# Rapportage onderzoek

23 september 2019

*Gemeente Bergen NH*

BING

Bureau Integriteit BV | Van Boetzelaerlaan 22G | 3828 NS Amersfoort | T 033 247 43 00 | info@bureauintegriteit.nl | www.bureauintegriteit.nl
Ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 32104160

Deze rapportage mag uitsluitend worden aangewend ten dienste van de doelstelling van de opdracht. Het is niet toegestaan deze rapportage – of delen daaruit – zonder onze toestemming aan te wenden voor andere doeleinden.

BING biedt gespecialiseerde adviesexpertise, onderzoeksexpertise en een vraagbaakfunctie aan op het gebied van integriteit. Het bureau richt zich daarbij specifiek op de (semi)overheid, wat borg staat voor specifieke branchekennis, verdieping van ervaringen en de mogelijkheid om duurzame relaties met de doelgroep te onderhouden.

## Inhoudsopgave


1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding en doel 3
1.2 Door BING verrichte werkzaamheden 3
1.3 Beschrijving onderzoeksproces 4
1.4 Leeswijzer 4
2. Bevindingen inzake de verkoop van verhuurde woningen 5
2.1 Inleiding 5
2.2 Ontstaan van de wens tot verkoop 5
2.3 Uitgangspunten bij overdracht 7
2.4 Kaders voor de waardebepaling 9
2.4.1 Nota gronduitgifte en grondprijzen (2010) 9
2.4.2 Waardebepaling door makelaars/taxateurs 11
2.5 Toepassing per object 12
2.5.1 Brededijk 3 en 3a in Egmond aan den Hoef 12
2.5.2 Duinstraat 6 in Egmond aan Zee 14
2.5.3 Huismansweg 2a in Schoorl 15
2.5.4 Kerkedijk 36 in Bergen 15
2.5.5 Marinestraat 10 in Egmond aan Zee 16
2.5.6 Oude Prinsweg 25 in Bergen 17
2.5.7 Schoolstraat 20 in Egmond aan Zee 18
2.5.8 Tuindorpweg 21 in Bergen 19
2.5.9 Visserstraat 17 in Egmond aan Zee 20
2.5.10 Voorstraat 69ab in Egmond aan Zee 20
2.5.11 Westerweg 4 in Bergen 21
3. Bevindingen inzake de verkoop van overige vastgoedobjecten 23
3.1 Inleiding 23
3.2 Uitgangspunten waardebepaling 23
3.2.1 Nota gronduitgifte en grondprijzen (2010) 23
3.2.2 Beleidsnotitie Snippergroen (2008) 24
3.3 Overgedragen vastgoedobjecten 26
3.3.1 Damweg 7 in Schoorl 26
3.3.2 De Driehoeck in Egmond aan den Hoef 26
3.3.3 Dokter Blokweg 8 in Bergen 28
3.3.4 Dokter van Peltlaan 42 en 44 in Bergen 29
3.3.5 Grootland 21 in Bergen 31
3.3.6 Heereweg 249 in Groet 32
3.3.7 Herenweg 95 in Bergen 33
3.3.8 Herenweg 165 in Egmond aan den Hoef 34

3.3.9 Hondsbosscheweg in Schoorl 34
3.3.10 Julianastraat 22 in Egmond aan Zee 35
3.3.11 Kleindam 4 in Schoorl 36
3.3.12 Kruidenbuurt in Bergen 37
3.3.13 Landerijen aan de Herenweg in Egmond aan den Hoef 38
3.3.14 Maritieme Centrum aan de Werf in Egmond aan Zee 40
3.3.15 Mosselaan 130, 132 en 134 in Egmond aan den Hoef 42
3.3.16 Picardushofstee 2 en 4 in Egmond-Binnen 43
3.3.17 Verspyckweg 12-18 in Bergen aan Zee 44
3.3.18 Vinkenbaan 8 in Bergen 45
3.3.19 Zeeweg 9 in Egmond aan Zee 46
4. Beantwoording overige onderzoeksvragen 48
4.1 Beschouwing over rechtmatigheid 48
4.2 Beschouwing over niet-integer handelen 49

# 1. Inleiding

Deze rapportage is opgesteld naar aanleiding van een opdracht tot onderzoek van het college van B&W van de gemeente Bergen NH. Deze opdracht is vastgelegd in de opdrachtbevestiging van 4 juli 2019.

## 1.1 Aanleiding en doel

In voornoemde opdrachtbevestiging zijn de aanleiding en het doel van de opdracht als volgt verwoord:

> ***'Aanleiding***
> *Recent hebben verschillende (nieuws)media gemeld dat de gemeente Bergen vastgoedobjecten in de periode 2013-2019 zou hebben verkocht tegen te lage verkoopprijzen.*
>
> *Het gaat daarbij met name om de verkoop van vijftien huurwoningen die eigendom waren van de gemeente Bergen. In meerdere gevallen zouden de woningen zijn verkocht aan (familie van) de huurder. Gesteld wordt dat de objecten zijn verkocht voor prijzen, die (ver) onder de WOZ-waarde en onder de taxatiewaarde zouden liggen, waardoor de gemeente veel geld zou zijn misgelopen.*
>
> ***Doelstelling***
> *De gemeenteraad van Bergen heeft het college van B&W verzocht een onafhankelijk extern onderzoek te laten verrichten met betrekking tot de feiten en omstandigheden ten aanzien van de verkoop van de vastgoedobjecten, de prijs en de daaraan ten grondslag liggende motivering. Daarbij heeft de begeleidingsgroep vanuit de raad verzocht om ook de verkoop van enkele panden met een bedrijfsmatige bestemming en de verkoop van gronden, niet-zijnde snippergroen en niet-zijnde gronden die onderdeel zijn van de grondexploitatie 'Mooi Bergen', mee te nemen in het onderzoek. Het gaat daarbij om ongeveer zes percelen.*
>
> *Het onderzoek kent de volgende onderzoeksvragen:*
>
> - *Hoe is de verkoop van de genoemde vastgoedobjecten tot stand gekomen (het in kaart brengen van de feiten en omstandigheden)?*
> - *Zijn daarbij de geldende regels gevolgd, inclusief het eigen vastgoedbeleid (de vraag naar rechtmatigheid)?*
> - *Zijn er daarbij aanwijzingen voor onregelmatigheden of onregelmatigheden opgetreden (de vraag naar niet-integer handelen)?'*

In het kader van dit onderzoek hebben wij uiteindelijk een analyse gemaakt van in totaal dertig vastgoedobjecten.

## 1.2 Door BING verrichte werkzaamheden

In het kader van het onderzoek hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Kennisname en analyse van relevante documentatie, waaronder het toepasselijke vastgoedbeleid en de dossiers omtrent de transacties;
- Het verrichten van onderzoek in open bronnen en openbare registers (waaronder het Kadaster, het Handelsregister van de Kamer van Koophandel);
- Het vragen van inlichtingen van c.q. het houden van interviews met:
  - De nu verantwoordelijk portefeuillehouder;
  - Drie destijds bij de dossiers betrokken ambtenaren en de huidige gemeentesecretaris;
  - Een van de destijds verantwoordelijk portefeuillehouders;
  - Vier destijds betrokken makelaars;
- Het analyseren van de bevindingen;
- Het voorleggen van relevante bevindingen aan de organisatie/betrokkenen;
- Het rapporteren van de bevindingen.

## 1.3 Beschrijving onderzoeksproces

Het onderzoek is aangevangen met dossieronderzoek. Wij hebben van de gemeente Bergen diverse beleidsstukken en dossiers ontvangen. In totaal hebben wij van de gemeente informatie ontvangen over dertig vastgoedobjecten. Daarnaast hebben wij uitgebreid onderzoek verricht in openbare registers, zoals – met name – het Kadaster en het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, teneinde een reconstructie van de feiten en omstandigheden te maken.

Op onderdelen bleek het gewenst een toelichting te krijgen van (nu en destijds) verantwoordelijk portefeuillehouders, betrokken ambtenaren en makelaars. Geïnterviewden moesten veelal uit hun herinnering putten en zijn intussen in sommige gevallen in andere posities werkzaam. Wij hebben dit gefaseerd vormgegeven door eerst bestuurders en ambtenaren te vragen om inlichtingen en vervolgens de betrokken makelaars. Wij hebben daarbij steeds nut en opportuniteit afgewogen.

Wij hebben onderdelen van deze rapportage in concept voorgelegd aan de organisatie/betrokkenen, teneinde een verificatie en/of toelichting te krijgen op gebeurtenissen die in deze rapportage beschreven staan. Op 18 september 2019 hebben wij in concept gerapporteerd aan de gemeente Bergen. Naar aanleiding van bespreking in de begeleidingscommissie heeft één aanpassing c.q. aanvulling plaatsgevonden. Dit duiden wij op de desbetreffende plaats in de tekst. Op 23 september 2019 hebben wij in definitieve vorm gerapporteerd.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 behandelen wij de woningen die door de gemeente Bergen zijn verkocht in de periode vanaf 2013 tot heden. In hoofdstuk 3 zetten wij de feiten en omstandigheden uiteen met betrekking tot andere vastgoedobjecten die door de gemeente, volgens haar informatie, in dezelfde periode zijn overgedragen. Tezamen vormen deze hoofdstukken het antwoord op de eerste onderzoeksvraag.

In hoofdstuk 4 zetten wij onze beschouwing uiteen met betrekking tot de vraag naar rechtmatigheid en de vraag naar niet-integer handelen, de tweede respectievelijk de derde onderzoeksvraag.

## 2. Bevindingen inzake de verkoop van verhuurde woningen

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zetten wij onze bevindingen uiteen met betrekking tot de verkoop van verhuurde woningen. Wij gaan daarbij achtereenvolgens in op het ontstaan van de wens tot verkoop, de bij de overdracht gehanteerde uitgangspunten, de totstandkoming van de waardebepaling en de uitvoering per vastgoedobject.

### 2.2 Ontstaan van de wens tot verkoop

Met de personen die wij in het kader van onderhavig onderzoek hebben geïnterviewd, hebben wij stilgestaan bij de vraag hoe binnen de gemeente Bergen de wens is ontstaan om vastgoed, met name woningen, te verkopen.

Uit de interviews met destijds betrokken ambtenaren en de huidige portefeuillehouder blijkt dat de gemeente Bergen als gevolg van de fusie met Egmond en Schoorl rechthebbende was van verschillende vastgoedobjecten, waaronder verschillende woningen – zoals voormalige onderwijzerswoningen. Wij begrijpen dat eerder, in 2007, al zou zijn gepoogd om een deel van de portefeuille dat niet tot het kernvastgoed behoort, af te stoten, maar dat deze poging niet zou zijn geslaagd. Deze poging zou zijn mislukt door onrust onder de huurders, onder andere omdat de huurders de panden niet konden betalen. Meerdere huurders zouden het financieel niet breed hebben, zo volgt uit de interviews.

