van De Meijlle-locatie voor een bedrag van € 937.000 overschrijdt de drempelgrens van € 214.000 in de aanbestedingswet. De gemeente moet hier dus voor een openbare aanbesteding kiezen. Daarnaast zet de gemeente partijen buitenspel door schaarse ontwikkelruimte binnen de gemeente onderhands te gunnen aan één ontwikkelaar. Dat is in strijd met het mededingingsrecht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

- **Is het burgerinitiatief wel een burgerinitiatief?**

“Een burgerinitiatief moet op handen gedragen worden.” Dat uitgangspunt heeft er mede toe geleid dat is ingestemd met het burgerinitiatief om de Meijlle-locatie te verkavelen. Echter, vrij vertaald is een burgerinitiatief een middel voor bewoners om met hulp van de gemeente maatschappelijke vraagstukken aan te pakken. Op de website van Albrandswaard staat letterlijk: “Heeft u een goed idee waar veel mensen binnen de gemeente wat aan hebben?....” Weliswaar komt het initiatief voor de verkaveling bij bewoners vandaan en hebben omwonenden geen bezwaar, maar de vraag rijst wel of hier sprake is van een burgerinitiatief zoals een burgerinitiatief bedoeld is. Is de drijfveer een breed maatschappelijk belang of een commercieel belang van enkele omwonenden? Het burgerinitiatief is inmiddels een rechtstreekse overeenkomst met een ontwikkelaar geworden.

- **De raad is onjuist en onvolledig geïnformeerd**

In meerdere raadsvergaderingen is gesproken over het gebrek aan belangstelling voor de Meijlle-locatie. Dit terwijl er al sinds 2011 tenminste één alternatief plan lag. In de brief van de gemeente, als reactie op de eerste memo van Maelion aan de raad, wordt aangegeven dat ons plan in 2017 niet bekend was binnen de gemeente. Deze uitspraak is tenminste opmerkelijk. Maelion heeft namelijk in de periode tussen 2011 en 6 juni 2017 met diverse projectleiders en wethouders over de plannen voor de Meijlle-locatie gecorrespondeerd (zie bijlage II).

Kortom: de raad is in ieder geval niet over het alternatieve plan geïnformeerd. Daarnaast vraag ik me af of de raad over de overige aspecten van deze casus wel voldoende is geïnformeerd. Is de raad ervan doordrongen geweest dat de locatie ook niet aantrekkelijk gemaakt is voor ontwikkelaars? Wist de raad dat het maar zeer de vraag is of er met het huidige plan wel sprake is van een marktconforme verkoopprijs en winstmaximalisatie? Was klip en klaar voor de raad dat met deze werkwijze aan de regels rond aanbesteding en mededinging voorbij werd gegaan?

Kortom: mijns inziens heeft u geen andere keuze dan uw besluiten te heroverwegen. Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald. De gemaakte kosten zijn nu nog zo beperkt dat deze gecompenseerd kunnen worden uit de eventuele meeropbrengsten. Grijp deze kans!

Met vriendelijk groet,

██████████

BIJLAGE I Financiële berekeningen

Uit de stukken van het eerdere WOB verzoek blijkt dat het perceel met de school in de huidige situatie verkocht wordt voor € 937.000,-. Hiervoor dient de initiatiefnemer de locatie zelf nog te slopen en het asbest te saneren. Deze laatste kosten zijn te begroten op € 50.000 (sloop) en € 25.000 (asbestsanering). De stichtingskosten zien er dan als volgt uit:

- Aankoopsom	€ 937.000
- Overdrachtsbelasting 6%	€ 56.220
- Notariskosten	€ 1.000
- Sloop	€ 50.000
- <u>Sanering</u>	<u>€ 25.000</u>
- Totale stichtingskosten	€ 1.069.220 (ofwel bouwrijpe grond)

Er wordt dus voor een bedrag van € 1.070.000, 2324 m2 grond verkregen, ofwel € 460,- per m2 bouwgrond.