Wij begrijpen voorts uit de interviews dat landelijk op enig moment in breder verband de wens bestond om een professionaliseringsslag te maken met gemeentelijk vastgoed. Gemeenten hadden – in algemene zin – bijvoorbeeld niet goed in beeld hoeveel vastgoed zij in portefeuille hadden en wat daarmee gebeurde. Ook bij de gemeente Bergen ontstond daardoor de wens om op het terrein van het vastgoed te professionaliseren. Daartoe werd de Nota Vastgoedportefeuillemanagement in 2013 geschreven, behandeld in de raadsvergadering van 17 december 2013. Het raadsvoorstel vermeldt onder meer:

> *'Om het beheer van de vastgoedportefeuille verder te professionaliseren gaan we werken met een geautomatiseerd portefeuillemanagement systeem. De gegevens uit overeenkomsten zijn zo beter hanteerbaar waardoor het contractbeheer meer wordt gewaarborgd en waardoor gegevens sneller kunnen worden geordend en geraadpleegd. Voordat een dergelijk systeem optimaal gebruikt kan worden, moet een aantal principiële keuzes worden gemaakt en vastgelegd in nieuw beleid. De gemeente beheert op dit moment ongeveer 700 vastgoedtitels. De visie op de toekomst is het samenvoegen van alle vastgoedtitels tot één portefeuille en het professionaliseren van het beheer ervan. (…)*
>
> *Via een beslismodel wordt integraal afgewogen of een titel bijdraagt aan beleidsdoelen. Als een titel niet voldoet aan de criteria, dan wordt onderzocht hoe deze het beste kan worden afgestoten. Het afstoten is geen doel op zich, maar een gevolg van vastgesteld beleid. De uitdaging is om de vastgoedportefeuille optimaal bij de beleidsdoelen te laten aansluiten. Er kan er altijd sprake zijn van interpretatie verschillen. Daarnaast kunnen politieke overwegingen tot andere keuzes leiden dan ambtelijke overwegingen. In de besloten bijlage vindt u het overzicht van panden waarvan ons college vindt dat ze op dit moment tot de gemeentelijke vastgoedportefeuille behoren.'*

In het licht van deze nota werd mede de vraag opgeworpen welk vastgoed de gemeente in portefeuille wilde hebben en welk vastgoed kon worden afgestoten. Volgens betrokken ambtenaren en de destijds verantwoordelijk portefeuillehouder leidde deze vraagstelling tot de conclusie dat met name de woningen, veelal in verhuurde staat, niet tot het kernvastgoed van de gemeente Bergen konden worden gerekend en dat deze woningen – mede vanwege hun vaak slechte staat van onderhoud en lage huuropbrengsten – beter konden worden verkocht. Het raadsvoorstel vermeldt onder meer:

> *'Indien het voorgestelde beleid wordt vastgesteld, start team Vastgoed met het vullen van het portefeuillemanagementsysteem en met het afstoten van een deel van de portefeuille.*
> *(..)*
>
> *Indien het afstootbeleid niet wordt vastgesteld, kost het onderhoud ons op jaarbasis oplopend tot circa € 450.000 meer.*
>
> *Het afstoten van de objecten zoals in de bijlagen is aangeven, kent de volgende consequenties:*

- *Door het verkleinen van de portefeuille, heeft de gemeente in de toekomst minder onderhoudskosten dan bij instandhouding. De dotatie aan de voorziening wordt gefaseerd verhoogd met € 75.000 in 2015 tot € 249.000 in 2022 naar het gemiddelde van de onttrekkingen ad € 550.000 per jaar.*
- *De huuropbrengsten dalen met circa € 65.000 per jaar.*
- *Het uiteindelijke effect van het begrotingssaldo loopt op van € 32.500 (N) in 2014 tot € 314.000 in 2022 (N) (zie ook financieel overzicht van 18-09-2013).*
- *Aan de af te stoten objecten plegen we minimaal of geen onderhoud. Het college heeft er eerder voor gekozen hier niet voor te begroten. Mochten de voorgestelde objecten niet zijn af gestoten medio 2014 dan geeft de egalisatievoorziening voorlopig nog voldoende ruimte om dit op te vangen. Uitstel van onderhoud op korte termijn kan leiden tot vervolgschade en daarmee hogere onderhoudskosten dan wanneer onderhoud direct was gepleegd. Het stopzetten van onderhoud terwijl een object nog in portefeuille is, is in afwijking van paragraaf 9.1 van de nota waarin wordt gesteld dat het onderhoudsbudget pas wordt gecorrigeerd als een titel daadwerkelijk uit de portefeuille is verdwenen. Ons college gaat uit van een nieuwe "0 situatie" waarbij het "overtollig" vastgoed is afgestoten;*

*(…)'*

De Nota Vastgoedportefeuillemanagement is op 17 december 2013 *unaniem* door de raad vastgesteld. Volgens de destijds verantwoordelijk portefeuillehouder was de behandeling in de raad destijds geen politiek zwaarwegend dossier. De raad stemt op dat moment in om op basis van het beslismodel (een stroomschema), een deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille af te stoten.

Uit de notulen van de desbetreffende raadsvergadering valt op te maken dat bij de behandeling op 17 december 2013 expliciet is gesproken over de sociale gevolgen van verkoop voor de huurders, de waardebepaling en over de rol en betrokkenheid van de gemeenteraad. De toen verantwoordelijk wethouder beantwoordt vragen hieromtrent, blijkens de notulen, als volgt:

> *'Wethouder* [toenmalig portefeuillehouder] *geeft aan dat de vastgoedportefeuille is nagelopen op noodzakelijk vastgoed passend bij de kerntaak van de gemeente. Het strategische aspect uit de Nota is voor de Gemeenteraad van belang (zijnde het kader, de richtlijn). De tactische/operationele onderdelen hebben betrekking op de uitvoering (= college en ambtelijke organisatie). Op basis van het kaderstellende stroomschema kan het college – na fiat van de Gemeenteraad - afwegen of vastgoed al dan niet moet worden verkocht. Beheer van woningen is geen kerntaak van de gemeente en dit vastgoed kan worden verkocht. Koop breekt geen huur: als de gemeente een verhuurd pand wil verkopen wordt eerst overlegd met de huurder of deze bereid is het te kopen tegen de marktwaarde dan wel het pand kan aan derden worden verkocht in verhuurde staat.*
> *De portefeuillehouder zegt toe dat besluiten inzake panden die op de nominatie staan verkocht te worden en waar vorderingen mee zijn gemaakt, aan de gemeenteraad zullen worden voorgelegd. Verificatie (verzoek PvdA): de wethouder zegt dit toe (verordening 2012). Motie VVD: kan worden ingewilligd. Verzoek CDA jaarlijks overzicht verkochte woningen/nog te verkopen woningen: wordt toegezegd. Marktwaarde vastgoed wordt vastgesteld door een beëdigd taxateur en de woningen gaan daarna via een makelaar in de verkoop. Panden worden steeds aan de hand van de criteria ingedeeld in bepaalde categorieën.'*

Uit de interviews en de ontvangen documenten maken wij op dat de woningen in veel gevallen werden verhuurd aan kwetsbare personen, sociaal zwakkeren en/of personen met een uitkering. Volgens betrokkenen aan de zijde van de gemeente was het in het verleden niet ongebruikelijk dat de gemeente de onderhoudskosten bij de huurder neerlegde, maar mocht dit als gevolg van veranderingen in wetgeving niet meer. De gemeente had daarmee een vooruitzicht op het herstellen van (fors) achterstallig onderhoud. Bovendien waren de huuropbrengsten volgens geïnterviewden laag – soms enkele tientjes per maand.

In het onderzoek hebben wij tevens aandacht gehad voor de vraag op welke wijze de raad tussentijds is geïnformeerd over verkochte vastgoedobjecten. Het beeld dat daaruit ontstaat is dat de raad via de nieuwsbrief, via een memo van het college van B&W aan de raad op 18 december 2014 en via een raadsinformatieavond op 3 november 2015, is geïnformeerd. In deze documenten wordt gerefereerd aan de stand van zaken en er zijn tabellen beschikbaar waarin per object wordt aangegeven wat de status is.

## 2.3 Uitgangspunten bij overdracht

Uit de interviews en de ontvangen documenten – waaronder het raadsbesluit van 17 december 2013 – blijkt dat de wens was om rekening te houden met de soms kwetsbare sociale en/of financiële positie van de huurders van de woningen.

***Plan van aanpak***

Uitgangspunt is steeds geweest dat de panden aan de huurders zouden worden verkocht, omdat 'koop geen huur breekt'. Het uitgangspunt om aan huurders te verkopen volgt uit de Nota gronduitgifte en grondprijzen (2010). In het portefeuillehoudersoverleg tussen de destijds verantwoordelijk wethouder en betrokken ambtenaren – zo begrijpen wij uit de interviews – is besloten dat een onafhankelijke waardebepaling moest plaatsvinden met behulp van erkende makelaars/taxateurs, conform toezegging van de wethouder aan de raad. Daarop zijn vier NVM-geregistreerde taxateurs uitgenodigd, (de) twee uit de Egmonden en twee uit Bergen. Dit betreffen Kruijff Makelaardij o.g. en Winkel & Buis makelaars en taxateurs (allebei gevestigd in Egmond aan Zee), Accolade Makelaars en Sterck Makelaars (allebei gevestigd in Bergen). Uit de toelichting van een destijds betrokken ambtenaar volgt dat de gemeente Bergen al eerder woningen had verkocht in Bergen en Egmond, bij beëindiging van de huurovereenkomst. Daarin werden voornoemde makelaars ook afwisselend betrokken. Dit beeld vindt bevestiging in de interviews die wij met de makelaarskantoren hebben gevoerd.

Uit de interviews volgt voorts het beeld dat de uitwerking vooral tussen makelaars en ambtenaren tot stand is gekomen. In samenspraak met de makelaars wordt voor de overdracht van de verhuurde vastgoedobjecten een plan van aanpak opgesteld, waarin uitgangspunten voor de overdracht worden geformuleerd. Dit plan van aanpak is feitelijk geschreven door twee betrokken makelaars:

> *'Plan van aanpak inzake 'Verkoop gemeentelijk vastgoed'*
>
> *Algemeen: Gemeente Bergen wil serieus werk maken van het verkopen van objecten die niet tot het kernvastgoed behoren dan wel niet nodig zijn voor het uitvoeren van de gemeentelijke kerntaken. De objecten die het betreffen zijn vooral woningen die door huurder, veelal sinds geruime tijd en tegen minimale bedragen, rechtstreeks van de gemeente worden gehuurd. De bepalingen hieromtrent zijn vastgelegd in het huurrecht.*
> *Naast woningen betreffen het ook een horecapand en een winkelpand. De voorwaarden zijn vastgelegd in separate huurovereenkomsten.*
> *De makelaars beschikken over alle relevante informatie (o.a. WOZ-verslagen, persoonlijke informatie huurders) om per pand een goed advies aan de gemeente te kunnen geven.*
>
> *Voorstel stappenplan:*
> *Stap 1: De gemeente gaat persoonlijk langs bij de huurders om ze te informeren over hetgeen gaat komen.*
> *Teneinde te voorkomen dat de huurders 'overvallen' worden door een makelaar/taxateur gaan* [ambtenaar] *en/of* [ambtenaar] *op bezoek bij de zittende huurders. Zij worden dan geïnformeerd over de reden waarom men van het vastgoed af wil en daarin de aankondiging dat er met hen contact opgenomen gaat worden door een makelaar om hun pand te taxeren. Desgewenst kan de gemeente ook al aangeven dat de zittende huurder de gelegenheid krijgt om het pand te kopen en dat, bij geen interesse, het pand op de vrije markt aangeboden gaat worden.*
> *Advies aan de gemeente is om de huurder wel alvast te informeren dat ze uiteraard niet uit hun woning kunnen worden gezet indien verhuurder een andere partij wordt.*
>
> *Stap 2: Makelaars maken een afspraak met zittende huurder om pand te taxeren.*
> *Om een goed beeld te krijgen van de waarde in het huidige economische verkeer van het pand dient er een taxatie plaats te vinden 'leeg, ontruimd en vrij van huur'. Er zal tevens een waarde bepaald worden van het pand 'in verhuurde staat'. De waardes worden door de makelaars gecommuniceerd met de gemeente. Tevens zullen de makelaars een advies(prijs) per pand maken.*
> *Taxatie gebeurt voor de Egmonden door Kruijff makelaardij en Winkel & Buis Makelaars en voor de kern Bergen en Schoorl door Accolade makelaars en Sterck makelaars. Telkens door beide kantoren gezamenlijk zodat ze allen een goed beeld hebben van het pand en consensus over de waarde.*
>
> *Stap 3: Vanuit de makelaars gaat er een aanbod naar de zittende huurder om het pand te kopen.*
> *Vanuit hier kunnen eventuele onderhandelingen gaan plaatsvinden met de zittende huurder. Mogelijkheid is ook dat huurder al heel snel aangeeft geen interesse te hebben. De zittende huurder dient, in geval zij overwegen te kopen, uiteraard wel een redelijke termijn te krijgen om dat te regelen.*

*Stap 4: Panden aanbieden op de vrije markt. Indien zittende huurder geen interesse heeft dan wel onderhandelingen niet leiden tot een overeenkomst zullen de panden aan derden aangeboden kunnen worden. Makelaars zorgen voor een nette presentatie op Funda en gaan op zoek naar kopers. De gemeente heeft de makelaars erop geattendeerd dat men de burgers van de gemeente in de gelegenheid wil stellen om te kopen. Beleggers kunnen door de makelaars worden benaderd maar panden dienen bij voorkeur wel op Funda gezet te worden.*

*Planning:*

- *Bezoek gemeente functionarissen: alle zittende huurders worden voor 1 oktober bezocht. Zodra bezoek geweest is en er groen licht gegeven kan worden zullen de makelaars hierover worden geïnformeerd.*
- *Taxaties en advies aan gemeente: binnen 2 weken na bezoek van makelaars aan pand.*

*Honorering: voorstel bij verschillende situaties*
*1) Na taxatie blijkt dat verkoop in de huidige staat en gegeven de situatie niet mogelijk/gewenst is. Taxatiekosten € 700,-- ex BTW. Beide lokale makelaars sturen een factuur van € 350,- ex BTW voor het betreffende pand.*
*2) Zittende huurder koopt het pand: de gemeente betaalt een courtagebedrag van € 3.500,- ex BTW per verkocht object. Beide lokale makelaars sturen een factuur van € 1.750,- ex BTW.*
*3) Zittende huurder koopt het pand niet; object gaan in de vrije verkoop. Indien pand wordt verkocht aan een derde betaalt de gemeente een courtagebedrag van € 5.000,- ex BTW per pand. Beide lokale makelaars sturen een factuur van € 2.500,- ex BTW.*
*4) Pand wordt uiteindelijk uit de vrije verkoop gehaald. Beide lokale makelaars ontvangen voor hun gemaakte kosten en inspanning een bedrag van € 1.000,- ex BTW per pand.'*

De samenwerking/opdracht vond plaats op basis van bovenstaande afspraken. Uit de verklaringen van de betrokken makelaarskantoren blijkt dat voor elke woning steeds overleg tussen twee kantoren heeft plaatsgevonden over de waarde, maar dat niet elke woning door beide makelaars is bezocht. Bij de afhandeling – de verkoop – was doorgaans één makelaarskantoor betrokken.

In reactie op vragen van nieuwsmedia in juni 2019, heeft de huidige portefeuillehouder gecommuniceerd dat de gehanteerde beleidslijn was dat een pand eerst werd aangeboden aan de huurder, vervolgens aan familie of vrienden van de huurder en vervolgens aan de markt. Een destijds betrokken ambtenaar heeft aangegeven dat de optie om aan familie of vrienden van de huurder te verkopen, is toegevoegd als gevolg van de wens van de raad om 'een zachte landing' te creëren voor de huurders.

***Gesuggereerde relaties***
In vragen die zijn gesteld door nieuwsmedia wordt onder meer gesteld dat de burgemeester bevriend zou zijn met twee personen van de betrokken makelaarskantoren. Daarnaast wordt aangevoerd dat een van de betrokken ambtenaren in het verleden heeft gewerkt bij een van de betrokken makelaarskantoren. Door de vraagsteller wordt daarbij de onafhankelijkheid van de taxaties ter discussie gesteld en wordt de vraag opgeworpen of sprake is van de schijn van belangenverstrengeling.

Uit de feiten blijkt het volgende. Van enige sturing in het dossier door de burgemeester, is geen aanwijzing aangetroffen. De selectie van makelaarskantoren en de verkoop van vastgoedobjecten viel onder de verantwoordelijkheid van de portefeuillehouder, in casu de (toenmalige) wethouder Vastgoed. De raad heeft hiertoe unaniem de kaders gesteld. De betrokkenheid van de burgemeester bestaat uit deelname aan de B&W-vergaderingen waarin steeds conform ambtelijk advies tot verkoop is besloten en de burgemeester is ingevolge de Gemeentewet de aangewezen persoon de gemeente civielrechtelijk te vertegenwoordigen. Wij hebben geen aanwijzing dat de burgemeester op enigerlei wijze betrokken was bij de selectie van de makelaarskantoren. De makelaarskantoren zijn bovendien NVM-gecertificeerde taxateurs die op grond van de voor hen geldende gehouden zijn om tot een reële waardebepaling te komen. Noch gesteld, noch gebleken is welk belang de burgemeester zou hebben bij beïnvloeding van de waardebepaling.

Met betrekking tot de betrokkenheid van een ambtenaar die eerder voor een van de makelaarskantoren heeft gewerkt, constateren wij het volgende. De ambtenaar heeft tot 2008 gewerkt voor (een rechtsvoorganger van) een van de makelaarskantoren. Makelaars zijn geselecteerd na vaststelling van de Nota Vastgoedportefeuillemanagement in december 2013, derhalve vijf jaar later. Voor de Egmonden zijn dat de twee makelaarskantoren geweest, die toen in de Egmonden gevestigd en actief waren en die gezamenlijkheid

tot een reële waardebepaling moesten komen. Dat een ambtenaar in het verleden in hetzelfde werkveld bij een private organisatie heeft gewerkt, en deze zelfde organisatie in een relatief kleine gemeenschap weer treft of (mede) inschakelt, kan op zichzelf niet tot de conclusie leiden dat sprake is van een belangenverstrengeling. Noch gesteld, noch gebleken is waar een vermeende belangenverstrengeling uit zou bestaan.

Meer in algemene zin hebben wij in het onderzoek stilgestaan bij de vraag of tussen huurders en de gemeente, dusdanige relaties bestaan die maken dat sprake zou kunnen zijn van een belangenverstrengeling. In één geval, namelijk het dossier Duinstraat 6 te Egmond aan Zee, is ons gebleken dat een woning is verkocht aan een medewerker van de gemeente Bergen, die – net als de andere huurders – de gelegenheid heeft gekregen tot aankoop over te gaan. Wij hebben geen aanwijzing dat de betrokken medewerker hierin een andere positie heeft gehad dan andere huurders.

Zolang er geen gerechtvaardigd vermoeden of deugdelijke onderbouwing ten grondslag ligt aan de suggestie van belangenverstrengeling, is deze suggestie niet op zijn plaats.

## 2.4 Kaders voor de waardebepaling

### 2.4.1 Nota gronduitgifte en grondprijzen (2010)

In de Nota gronduitgifte en grondprijzen (2010) zijn doelen met betrekking tot de verkoop van gemeentelijk vastgoed geformuleerd. Daarbij zijn ook richtlijnen opgesteld voor de verkoop van (verhuurde) woningen:

*‘Nota gronduitgifte en grondprijzen*

*Inleiding*

*Deze nota is bedoeld om het beleid rondom de uitgifte van grond en opstallen en de prijsbepaling daarvan vast te leggen. Dit is een uitwerking van de nota Grondbeleid die in 2006 door uw raad is vastgesteld.*

*Met deze nota stelt uw raad de kaders vast waarbinnen uw college kan manoeuvreren met betrekking tot verkoop van grond en opstallen en de prijsstelling daarbij. Dit dient een viertal doelen:*
*1. Transparantie*
*2. Marktconformiteit*
*3. Eerlijke concurrentie en gelijke kansen*
*4. Bijdragen aan doelstellingen ten aanzien van aanverwante gemeentelijke beleidsterreinen zoals volkshuisvesting, monumentenzorg, stedenbouw, etc.*

*Ad 1. De overheid is verplicht om transparant te werk te gaan. Burgers en belanghebbenden kunnen dan begrijpen waarom een bepaalde werkwijze wordt gehanteerd en hoe en waarom bepaalde beslissingen tot stand komen.*

*Ad 2. Hoewel vaak meer doelstellingen een rol spelen dan puur bedrijfsmatige / financiële, dient een gemeente toch in de meeste situaties marktconform te opereren. Hiermee wordt bereikt dat de gemeente op het financiële vlak niet tekort wordt gedaan, dat marktpartijen en derden gelijk worden behandeld en dat geen ongeoorloofde en onbedoelde staatssteun wordt verleend.*

*Ad 3. Bij haar functioneren op de vastgoedmarkt mag een gemeente eerlijke concurrentie niet in de weg staan en moet recht worden gedaan aan het gelijkheidsbeginsel. Het verkoopbeleid en prijsstelling moeten er daarom op gericht zijn alle potentiële kopers gelijke kansen te geven. Dit heeft deels te maken met de prijsstelling (zie ‘Marktconformiteit’) en daarnaast met het feit dat iedere onderneming in principe de mogelijkheid moet hebben om een bepaald object te kopen en de gemeente niet exclusief zaken doet met een bepaalde onderneming.*

*Ad 4. De gemeente heeft doelstellingen op heel veel verschillende beleidsvelden. Bij de verkoop van vastgoed kunnen meerdere beleidsvelden een rol spelen. Bij het uitgifte- en grondprijsbeleid dient hiermee rekening te worden gehouden. Het dient vooraf helder te zijn hoe zich dit verhoudt tot de doelstelling op gebied van marktconformiteit. Overigens mag dit nooit ten koste gaan van de eerlijke concurrentie.*

*Beleid bij verkoop van grond en gebouwen*

*Wij zijn eigenaar van allerlei vastgoedobjecten. Dit vastgoed kan op diverse manieren te koop worden aangeboden. Hieronder wordt per soort aangegeven voor welke methode in principe wordt gekozen.*

*<u>Woningen</u>*
*Wij zijn eigenaar van enkele tientallen woningen. De meeste daarvan worden langdurig verhuurd. Bij verkoop hanteren wij de volgende richtlijnen:*
- *Indien de woning op het moment van verkoop wordt verhuurd dan wordt de woning allereerst te koop aangeboden aan de huurder;*
- *Als de huurder de woning niet wil kopen, dan bieden wij de woning in verhuurde staat aan aan een woningcorporatie. Indien de woningcorporatie de woning niet wil kopen, dan verkopen wij deze niet, totdat de huur wordt opgezegd;*
- *Indien de woning niet wordt verhuurd, dan wordt deze via een makelaar op de vrije markt te koop aangeboden.*

*Een aantal woningen valt binnen toekomstige ontwikkelingen waarbij zij zullen worden gesloopt. De verkoop hiervan wordt behandeld onder 'Grond tbv ontwikkeling'.*
*(…)'*

In de Nota gronduitgifte en grondprijzen (2010) zijn ook uitgangspunten bepaalt voor de te hanteren grondprijzen:

*'<u>Grondprijzen</u>*

*Het is belangrijk om de uitgangspunten te bepalen voor de grondprijzen die wij hanteren bij verkoop van vastgoed. Hiermee kan uw raad invulling geven aan haar kaderstellende functie en kan ons college de uitvoering (verkoop) op zich nemen. Ook wordt voor de buitenwereld duidelijk welk beleid de gemeente hanteert, wat allerlei discussies kan voorkomen en onderhandelingen gemakkelijker maakt.*

*Wij gaan uit van de marktwaarde van de onroerende zaak. Die wordt onder andere bepaald door de huidige bestemming en functie van de locatie. Wanneer de verwachting is dat de bestemming en functie in de (nabije) toekomst wijzigen, dan kan ook de verwachte toekomstige bestemming bepalend zijn.*

*Wij hanteren de volgende methodes van grondprijsberekening:*
*1. Residuele waarde methode: deze methode is toepasbaar op nieuw te bouwen objecten. De grondprijs bestaat uit de (toekomstige) opbrengsten minus de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten). De opbrengsten kunnen hierbij bestaan uit de verkoopprijs (vrij op naam prijs) of de contante waarde van de te verwachten huuropbrengsten.*
*2. Comparatieve methode: deze methode is toepasbaar op bestaande bouw die voor de huidige waarde moet worden gewaardeerd. Deze methode bepaalt de waarde op basis van vergelijking met recent verhandelde soortgelijke objecten. De toepassing van deze methode gebeurt door een makelaar in te schakelen die regionaal goed bekend is en is aangesloten bij de NVM. In bepaalde gevallen kan dit een gespecialiseerde makelaar zijn, bijvoorbeeld op gebied van bedrijven, landbouw of horeca.*
*3. Huurwaarde methode: voor objecten die in verhuurde staat worden verkocht (aan een derde partij, dus niet aan de huurder) kan de waarde ook worden bepaald door het contant maken van de huuropbrengsten.*
*4. Kostprijs methode: deze methode wordt gebruikt als de prijs van de grond zo laag mogelijk dient te worden gehouden (bijvoorbeeld in geval van maatschappelijke voorzieningen). De methode gaat uit van de totale kosten van de grond (verwervingskosten, kosten van bouw- en woonrijp maken en alle bijkomende kosten). Deze worden gedeeld door het te verkopen oppervlak waardoor een prijs per vierkante meter ontstaat.*

*Toelichting: door de toepassing van deze vier methodes kiezen wij ervoor om geen vaste prijzen of grondquotes te hanteren (met uitzondering van enkele specifieke situaties die later worden beschreven). Hoewel ons handelen hierdoor wel iets minder transparant wordt, zorgt dit er wel voor dat per transactie maatwerk geleverd wordt. In een kleine gemeente als Bergen met een grote diversiteit aan vastgoedtransacties is dit maatwerk beter bruikbaar dan standaard prijzen.*

*Voor alle situaties waarin een vaste prijs wordt genoemd geldt dat deze jaarlijks wordt verhoogd met het consumentenprijsindexcijfer. Deze indexatie start per 1-1-2011.*

*Hieronder wordt per categorie grond of gebouwen bepaald welke methode wordt toegepast. Als een situatie zich voordoet waarbij onduidelijk is onder welke categorie een te verkopen perceel grond of gebouw valt, dan maakt ons college daarin een keuze.*

*<u>Bestaande woningen</u>*

*Voor bestaande woningen wordt de grondprijs bepaald door gebruik van de comparatieve methode. Woningen zijn courante objecten waarvoor door vergelijking heel goed de marktwaarde kan worden vastgesteld.*

*Toelichting: comparatieve methode is in feite gewoon een taxatie door een makelaar zoals we dat in het dagelijks leven ook kennen.*

*Indien de woning in verhuurde staat wordt verkocht (aan een derde partij) en de waarde op basis van de huuropbrengsten valt lager uit dan de waarde die met de comparatieve methode wordt vastgesteld dan kan door ons college een korting worden verleend tot maximaal 20%.*

*Toelichting: indien een historisch bepaalde lage huur wordt ontvangen dan is verkoop tegen de vrije verkoopwaarde soms niet realistisch. De korting op deze waarde mag ook niet te hoog zijn, omdat een huurcontract ooit afloopt en het pand dan verkocht kan worden of tegen een hogere huur kan worden verhuurd.*
*(…)'*

### 2.4.2 Waardebepaling door makelaars/taxateurs

Uit de interviews met makelaars volgt dat hun opdracht is geweest om de markwaarde te berekenen. Omdat het verhuurde woningen betrof en de huur laag was moest er een manier worden gevonden om de marktwaarde in verhuurde staat te berekenen. De huurwaardekapitalisatiemethode bood daarbij geen uitkomst, zo begrijpen wij, omdat deze rekening houdt met de huurwaarde en deze huur niet marktconform was. Er is in casu om voornoemde reden afgeweken van de richtlijnen uit bovenstaande nota.