Als op basis van deze gegevens een vergelijk gemaakt wordt met de kavels die op vrijekavelsbar.nl (verkoop kavels door de gemeente zelf) aangeboden worden, dan blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs van een stuk bouwrijpe grond € 820,- per m2 oplevert. Veelal betreft het dan zelfs kavels die buiten een centrumgebied liggen en groter qua formaat zijn, hetgeen een lagere m2 prijs in houdt. Als we toch als uitgangspunt de € 820,- per m2 aanhouden zou de Meijlle kavel een totaal bedrag van ruim € 1.900.000 op moeten leveren, ofwel € 475.000 per kavel.

Een alternatieve manier van het waarderen van een kavel is om de totale investering (grond+bouwkosten) terug te rekenen (de zogenaamde residuele berekening).

Een vrijstaand woonhuis op een kavel in het centrumgebied van Rhoon, nieuwbouwkwaliteit, zal in de huidige markt een bedrag rond de € 900.000 euro opleveren. Als de woning zou bestaan uit een vrijstaand woonhuis van 700m3 dan bedragen de bouwkosten € 450.000. Daar nog circa € 100.000 bij te rekenen voor afwerking en tuinaanleg, bedraagt de totale bouwinvestering € 550.000.

Als de verkoopwaarde € 900.000 bedraagt en daar de bouwkosten van € 550.000 daar vanaf getrokken worden, bedraagt de grondwaarde € 350.000 per kavel.

Voor 4 kavels zou dan de locatie een minimaal bedrag op moeten brengen van € 1.400.000. De kosten om tot bouwgrond te komen daarop corrigerend zou aan aanschafwaarde van de huidige locatie moeten omvatten van € 1.250.000. In deze rekenmethodiek wordt er voor de locatie dus ruim € 310.000 te weinig betaald.

De waarheid van beide berekeningsmethodieken zal ergens in het midden liggen. De gemeente laat hier dus voor € 505.000 aan gemeenschapsgeld liggen!

Aanvullend hierop is nog van belang te benoemen dat een snelle sloop van het pand financieel juist onaantrekkelijk is. Als de raad al kiest voor de verkoop van 4 kavels dan geldt zolang de school er nog op staat een fiscaal tarief aan overdrachtsbelasting van 6%. Indien de school gesloopt wordt voordat de kavels overgedragen worden bedraagt het tarief 21% BTW. Kortom een extra financieel nadeel van 15% over de waarde van het object!

Onderwerp **Schoolgebouw De Meijlle Rhoon**
pagina **[4]**

BIJLAGE II bewijsstukken datum eerste contact met gemeente (1)

Van: [REDACTED]
Verzonden: zondag 4 maart 2012 9:20
Aan: Raymond van Praag
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Molendijk 2a te Rhoon

Geachte heer Van Praag, beste Raymond,

De ideeën voor de locatie van het Schoolgebouw aan de Molendijk te Rhoon zijn nagenoeg klaar. Ik heb samen met een architect de nodige hoofdbrekkende dagen gehad om te bekijken welke opties er mogelijk zijn. Niet alleen biedt het gebouw een goede mogelijkheid om het te hergebruiken in meerdere varianten, maar ook zou een gehele of gedeeltelijke nieuwbouw mogelijk zijn. Kortom er is volop keuze, bijna te veel!

In ons gesprek eind vorig jaar, hebben jullie aangegeven dat het 't beste is een particulier initiatief te schrijven met daar in de ideeën en een mogelijk opbrengstscenario. Het initiatief ansicht is geen probleem, alhoewel er dusdanig veel opties zijn, dat wij eigenlijk samen met de gemeente zouden willen kijken naar de best haalbare. Niet alleen in financiële zin, maar zeker ook in maatschappelijke en historische zin. Het maken van een opbrengstscenario, bij herontwikkeling en behoud van het gebouw, is in dit stadium eigenlijk niet (zuiver genoeg) mogelijk. Dit zou pas mogelijk worden door een aantal aannemende partijen mee te kunnen nemen in de ideeën. Graag zou ik dit traject ingaan, echter is dit zeer tijdrovend en als de gemeente uiteindelijk niet besluit het gebouw te willen behouden, hebben we een hoop tijd verspild. We zouden uiteraard een richtprijs kunnen roepen, maar na overleg met diverse aannemers is gebleken dat dit zonder een grondig vooronderzoek naar het huidige gebouw neerkomt op meedoen met een loterij en hopen dat je wint.