Door Accolade Makelaars, Sterck Makelaars en Kruijff Makelaardij is aangegeven dat voor de waardering van de woningen de leegwaarderatio is berekend. De leegwaarderatio betreft blijkens informatie van de Belastingdienst, normaliter een percentage van de WOZ-waarde van een woning.

Op voorstel van Winkel & Buis is voor de woningen in de Egmonden een benadering gekozen als ware sprake van een zakelijk recht van vruchtgebruik. De waarde van het vruchtgebruik (en dus ook de blote eigendom) is vervolgens bepaald aan de hand van een via de Successiewet te berekenen percentage van de vrije verkoopwaarde, die rekening houdt met de leeftijd van de huurder. De waarde vrij van huur en gebruik is bepaald op basis van de comparatieve methode.

Uit de interviews met makelaars volgt voorts dat betoogd zou kunnen worden dat een onderscheid op zijn plaats is voor derden die de marktwaarde in verhuurde staat betalen, en huurders die de eigen woning overnemen. In het laatste geval vallen gebruik en eigendom immers samen, waardoor de huurders – anders dan derden – wél direct na de overdracht de volle beschikking hebben over de woning en met de woning in een ondeelbaar moment daarmee mogelijk een hogere verkoopopbrengst kan worden gerealiseerd. Om die reden is de keuze gemaakt bij overdracht een anti-speculatiebeding op te nemen, dat kopers verhindert om de vermogenswinst te gelde te maken.

In nieuwsmedia is gemeld dat de gemeente Bergen een groot aantal huurpanden heeft verkocht 'ver onder de WOZ-waarde'[1]. Uit de interviews met de huidige portefeuillehouder, met betrokken ambtenaren en met betrokken makelaars komt naar voren dat zij zich op het standpunt stellen dat de WOZ-waarde in casu geen referentie bood voor het bepalen van de marktwaarde, omdat de panden zich in verhuurde staat bevonden en sprake was van achterstallig onderhoud. In een enkel geval was sprake van vervuilde grond.

De Wet waardering onroerende zaken bepaalt in dit verband dat de waarde van een onroerende zaak wordt bepaald '*op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen'* (artikel 17 lid 2 Wet WOZ) en '*de waarde van een onroerende zaak wordt bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de zaak op die datum verkeert (artikel 18 lid 1 Wet WOZ).'*

[1] Zie onder meer NH Nieuws 19 juni 2019, 'Gemeente Bergen verkocht panden ver onder WOZ-waarde: "Diefstal van gemeenschapsgeld"'
https://www.nhnieuws.nl/nieuws/247911/gemeente-bergen-verkocht-panden-ver-onder-woz-waarde-diefstal-van-gemeenschapsgeld

Anders gezegd: de WOZ-waarde gaat uit van de waarde van een woning in niet-verhuurde staat. Het adagium ‘koopt breekt geen huur’ (artikel 7:226 BW) is een factor om rekening mee te houden bij overdracht en heeft bij woningen doorgaans een drukkende invloed op de marktwaarde, zeker bij een lage huur. Een koper moet immers genoegen nemen met het feit dat hij zelf geen gebruik kan maken van de woning en – afhankelijk van de leeftijd van de huurder – moet afwachten wanneer het gebruik van de woning weer beschikbaar komt.

In de tweede plaats wordt de WOZ-waarde gebaseerd op de staat waarin de zaak verkeert. Een slecht onderhouden woning leidt daarmee onder normale omstandigheden tot een lagere WOZ-waarde. Uit de interviews met betrokkenen blijkt dat in casu lagere WOZ-waarden voor de woningen ook aan de orde hadden moeten zijn, gelet op het achterstallig onderhoud. Vanuit de gemeente – zo begrijpen wij uit de interviews – is echter in die tijd steeds de lijn gehanteerd dat geen bezwaar wordt aangetekend tegen WOZ-beschikkingen, omdat een lagere WOZ-waarde voor de eigen panden zou leiden tot de situatie dat de gemeente als eigenaar minder belasting hoeft af te dragen aan de gemeente als ontvanger en de facto dus geen verschil zou bestaan (‘vestzak-broekzak’). En voorafgaand aan de voorgenomen verkoop bezwaar maken tegen WOZ-beschikkingen zou volgens een betrokken ambtenaar ook vragen kunnen oproepen in de beeldvorming.

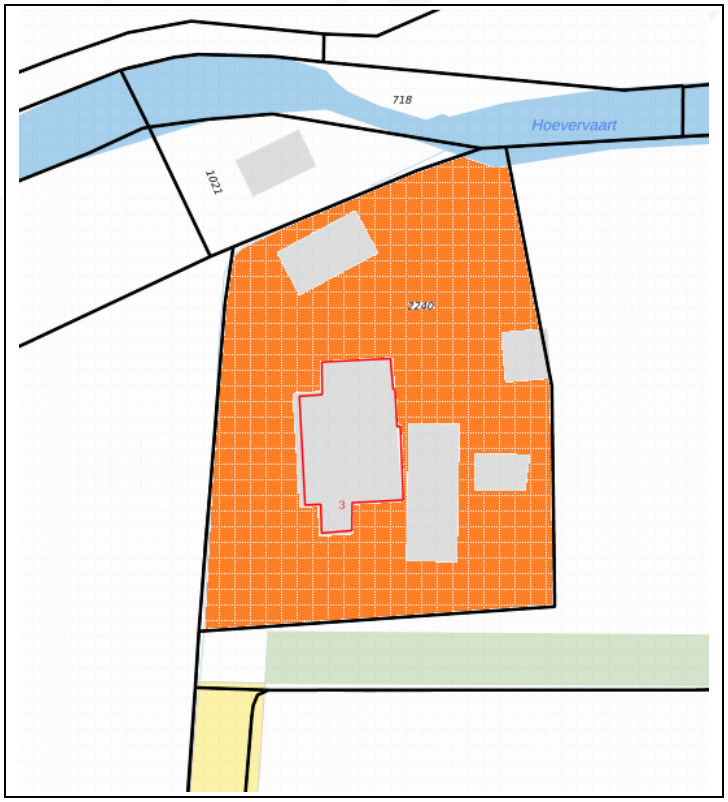
## 2.5 Toepassing per object

Uit het onderzoek komt naar voren dat in totaal elf verhuurde woningen zijn verkocht. Voor twee woningen geldt dat verkoop niet tot stand is gekomen met als reden dat dit een te grote aanslag zou zijn op de positie van de desbetreffende huurders.

Hierna geven wij per object weer om welk perceel of percelen het gaat, welke besluitvorming daarover heeft plaatsgevonden, of en hoe de waarde is bepaald en hoe de overdracht tot stand is gekomen.

### 2.5.1 Brededijk 3 en 3a in Egmond aan den Hoef

Het dossier Brededijk 3 en 3a in Egmond aan den Hoef betreft een woning, kadastraal bekend als perceel Egmond-Binnen B 2240.



De WOZ-waarde betrof € 547.000 (peildatum 1-1-2015). De woning is getaxeerd door Kruijff Makelaardij op een marktwaarde van € 50.000 in de huidige, verhuurde staat en is vastgelegd in een taxatierapport van 26 maart 2013. Kruijff Makelaardij verklaart deze woning zelfstandig te hebben getaxeerd.

Het college van B&W heeft op 26 februari 2014 ingestemd met de verkoop. De woning is verkocht aan de huurders voor € 50.000 euro. In het B&W-voorstel staat onder meer het volgende:

> *'Algemeen*
> *De woning aan de Brededijk is al heel lang eigendom van de gemeente (destijds Egmond aan Zee). In de jaren 50/60 was op het achtergelegen weiland een vuilnisbelt ingericht. Hier werd het huishoudelijk afval van de Egmonders gedumpt.*
> *Tevens waren de kalkovens en papiermolens daarachter gelegen. De locatie en de woning zijn oud maar beiden hebben géén monumentale status.*
>
> *Huur*
> *Vanaf 1959 wordt de woning verhuurd aan de familie* [naam]. *Met instemming van het college is de huur in 1993 overgegaan naar de dochter, mevrouw [naam]. Per 1 juli 1995 is besloten om de huurprijs te bevriezen. Sinds die tijd bedraagt de huur € 127,50 per maand. De afspraak hierbij was dat de huurders zelf zorgen voor onderhoud.*
> *Vanuit latere wetgeving is deze afspraak niet meer houdbaar. De verhuurder moet te allen tijde zorgen voor groot- en klein onderhoud van de woning. Enkele uitzonderingen daargelaten.*
>
> *Onderhoud*
> *Zowel de huurder als de verhuurder hebben zich weinig aangetroffen van de bouwtechnische staat van het pand. Het is dan ook behoorlijk slecht. De buitenzijde is opgetrokken uit kalkzandsteen; dit is met de wind van zee geen goede keuze. Het ligt voor de hand dat de buitenzijde vervangen moet worden.*
> *Een deel van de binnenzijde is bewoonbaar. Een ander gedeelte echter niet. Dit deel is in een bijzonder slechte staat en totaal onbewoonbaar.*
>
> *In het pand zal door de kopers (de huidige huurders) flink geïnvesteerd moeten worden. Hierbij te denken aan ca. € 175.000/200.000,= om het geheel te laten voldoen aan de eisen van de huidige tijd.*
>
> *De gemeente krijgt veelvuldig te maken met de verzoeken van de bewoner acties te ondernemen tegen tocht en lekkages. Gelet op de afspraak van vroeger wordt enkel het hoognodige gedaan. De geraamde onderhoudskosten zijn marginaal.*
>
> *Het is te verwachten dat wanneer deze transactie niet kan plaatsvinden, de eigenaar genoodzaakt is deze investering (175.000-200.000) te doen.*
>
> *(…)*
>
> *Prijsvorming*
> *De bepaling van de koopsom ad € 50,000,= is marktconform. De taxatie is uitgevoerd door ene van de lokale makelaars. Hierbij heeft de makelaar rekening gehouden met het volgende:*
> - *De bouwkundige staat;*
> - *Naastgelegen rioolgemaal;*
> - *Bezwaringen op het perceel;*
> - *De vervuiling;*
> - *Verkoop aan zittende huurder.'*

Tevens wordt in het B&W-voorstel een toelichting gegeven op staat van vervuiling. Het college van B&W stemt in met verkoop aan de huurders. De koopprijs bedraagt € 50.000. Levering vindt plaats op 6 februari 2015. De huurders hebben de woning op hun beurt per akte van levering op dezelfde dag, 6 februari 2015, voor € 50.000 overgedragen aan familie.

Wij stellen vast dat de woning is overgedragen aan de huurders en dat er een onafhankelijke waardebepaling ten grondslag ligt aan de prijs. In afwijking van het plan van aanpak is de waarde niet door twee makelaars/taxateurs bepaald. In de akte van levering van 6 februari 2015 aan de huurders is geen anti-speculatiebeding opgenomen, hoewel dit op basis van de afgelegde verklaringen wel het uitgangspunt was. Er is geen duidelijke verklaring uit het onderzoek naar voren gekomen voor deze afwijking. Volgens de huidige portefeuillehouder en destijds betrokken ambtenaren houdt het niet opnemen van een anti-speculatiebeding

mogelijk verband met de slechte staat van de woning, de aanwezige verontreiniging en het feit dat de kopers aanzienlijk moeten investeren om de woning bewoonbaar te maken (schatting € 175.000-€ 200.000). In dit licht zou het volgens hen voor de kopers bij een dergelijke investering onredelijk zijn om vast te houden aan het anti-speculatiebeding.

### 2.5.2 Duinstraat 6 in Egmond aan Zee

Het dossier Duinstraat 6 in Egmond aan Zee betreft een woning op perceel Egmond aan Zee A 2222.

De WOZ-waarde bedroeg € 200.000 (per 1-1-2017). De marktwaarde van de woning is door Winkel & Buis Makelaardij geschat op € 190.000 euro en is vastgelegd in een overzicht dat is opgesteld door Winkel & Buis Makelaardij. De waarde van de woning in verhuurde staat bedroeg volgens Winkel & Buis, rekening houdend met de leeftijd van de (jongste) huurder, 46% van de marktwaarde in onverhuurde staat – hetgeen neerkomt op € 87.400.

Uit het dossier volgt dat ook Kruijff Makelaardij zich een oordeel heeft gevormd over de waarde van de woning. Op 23 november 2016 correspondeert dit makelaarskantoor met een betrokken ambtenaar:

> *'Onderwerp: RE: Duinstraat 6*
> *Hoi* [ambtenaar]*, Hebben jullie het huurcontract met* [huurder/ambtenaar]*? en wat is de huur nu exact. Info die ik voor de koper even nodig heb. Eind van de week wil ik hem op funda hebben met een vraagprijs van 109.000 k.k. in verhuurde staat. Ik zie de gegeven graag tegemoet. Mocht je meer gegevens betreffende het pand hebben dan heel graag.*
> *Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.*
> *Met vriendelijke groet,*
> [Makelaar] *Makelaar taxateur Kruijff Makelaardij v.o.f'*

Uit een toelichting van Kruijff Makelaardij volgt dat de huurder aanvankelijk niet wilde kopen, maar later toch voor deze optie heeft gekozen. De woning is op 30 december 2016 verkocht aan de huurder, tevens medewerker van de gemeente Bergen, voor € 100.000. Levering heeft plaatsgevonden op 1 februari 2017. In de leveringsakte is een anti-speculatiebeding opgenomen.

Wij stellen vast dat de woning is overgedragen aan de huurder en dat er een onafhankelijke waardebepaling door twee makelaars/taxateurs ten grondslag ligt aan de prijs. In tegenstelling tot de andere in hoofdstuk 2 genoemde objecten, heeft hier geen separate collegebesluitvorming plaatsgevonden, maar is sprake van ondertekening op grond van het mandaat, zoals volgt uit het Mandaat en volmachtregister 2012 (OB/68). Gevraagd om een toelichting heeft de huidige portefeuillehouder erop gewezen dat collegebesluiten (in andere dossiers) ten overvloede zijn genomen, er was namelijk al een raadsbesluit. Gewezen is op de

omstandigheid dat deze verkoop een aantal jaren later plaatsvond en een andere behandelend ambtenaar kende, zodat dit dossier een andere dynamiek kende.

### 2.5.3 Huismansweg 2a in Schoorl

Het dossier Huismansweg 2a in Schoorl betreft een woning op perceel Schoorl C 3256.

De WOZ-waarde bedroeg € 474.000 (peildatum 1-1-2015). De onderhandse verkoopwaarde, leeg en ontruimd, is door Accolade Makelaars en Sterck Makelaars gewaardeerd op € 395.000 euro en is vastgelegd in een waardeverklaring van 17 oktober 2014. De woning is aan een derde partij – een vastgoedbedrijf – verkocht voor € 225.000, welk bedrag de gecorrigeerde waarde in verhuurde staat betreft. De huidige portefeuillehouder verklaart hierover het volgende in een e-mail aan diverse media:

> *'Huismansweg 2A is verkocht aan iemand buiten de kring van familie of vrienden. Er was niemand in een van die kringen die het perceel kon of wilde kopen. Vervolgens kwam volgens het beleid stap 3 in beeld, verkopen via Funda. Het bleek echter dat aanbieding van de woning op Funda zou leiden tot grote onrust bij de huurder. In dat verband heeft de makelaar gezocht naar een partij die voldeed aan de gewenste 'menselijke maat'. Na goed overleg met de gemeente en de huurder is het perceel marktconform (dus met zittende huurder) verkocht aan een lokale verhuurder. De huurder woont daar nog steeds.'*

Het beeld dat de portefeuillehouder schetst wordt bevestigd door verklaringen van Sterck Makelaars en betrokken ambtenaren en op basis van de gegevens die in openbare registers beschikbaar zijn. Volgens inlichtingen van Sterck Makelaars was er één gegadigde voor de koop. Het college van B&W heeft op 2 april 2015 ingestemd met de verkoop. In de akte van levering van 1 juni 2015 is een anti-speculatiebeding opgenomen voor de duur van zeven jaar.

Wij stellen vast dat de woning eerst is aangeboden aan de huurder en diens omgeving, alvorens deze over te dragen aan een marktpartij en dat er een onafhankelijke waardebepaling van twee makelaars/taxateurs ten grondslag ligt aan de prijs.

### 2.5.4 Kerkedijk 36 in Bergen

Het dossier Kerkedijk 36 in Bergen betreft een woning op perceel Bergen C 4299.

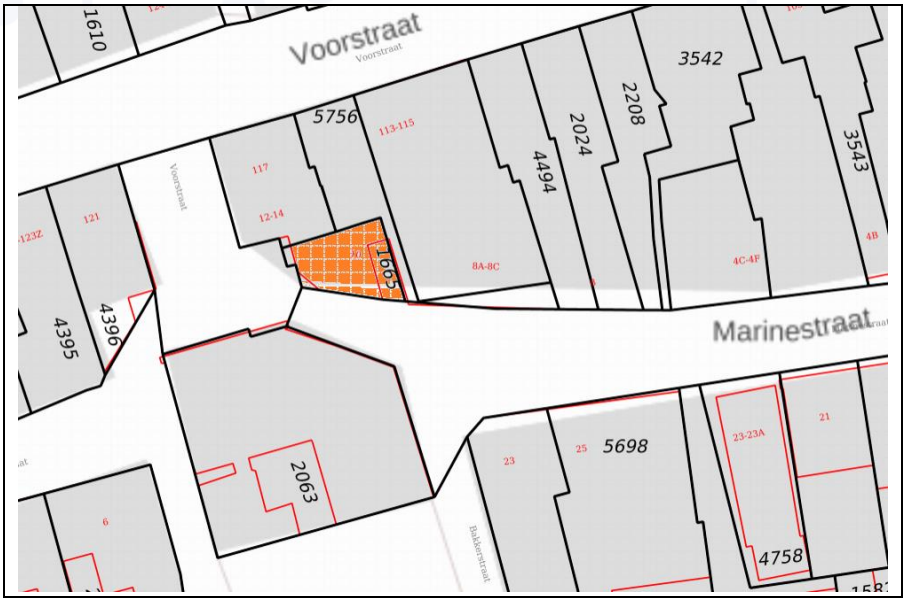
De WOZ-waarde bedroeg € 260.000 (peildatum 1-1-2015). De onderhandse verkoopwaarde, leeg en ontruimd, is door Accolade Makelaars en Sterck Makelaars gewaardeerd op € 250.000 en is vastgelegd in een waardeverklaring van 17 oktober 2014.

De woning is aan de huurders verkocht voor € 125.000, welk bedrag de gecorrigeerde waarde in verhuurde staat betreft. Het college van B&W heeft op 27 maart 2015 ingestemd met de verkoop. In de akte van levering van 21 augustus 2015 is een anti-speculatiebeding opgenomen.

Wij stellen vast dat de woning is overgedragen aan de huurders en dat er een onafhankelijke waardebepaling van twee makelaars/taxateurs ten grondslag ligt aan de prijs.

### 2.5.5 Marinestraat 10 in Egmond aan Zee

Het dossier Marinestraat 10 in Egmond aan Zee betreft een woning op perceel Egmond aan Zee A 1665.



De WOZ-waarde bedroeg € 119.000 (peildatum 1-1-2015). Het perceel is door Winkel & Buis Makelaardij, naar wij begrijpen in overleg met Kruijff Makelaardij, gewaardeerd op € 105.000; met een prijs in verhuurde staat van € 53.025 (percentage van 50,5 % op basis van de leeftijd van de huurder). Dit is vastgelegd in een overzicht van Winkel & Buis Makelaardij.

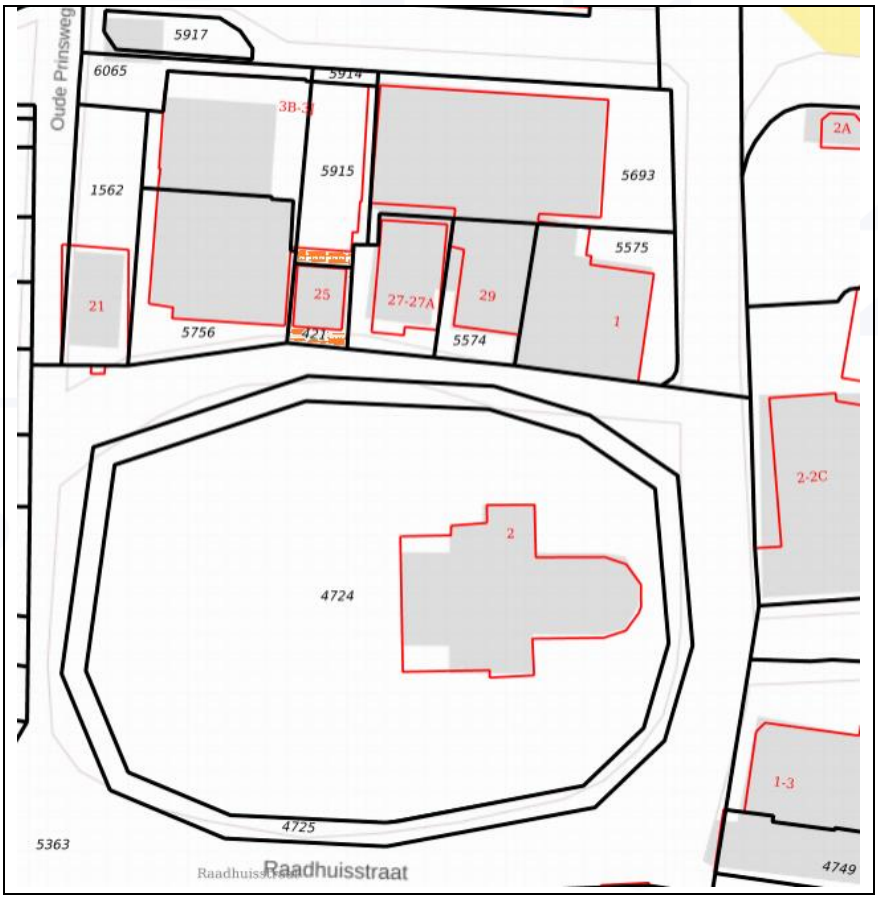
Het college van B&W heeft op 27 maart 2015 ingestemd met de verkoop voor een bedrag van € 54.000. De woning is aan de zuster van de huurder verkocht voor € 53.025 op 30 april 2015. In de akte van levering van 7 mei 2015 is een anti-speculatiebeding opgenomen voor de duur van zeven jaar.

Gevraagd naar de reden voor het verschil tussen de prijs zoals genoemd in het collegebesluit en de prijs die in de akte van levering staat vermeld, heeft de huidige portefeuillehouder aangegeven dat hier geen duidelijke verklaring voor bestaat. Mogelijk gaat het volgens hem om een afrondingsverschil of typefout in het collegevoorstel.

Wij stellen vast dat de woning is overgedragen aan familie van de huurder en dat er een onafhankelijke waardebepaling van twee makelaars/taxateurs ten grondslag ligt aan de prijs.

### 2.5.6 Oude Prinsweg 25 in Bergen

Het dossier Oude Prinsweg 25 in Bergen NH betreft een woon-winkelpand op perceel Bergen A 421.




De WOZ-waarde bedroeg € 157.000 (peildatum 1-1-2015). De onderhandse verkoopwaarde, leeg en ontruimd, bedraagt volgens Accolade Makelaars € 150.000 en de huurwaarde is vastgesteld op € 14.700. Een en ander is vastgelegd in een waardebepaling van 16 april 2014. In deze waardebepaling is onder andere het volgende opgenomen:

*‘Deze waardering is op basis van het huidige gebruik als expositieruimte / detailhandel hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan (Wonen). Bovengenoemde waarden zijn op basis van calculatie. Gezien het bijzondere karakter en de A-1 locatie is het niet ondenkbaar dat er een hogere prijs wordt gerealiseerd als het op de markt wordt aangeboden.’*

Het college van B&W heeft op 27 maart 2015 ingestemd met de verkoop. De woning is door de gemeente op 13 mei 2015 verkocht aan de huurder. De huurder heeft het perceel vervolgens doorverkocht aan een derde (een stichting). Levering heeft daarop rechtstreeks plaatsgevonden aan deze stichting op 26 mei 2015 voor een prijs van € 150.000. In de akte van levering is een anti-speculatiebeding opgenomen voor de duur van zeven jaar.