Nu is mijn voorstel of wij, nu alle opties uitgetekend zijn, in een gesprek met de gemeente (de belanghebbende wethouders en ambtenaren) kunnen kijken of er ook van jullie kant enthousiast wordt gereageerd op het huidige gebouw en de functieverandering hiervan. Ik denk zelf dat indien we dit in het schoolgebouw doen wij jullie de kwaliteit van het gebouw kunnen laten zien. Voorts zouden de Gemeente en Maelion samen voor een gedeelte kunnen optrekken om uiteindelijk tot de beste keuze te komen. Wij kunnen vervolgens een of meerdere opties volledig op kostenniveau uit gaan werken en kunnen we komen tot de grondwaardering. Niet alleen zijn we door samenwerking sterker, maar ook kunnen we aan de voorkant al rekening houden met de stedenbouwkundige en esthetische vraagstukken en kunnen we dit unieke project efficiënt te lijf gaan.

Graag kijk ik uit naar een afspraak waarin we de mogelijkheden voor herontwikkeling kunnen presenteren en kunnen bespreken welke samenwerking mogelijk is.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Albrandswaardseweg 122
3172XC Poortugaal
Tel: 06 230 495 18
E-mail: [REDACTED]

Website: www.maelion.nl

KvK Rotterdam nr.: 24475481
BTW nr.: 8214.34.524B01
Rabobank rek. nr.: 1544.33.977

Onderwerp Schoolgebouw De Meijlle Rhoon
pagina [5]

BIJLAGE II bewijsstukken datum eerste contact met gemeente (2)

Vries-Jan Zuidam

Van: Sander van Schagen [s.v.schagen@albrandswaard.nl]
Verzonden: woensdag 27 juni 2012 15:02
Aan: [REDACTED]
CC: Saskia Woudenberg
Onderwerp: RE: Molendijk 2a te Rhoon

Geachte heren [REDACTED]

Mijn naam is Sander van Schagen. Ik ben sinds vorige week aangetrokken als projectleider marktinitiatieven, voor de gemeente Albrandswaard. In de onderstaande mail geeft u aan verschillende varianten te hebben voor de herontwikkeling van de voormalige school aan de Molendijk 2. Graag maak ik met u een afspraak om hierover door te praten. Graag zou ik praten over de kern vragen: "waarom dit" en "waarom hier" of terwijn:

- 1 de verschillende voorgenomen functies
- 2 de bebouwingsoppervlakten- hoogten, volume e.d.
- 3 de relatie met het omliggende gebied
- 4 het opstellen van een startovereenkomst met de gemeente Albrandswaard
- 5 Participatie met omwonenden en belanghebbenden
- 6 Aansluiten op marktvrage voor wonen of andere functies

Dit hoeft wat mij betreft dus nog niet met een architect erbij maar puur op basis van schetsen en vooral het verhaal erachter mbt o.a. de voorgaande punten.

Omdat ik begrijp dat de school waar het over gaat leeg staat, vroeg ik me af of we wellicht op de locatie Molendijk kunnen afspreken zodat we meteen gevoel hebben bij hoe planvarianten uitpakken. Ik zie uit naar een datum voorstel van uw zijde.

Met vriendelijke groeten,

(drs. ing.) Sander van Schagen
Projectleider externe- en marktinitiatieven



Bezoekadres: Hofhoek 5, 3176 PD Poortugaal
Postadres: Postbus 1000, 3160 GA Rhoon
☎ Tel.: (010) 506 1111 Fax: (010) 506 1702
✉ E-mail: s.v.schagen@albrandswaard.nl
🌐 Website: www.albrandswaard.nl

 denk aan het milieu voordat u deze e-mail afdrukt.