De huidige portefeuillehouder verklaart hierover het volgende in de beantwoording van vragen van diverse media:

*‘De Oude Prinsweg 25 is door de gemeente verkocht aan de zittende huurder conform door een makelaar bepaalde waarde. Later bleek dat de huurder de financiering niet rond kon krijgen. De zittende huurder heeft toen zelf een stichting benaderd voor de aankoop. Vervolgens is het pand aan de stichting geleverd.’*

De huidige portefeuillehouder heeft hierover voorts tegenover BING verklaard dat genoemde stichting is opgericht op de dag van het collegebesluit. Volgens de portefeuillehouder was de gemeente gehouden mee te werken aan de levering aan deze stichting en stond het de huurder/koper vrij om het pand (door) te verkopen, mits het anti-speculatiebeding werd gerespecteerd. Dit anti-speculatiebeding is overigens in de akte van levering aan de stichting opgenomen, zodat ook de stichting aan deze bepaling gebonden is. De portefeuillehouder zet geen vraagtekens bij de rechtmatigheid.

Wij stellen vast dat de woning conform het beleid is verkocht aan de huurder, maar dat er door de doorverkoop – waar de gemeente geen partij is – is geleverd aan een derde. Aan de prijs ligt een onafhankelijke waardebepaling van twee makelaars/taxateurs ten grondslag. Deze verkoopprijs betreft de waarde voor het pand, leeg en ontruimd. Er is in dit geval geen correctie toegepast vanwege het feit dat het pand verhuurd werd.

### 2.5.7 Schoolstraat 20 in Egmond aan Zee

Het dossier Schoolstraat 20 in Egmond aan Zee betreft een woning op perceel Egmond aan Zee A 1628.

De WOZ-waarde bedroeg € 138.000 (peildatum 1-1-2015). Het perceel is door Winkel&Buis Makelaardij en Kruijff Makelaardij gewaardeerd op € 125.000; met een prijs in verhuurde staat van € 57.500 (percentage van 46% op basis van de leeftijd van de (jongste) huurder. Dit is vastgelegd in een overzicht van Winkel & Buis Makelaardij. Kruijff Makelaardij heeft de woning zelfstandig bezocht.

Het college van B&W heeft op 18 mei 2015 ingestemd met de verkoop aan de huurder voor een bedrag van € 56.250. De koopovereenkomst dateert van 28 mei 2015. Levering vindt plaats op 19 juni 2015 voor een verkoopprijs van € 56.500. In de akte van levering is een anti-speculatiebeding opgenomen voor de duur van zeven jaar.

Gevraagd naar de reden voor het verschil tussen de prijs zoals genoemd in het collegebesluit en de prijs die in de akte van levering staat vermeld, heeft de huidige portefeuillehouder aangegeven dat hier geen duidelijke verklaring voor bestaat. Mogelijk gaat het volgens hem om een afrondingsverschil of typefout in het collegevoorstel.

Wij stellen vast dat de woning is overgedragen aan de huurder en dat er een onafhankelijke waardebepaling van twee makelaars/taxateurs ten grondslag ligt aan de prijs.

### 2.5.8 Tuindorpweg 21 in Bergen

Het dossier Tuindorpweg 21 in Bergen betreft een woning op perceel Bergen C 1375.

De WOZ-waarde bedroeg € 239.000 (peildatum 1-1-2015). Het perceel zou door Accolade Makelaars en Sterck Makelaars zijn gewaardeerd, maar aan de zijde van de gemeente is onduidelijk op welke prijs. Een waardeverklaring ontbreekt en de gemeente geeft aan geen verdere informatie met betrekking tot dit pand te kunnen (terug)vinden. Uit inlichtingen van Accolade Makelaars blijkt dat de woning samen met Sterck Makelaars is bezocht, maar dat de waardebepaling zelf niet meer terug te vinden is. Wel is een aantekening gevonden dat een andere NVM-makelaar de woning in opdracht van de huurder heeft getaxeerd op € 235.000 en dat deze waarde € 5.000 afwijkt van de door Accolade Makelaars gehanteerde waarde. Mogelijk gaat het hier om de onderhandse verkoopwaarde, leeg en ontruimd

Het college van B&W heeft op 17 april 2015 ingestemd met de verkoop aan de huurder voor een bedrag van € 122.400, welk bedrag de gecorrigeerde waarde in verhuurde staat betreft. De koopovereenkomst dateert

van 9 juni 2015. Levering vindt plaats op 3 juli 2015 voor een verkoopprijs van € 122.400. In de akte van levering is een anti-speculatiebeding opgenomen voor de duur van zeven jaar.

Wij stellen vast dat de woning is overgedragen aan de huurder. Beide betrokken makelaars/taxateurs verklaren een waardebepaling te hebben verricht, maar schriftelijke stukken waaruit dit blijkt zijn niet (meer) achterhaald.

### 2.5.9 Visserstraat 17 in Egmond aan Zee

Het dossier Visserstraat 17 in Egmond aan Zee betreft een woning op perceel Egmond aan Zee A 4774.

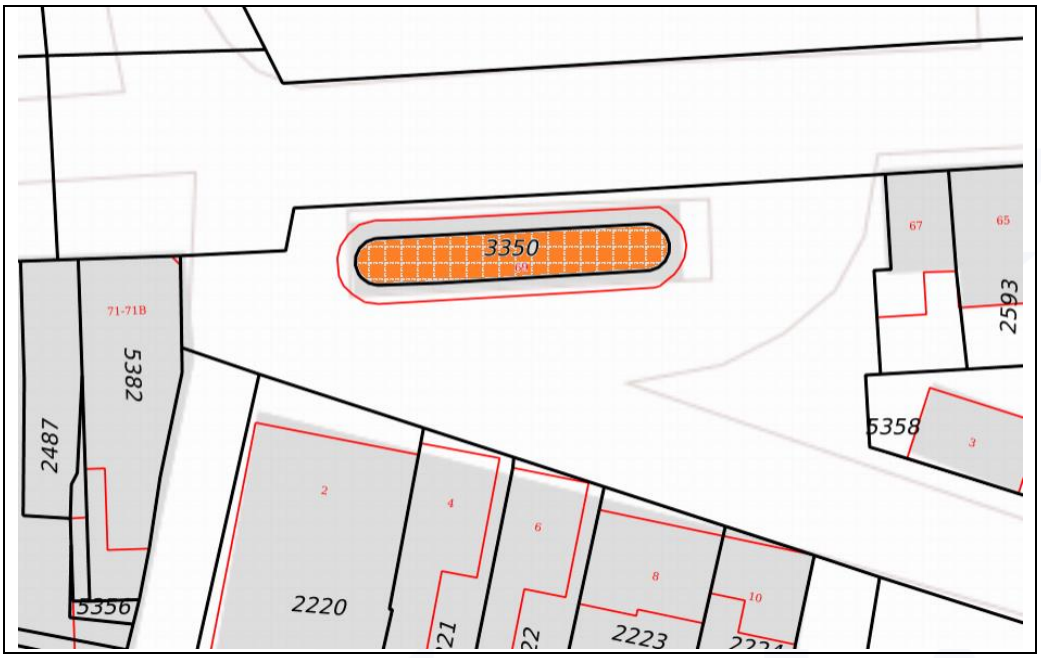
De WOZ-waarde bedroeg € 141.000 (peildatum 1-1-2015). Het perceel is door Winkel & Buis Makelaardij, naar wij begrijpen in overleg met Kruijff Makelaardij, gewaardeerd op € 95.000; met een prijs in verhuurde staat van € 60.800 (percentage van 64% op basis van de leeftijd van de (jongste) huurder). Dit is vastgelegd in een overzicht van Winkel & Buis Makelaardij. Winkel & Buis Makelaardij heeft de woning bezocht.

Het college van B&W heeft op 27 maart 2015 ingestemd met de verkoop aan de huurder voor een bedrag van € 45.000. De koopovereenkomst dateert van 28 mei 2015. Levering vindt plaats op 19 juni 2015 voor een verkoopprijs van € 45.000. In de akte van levering is een anti-speculatiebeding opgenomen voor de duur van zeven jaar.

Wij stellen vast dat de woning is overgedragen aan de huurder en dat er een onafhankelijke waardebepaling van twee makelaars/taxateurs ten grondslag ligt aan de prijs.

### 2.5.10 Voorstraat 69ab in Egmond aan Zee

Het dossier Voorstraat 69ab in Egmond aan Zee betreft een bedrijfs-/horecapand, op perceel Egmond aan Zee A 3350.




De WOZ-waarde bedroeg € 355.000 (peildatum 1-1-2015). Het perceel is door Winkel & Buis Makelaardij, naar wij begrijpen in overleg met Kruijff Makelaardij, gewaardeerd op € 180.000. Uit een toelichting van de betrokken makelaar per e-mail aan een ambtenaar van de gemeente Bergen op 9 juli 2019, blijkt:

> *'(…)*
> *Voorstraat 69 heb ik samen met* [collega-makelaar] *bezocht en opgenomen. Daarna zijn we op kantoor gaan zitten rekenen en zijn we tot een waarde gekomen waar we beiden achter stonden.*
> *Hiervan hebben we geen verslag gemaakt. Deze waarde is vervolgens gecommuniceerd met de gemeente. Mocht er behoefte zijn om alsnog iets op papier te zetten omtrent de toenmalige taxatiewaarde, dan horen we het graag.*
> *(…)*
>
> *De waarde hebben wij bepaald aan de hand van de huurwaardekapitalisatie methode.*
> *De getaxeerde reëele huur bedroeg € 15.000,- per jaar. De gehanteerde kapitalisatiefactor 12.*
> *Aldus zijn wij uitgekomen op een waarde van € 180.000,-'*

Het college van B&W heeft op 27 maart 2015 ingestemd met verkoop aan de huurder en met het vestigen van een zakelijk recht *'ten laste van het perceel A 3350 ten gunste aan het perceel A 5359 voor het hebben, houden en onderhouden van de overstrek van de luifel aan het pand boven gemeentegrond'*. Feitelijk is het net andersom: er is een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van perceel A 3350 ten laste van het omliggende terrein dat eigendom is van de gemeente (A 5359). Dit is in de akte van levering wel correct tot stand gebracht.

De koopovereenkomst dateert van 22 april 2015. Levering vindt plaats op 7 mei 2015 voor een verkoopprijs van € 180.000. In de akte van levering is een anti-speculatiebeding opgenomen voor de duur van zeven jaar.

Wij stellen vast dat de woning is overgedragen aan de huurder en dat er een onafhankelijke waardebepaling van twee makelaars/taxateurs ten grondslag ligt aan de prijs.

### 2.5.11 Westerweg 4 in Bergen

Het dossier Westerweg 4 in Bergen betreft een woning op perceel Bergen C 4312.

De WOZ-waarde bedroeg € 387.000 (peildatum 1-1-2015). Het perceel is door Accolade Makelaars en Sterck Makelaars getaxeerd op € 310.000 en is vastgelegd in een e-mail. Op 11 juni 2015 stuurt de makelaar de volgende e-mail, met in cc de makelaar van Sterck Makelaars, naar betrokken ambtenaren:

> ‘[Collega-makelaar] *en ik hebben de woning aan de Westerweg 4 gisteren bezocht.*
> *De waarde zit eigenlijk alleen in de kavel van ca. 620 m². De opstallen hebben o.i. zelfs een negatieve waarde.*
> *Wij taxeren het geheel op € 310.000,--. Als je daar de tabel (51%) op los laat wordt de woning aan de huurder aangeboden voor € 158.100,--.*
> *Graag verneem ik of jullie het hier mee eens zijn en of wij dit aan de huurder zo mogen aanbieden.’*

Het college van B&W heeft op 3 november 2015 ingestemd met de verkoop aan familieleden van de huurder voor een bedrag van € 158.000. De koopovereenkomst dateert van 11 november 2015. Levering vindt plaats op 30 november 2015 voor een verkoopprijs van € 158.000. In de akte van levering is een anti-speculatiebeding opgenomen voor de duur van zeven jaar.

Wij stellen vast dat de woning is overgedragen aan familie van de huurder en dat er een onafhankelijke waardebepaling van twee makelaars/taxateurs ten grondslag ligt aan de prijs.

# 3. Bevindingen inzake de verkoop van overige vastgoedobjecten

## 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zetten wij onze bevindingen uiteen met betrekking tot de verkoop van andere vastgoedobjecten. Bij het schrijven van de opdrachtbevestiging was het de verwachting dat het bij het onderzoek van 'andere vastgoedobjecten' om ongeveer zes percelen zou gaan, maar dat bleken er ruimschoots meer. De lijst met objecten die in het onderzoek zijn betrokken, is samengesteld door de gemeente.

Wij schetsen hierna eerst de uitgangspunten voor waardebepaling (het beleid) om vervolgens in te gaan op de uitvoering per vastgoedobject.

## 3.2 Uitgangspunten waardebepaling

De hierna weergegeven vastgoedobjecten zijn verschillend van aard. Het gaat daarbij om niet-verhuurde woningen, percelen grond en snippergroen. Wij zetten hierna (onderdelen van) het beleid hieromtrent uiteen.

### 3.2.1 Nota gronduitgifte en grondprijzen (2010)

In de Nota gronduitgifte en grondprijzen (2010) zijn doelen met betrekking tot de verkoop van gemeentelijk vastgoed geformuleerd. Deze hebben wij weergegeven in paragraaf 2.4.1. In de nota zijn, naast de eerder genoemde richtlijnen voor de verkoop van (verhuurde) woningen, ook richtlijnen opgenomen voor de verkoop van andersoortige objecten:

*'Accommodaties*
*Wij zijn eigenaar van allerlei accommodaties waarin commerciële, semi-commerciële en maatschappelijke organisaties zijn gehuisvest. Indien deze gebouwen niet noodzakelijk zijn om onze kerntaken te ondersteunen en ze niet zijn gelegen op een strategische positie (ten aanzien van een toekomstige ontwikkeling) kunnen ze eventueel worden verkocht. Wel kan het zo zijn dat wij willen waarborgen dat de (maatschappelijke) functie (bijvoorbeeld zorg, onderwijs, welzijn, cultuur) van een gebouw behouden blijft:*

- *Als het gebouw wordt verhuurd dan wordt het gebouw allereerst te koop aangeboden aan de huurder;*
- *Als de huurder afziet van aankoop of er geen huurder is en als wij het van groot belang achten dat de maatschappelijke functie van het gebouw in de toekomst behouden blijft dan bieden wij het gebouw aan aan een (maatschappelijke) vastgoedbeheerder zoals een woningcorporatie of zorginstelling;*
- *Als de maatschappelijke functie niet aan de orde is of op een andere manier wordt gewaarborgd dan wordt het gebouw via een makelaar op de vrije markt aangeboden;*
- *Indien het gebouw een maatschappelijke functie vervult geldt dat in het koopcontract kan worden opgenomen dat als de maatschappelijke functie van het gebouw wordt beëindigd de gemeente een terugkooprecht heeft voor een vastgestelde waarde.*

*Bedrijfsgebouwen en –terreinen*
*Wij zijn eigenaar van een aantal bedrijfsgebouwen en –terreinen. Als deze niet in gebruik zijn door de gemeentelijke organisatie zelf dienen deze zoveel mogelijk verkocht te worden. Bedrijfsgebouwen en –terreinen worden via een makelaar op de vrije markt aangeboden.*

*Grond ten behoeve van Ontwikkeling*
*Wij verkopen soms grond (eventueel met gebouwen erop) die bestemd is voor ontwikkeling. Deels betreft dit grond die wij al in bezit hadden en die een nieuwe bestemming krijgt, deels betreft het grond die wij bewust hebben verworven om deze te ontwikkelen. De verkoop van deze grond kan op meer manieren gebeuren:*

- *Aanbesteding: de verschillende aanbestedingsvormen zoals openbare aanbesteding, onderhandse aanbesteding, niet-openbare aanbesteding, etc. zijn goed geschikt om grond per ontwikkelmogelijkheden te verkopen. Wij moeten de randvoorwaarden voor de ontwikkeling vooraf goed vast te leggen. Uit de aanbestedingsprocedure komt de partij die het meeste voor de grond over heeft als koper naar voren;*
- *Ontwikkelaar met grondpositie: in sommige ontwikkelingsgebieden heeft niet alleen de gemeente grond in eigendom, maar ook één (of meer) projectontwikkelaar(s). In dat geval proberen wij om met deze ontwikkelaar(s) een*
- *samenwerkingsovereenkomst aan te gaan, waarvan de verkoop van onze grond aan deze ontwikkelaar een onderdeel vormt. Als het afzonderlijke grondeigendom van ons als gemeente en de projectontwikkelaar beide groot*

*genoeg is om aparte bouwplannen op te realiseren, dan is deze samenwerking niet noodzakelijk en kan ook voor een aanbestedingsprocedure worden gekozen;*

- *Woningcorporatie: wanneer het onderdeel sociale woningbouw een grote rol speelt in een ontwikkeling, dan kunnen wij ook kiezen om de grond rechtstreeks aan een woningcorporatie te verkopen. Deze neemt de ontwikkeling dan voor haar rekening.*
- *Vrije kavels: deze zijn bedoeld voor particulieren die daarop zelf een woning kunnen (laten) bouwen. De verkoop van vrije kavels verloopt via een notaris (op basis van het hoogste bod).*

*Snippergroen*
*De verkoop van snippergroen is geregeld in de beleidsnotitie Snippergroen die in februari 2008 is vastgesteld.*

*Verhuur*
*Hoewel deze nota eigenlijk gaat over verkoop is het toch goed om ook het beleid ten aanzien van verhuur vast te leggen. Vooropgesteld kan worden dat panden die vrij komen van huur, die niet direct bijdragen aan de kerntaken van onze gemeente en die niet zijn gelegen op een strategische locatie, voor verkoop in aanmerking komen.*
*Voor objecten die niet voor verkoop in aanmerking komen geldt:*

- *Woningen worden verhuurd volgens de richtlijnen uit de huisvestingsverordening. Woningen die niet via het regionale toewijzingssysteem hoeven te worden verhuurd worden via een makelaar op de vrije markt aangeboden;*
- *Alle overige gebouwen worden via een makelaar op de vrije markt te huur aangeboden;*
- *In uitzondering op het voorgaande geldt dat indien een gebouw een bepaalde (maatschappelijke) functie vervult of kan gaan vervullen waar wij veel waarde aan hechten, dan kan het gebouw direct (en exclusief) worden aangeboden aan een organisatie die zich met die functie bezighoudt;*
- *Woningen en andere gebouwen die in de nabije toekomst deel gaan uitmaken van een ontwikkeling worden middels een gebruiksovereenkomst in gebruik gegeven. Indien bekend is dat het nog tenminste een jaar duurt voordat het gebouw ontruimd moet zijn dan is tijdelijke verhuur in het kader van de leegstandswet ook een optie. In dit laatste geval wordt het pand via een makelaar op de vrije markt aangeboden.'*

### 3.2.2 Beleidsnotitie Snippergroen (2008)

In de beleidsnotitie Snippergroen (2008) worden de definitie van snippergroen en de uitgangspunten met betrekking tot verkoop uiteengezet:

*'1.2. Doel van deze nota*
*Het doel van de nota snippergroen is:*
- *Het vaststellen van uitgangspunten, waaraan de verkoop van snippergroen moet worden getoetst.*
- *Het vaststellen van verkoopprijzen.*
- *Het vaststellen van de handelswijze bij onrechtmatig ingebruikname van gemeente grond.*

*Het streven is om, indien mogelijk, de groenstroken te verkopen. Verhuur vergt veel administratieve werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld het vaststellen van de huurverhoging en het innen van de huur. De hiermee gepaard gaande kosten zijn veelal hoger dan de opbrengsten, waardoor verhuur geen optie is.*
*Het afstoten van snippergroen zal zijn nut opbrengen in verband met aanmerkelijke daling van kosten van beheer, maar dit is geen op zichzelf staand doel.*

*Bij de verkoop wordt gebruik gemaakt van een aantal toetsingscriteria, die hierna worden toegelicht.*

*1.3. Definitie snippergroen*
*Onder snippergroen wordt verstaan:*
*Kleine gemeentelijke percelen, die niet voor de uitoefening van de gemeentelijke taak nodig zijn en slechts in beperkte mate dienend zijn aan het openbaar gebied. Het betreft groenstroken, die zowel op zich zelf als in relatie tot het te vergroten perceel van beperkte omvang zijn en die direct grenzen aan het kadastrale perceel van de aanvrager.'*

Over de prijsvorming vermeldt de notitie onder meer het volgende:

*'3. Prijsvorming*

*3.1. Vaststelling verkoopprijzen*
*Bij het vaststellen van de verkoopprijzen voor af te stoten grond is contact opgenomen met lokale makelaars, en heeft er een prijsvergelijking plaatsgevonden met de omliggende gemeenten. De te hanteren prijzen bij verkoop zijn*

*enerzijds gerelateerd aan de feitelijke ligging van het snippergroen binnen de gemeente Bergen en anderzijds aan de bebouwingsmogelijkheden van de grond.*

*a) Feitelijke ligging*
*Daartoe is de gemeente Bergen opgedeeld in een aantal gebieden die elk qua omgeving en stedenbouwkundige aspecten overeenkomsten vertonen. Op deze wijze wordt rekening gehouden met onderlinge waardeverschillen binnen de gemeente. Op bijgevoegde kaarten (zie bijlagen 1 en 2) zijn verschillende gebieden aangegeven.*

*b) Bebouwingsmogelijkheden*
*De verkoopprijzen voor grond met bebouwingsmogelijkheden liggen hoger dan de verkoopprijzen voor grond zonder bebouwingsmogelijkheden. De grond met bebouwingsmogelijkheden zal daarom in overleg met een makelaar worden getaxeerd. Daarnaast is het noodzakelijk een planologische toetsing te doen.*

*Voor elk als zodanig aan te wijzen gebied worden de volgende grondprijzen gehanteerd:*

| ***Gebiedsindeling*** | ***Grond zonder bebouwingsmogelijkheden***<br>*Adviesprijs per m² k.k.* |
|---|---|
| *Bergen Binnen:*<br>*Landweg, Saenegheest, Tuin- en Oostdorp, Kruidenbuurt, Conincx*<br>*(#: 5, 9, 10, 12, 13)* | *€ 200,-* |
| *Bergen Binnen:*<br>*Negen-Nessen, Beekhove, Geest, Boendermaker, Elkshove, Centrum, De Rekere, Oldenhove, Oudtburgh*<br>*(#: 1, 4, 6, 7, 8, 11, 14, 15, 16)* | *€ 300,-* |
| *Bergen Binnen:*<br>*Westdorp, Van Reenen, Boschrand*<br>*(#: 2, 3, 17)* | *€ 400,-* |
| *Egmond aan Zee* | *€ 300,-* |
| *Egmond Binnen* | *€ 200,-* |
| *Egmond aan den Hoef* | *€ 200,-* |
| *Schoorl:*<br>*Gebied A (#1)* | *€ 150,-* |
| *Schoorl:*<br>*Resterende gronden(#3)* | *€ 300,-* |
| *Groet* | *€ 200,-* |
| *Catrijp* | *€ 150,-* |

*Bij de verkoop van gronden wordt als uitgangspunt 'kosten koper' gehanteerd; dat houdt in dat de overdrachtkosten (notariskosten, kosten kadaster en overdrachtsbelasting) voor rekening komen van de koper. Daarnaast zullen de prijzen voor grond zonder bebouwingsmogelijkheden elke 5 jaar opnieuw worden bepaald.*

*3.2. Verkoop van grote stroken snippergroen*
*Bij de verkoop waarbij de oppervlakte of ligging van het snippergroen sterk afwijkt van de gemiddelde stroken gemeentegrond, wordt de te verkopen grond getaxeerd door een makelaar. De taxatiekosten komen voor rekening van de koper, ongeacht of deze tot aankoop overgaat. Als maatstaf voor de taxatie geldt het volgende (deze maatstaf is in overleg met verschillende afdelingen binnen gemeente Bergen tot stand gekomen): - stroken grond groter dan 50 m²*

*Bij taxatie door een makelaar wordt gekeken naar de waarde van de te verkopen grond en de waardevermeerdering van het gehele perceel (inclusief het bebouwde gedeelte) door de aankoop van de grond.*
*(…)'*

## 3.3 Overgedragen vastgoedobjecten

### 3.3.1 Damweg 7 in Schoorl

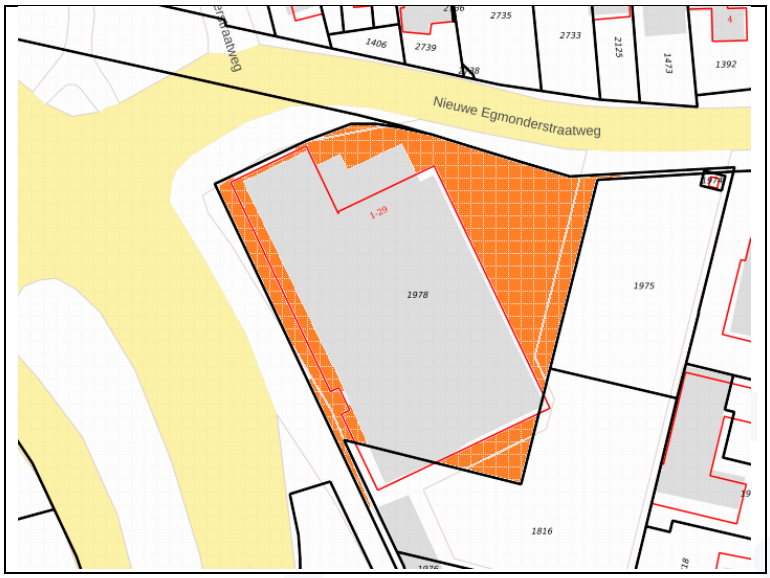
Het dossier Damweg 7 in Schoorl betreft de overdracht van twee percelen grond, kadastraal bekend als de percelen Schoorl C 3895 en C 3228. Perceel C 3895 is ontstaan uit perceel C 3336, net als perceel C 3896 dat nog altijd eigendom is van de gemeente Bergen. Gemeente Bergen heeft dus het perceel C 3228 geheel (47 m²) en perceel C 3336 gedeeltelijk (92 m²) overgedragen.

De waarde van de percelen is – in opdracht van de koper (een bedrijf) – door Bregman Bedrijfsmakelaardij geschat op € 12.000 euro (perceel C 3228) en € 4.500 euro (perceel C 3336) en is vastgelegd in een waardeverklaring gedateerd op 11 februari 2016.

De gronden zijn conform de waardebepaling verkocht voor een totaalbedrag van € 16.500 euro. De besluitvorming heeft blijkens de koopovereenkomst van 21 april 2016 plaatsgevonden op grond van het mandaat van de teamleider vastgoed. Het afdelingshoofd was tekeningsbevoegd (zie OB/73 van het Mandaat en volmachtregister 2012). Levering heeft plaatsgevonden op 7 november 2016.

### 3.3.2 De Driehoeck in Egmond aan den Hoef

Op de locatie aan de Nieuwe Egmonderstraat in Egmond aan den Hoef gaat het om een appartementsrecht op de eerste verdieping van het gebouw 'De Driehoeck', waarin voorheen de bibliotheek was gevestigd. De waarde van het appartementsrecht is door Winkel & Buis Makelaardij gewaardeerd op € 425.000 euro (marktwaarde) en door Pieter Haverkamp Makelaardij op € 400.000 euro en is vastgelegd in respectievelijk een waardeverklaring (gedateerd 13 november 2015) en een taxatierapport (gedateerd 10 november 2015).




In het B&W-advies van 19 april 2016 valt onder meer te lezen:

*‘1. Waar gaat dit voorstel over?*
*Dit voorstel gaat over de verkoop van de voormalige bibliotheek, een appartementsrecht ter grootte van 800 m², in De Driehoeck in Egmond aan den Hoef.*
*Eind 2014 heeft het college ingestemd met een voortijdige opzegging van de huurovereenkomst en met een onderzoek naar verkoop. Het verhuren van commerciële ruimtes en huurwoningen is geen kerntaak van de gemeente. Het onderzoek betrof de realisatie van vier woningen en uitbreidingsmogelijkheden voor de op de begane grond gevestigde Albert Heijn.*
*(…)*

*Stand van zaken voormalige ruimte voor de bibliotheek in De Driehoeck*

*Huidige situatie*
*Het appartement is in 2005 door de gemeente aangekocht en ingericht voor circa € 1 miljoen euro. Drie ton was voor de casco aankoop, de rest voor afbouw. Dit was op de top van de vastgoedmarkt. De ruimte staat nu leeg. De huidige bestemming is wonen.*

*Uitbreiding AH*
*De AH vestiging op de begane grond is uit zijn jasje gegroeid en maakt al een aantal jaar gebruik van een tijdelijke cool unit naast het laad- en lospunt.*
*Na het vertrek van de bibliotheek heeft AH dan ook direct interesse getoond in afname van 300 m² op de eerste verdieping.*
*De gemeente is in gesprek gegaan met Coltavast, de vastgoedeigenaar van de AH vestiging in De Driehoeck en in dit geval ook de beoogde koper.*
*Vervolgens is de gemeente in gesprek gegaan met KW. KW heeft de mogelijkheid onderzocht om een aantal appartementen te realiseren. KW heeft vervolgens aangegeven, hier niet toe over te willen gaan.*
*Om de uitbreiding van AH op afzienbare termijn toch te kunnen realiseren, heeft Coltavast aangegeven zelf over te willen gaan tot aankoop van het geheel.*
*Door te verkopen aan Coltavast:*
- *faciliteert de gemeente een lokaal initiatief en een al aanwezig bedrijf;*
- *spelen we in op de slechte situatie op de vastgoedmarkt die staat te springen om herinrichtingsprojecten op deze locatie.*

*Intentie van Coltavast is om 300 m² in te richten als personeel- en opslagruimte voor AH en om de overige 500 m² te herontwikkelen tot een 4-tal appartementen.*

*Waardebepaling*
*Zoals bekend, verkeert de vastgoedmarkt al een aantal jaar in minder weer, en zeker de kantorenmarkt.*
*Twee lokaal bekende taxateurs hebben de verkoopwaarde bepaald op € 425.000. Dit kan gezien worden als een bedrag voor casco-aankoop. De huidige afwerking is namelijk niet geschikt voor de nieuwe functies.*
*De onderhandelingen verlopen constructief maar vragen veel geduld.*

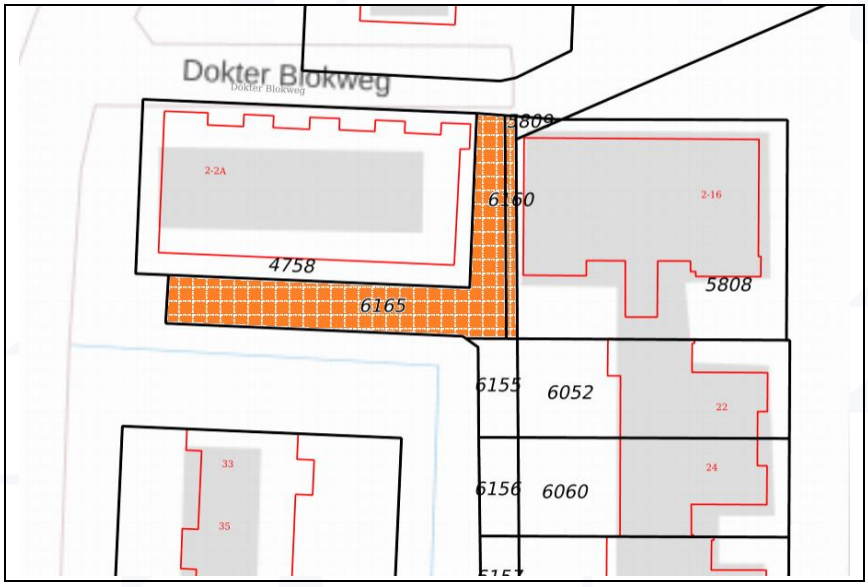
*Boekwaarde*
*De huidige boekwaarde is € 828.000. Bij een opbrengst van € 425.000 moet dus € 403.000 worden afgeboekt.*
*(…)'*

Het college van B&W stemt in met verkoop. Het voorstel tot verkoop is voorgelegd aan de raad, die op 2 juni 2016 besluit geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken tegen de verkoop van de voormalige bibliotheek.

In de interviews met destijds betrokken ambtenaren is (eveneens) naar voren gebracht dat de gemeente het appartementsrecht ooit voor € 300.000 heeft verworven, daarop investeringen heeft gedaan ten behoeve van de vestiging van de bibliotheek die tot uiting komen in de boekwaarde en het appartementsrecht heeft verkocht voor € 425.000. De facto heeft een waardevermeerdering plaatsgevonden, maar heeft de gemeente de investeringen met de verkoopprijs niet terugverdiend. Overigens verdient het opmerking dat voor diverse andere vastgoedobjecten gold dat hieraan geen boekwaarde was toegekend.

### 3.3.3 Dokter Blokweg 8 in Bergen

Het dossier Dokter Blokweg 8 in Bergen heeft betrekking op de verkoop van twee percelen grond, nabij Dokter Blokweg 8 in Bergen. Het betreft de kadastrale percelen Bergen A 6160 (20 m²) en A 6165 (185 m²).




Perceel Bergen A 6160 is op 28 september 2017 voor € 4.000 overgedragen aan Segesta. Deze heeft het perceel tezamen met onder meer perceel A 5808 (het appartementencomplex) overigens in december 2017 overgedragen aan woningstichting Van Alckmaer voor Wonen. Perceel A 6165 is op 3 augustus 2018 voor € 13.050 overgedragen aan Kennemer Wonen. Volgens de huidige gemeentesecretaris moet de verkoopprijs worden gezien als een 'schikking' ter beëindiging van het dispuut over verjaring.

Het college van B&W stemt in met verkoop. In het B&W-advies van 22 november 2016 staat onder meer het volgende over de achtergrond van de transactie en de totstandkoming van de verkoopprijs:

*'1. Waar gaat dit voorstel over?*
*De huurder van de Dokter Blokweg 8 te Bergen had de gemeente, zijn verhuurder woningcorporatie Kennemer Wonen én projectontwikkelaar Segesta aanvankelijk in kort geding gedagvaard in het kader van een (verjarings)geschil over een perceel gemeentegrond. Dit voorstel gaat over de oplossing voor dit conflict.*

*Achtergronden*
*Huurder huurt de woning van Kennemer Wonen. De tuin van huurder grenst aan de nieuwbouwlocatie van het voormalige tennispark 'De Bedriegertjes (project: 'De Nieuwe Duinen'). In de loop der jaren heeft huurder zijn tuin met ongeveer 200m² uitgebreid op een perceel van de gemeente. Onlangs heeft Segesta als ontwikkelaar aangegeven de*

*in gebruik genomen grond nodig te hebben om een appartementencomplex te kunnen (op)bouwen en voor het onderhoud rondom het complex. Hierdoor is een conflict ontstaan.*

*In reactie hierop heeft de advocaat van de huurder richting de gemeente aangegeven dat er sprake is van verjaring wegens zogenoemde middellijke bezitsdaden door huurder.*
*De tweede claim van de advocaat van de huurder jegens Kennemer Wonen, is gebaseerd op wanprestatie, omdat er tegenover de huurder contractbreuk zou hebben plaatsgevonden. Een derde claim, richting Segesta, is gegrond op onrechtmatige daad voor het geval de betwiste grond in strijd met de vermeende rechten van huurder in gebruik wordt genomen ten behoeve van de (op)bouw van het appartementencomplex.*
*(…)*

*<u>Uitwerking voorstel</u>*
*Hoewel huurder de verjaringsdiscussie formeel al heeft beëindigd – nadat alle betrokkenen overeenstemming hadden bereikt over het voorstel van de gemeente – wordt u toch gevraagd om in te stemmen met het voorstel tot verkoop, omdat Kennemer Wonen dit van de gemeente eist en vanwege de positieve gevolgen ervan voor de gemeente. Het voorstel bestaat uit twee onderdelen.*

*Onderdeel 1. Verkoop van een gemeenteperceel aan Kennemer Wonen, groot 174 m² voor een projectprijs van € 75 p/m² en het opstarten van een 'snippergroenproject'.*

*<u>Projectprijs</u>*
*Volgens de Beleidsnotitie Snippergroen (2008) geldt een grondprijs van € 200 p/m². Conform eerdere collegebesluiten voor de herinrichtingsprojecten 'Plan-Oost' en de 'Kruidenbuurt' is het voorstel om ook in dit geval een projectkorting te verlenen vanwege de verjaringsdiscussie. Net als in de Kruidenbuurt zal dan voor rekening van de gemeente een nieuwe beschoeiing worden geplaatst, hiervoor in de plaats komt de verplichting tot onderhoud voor Kennemer Wonen. De gemeente bespaart hiermee onderhoudskosten.*
*(…)*

*Onderdeel 2. Verkoop van een gemeenteperceel aan Segesta, groot 20 m² voor € 200 p/m².*
*Het voorstel is om een strook tussen het nieuw te bouwen appartementencomplex en de woning van huurder, waarop oorspronkelijk een pad was gesitueerd, op te heffen en deze grond te verkopen aan Segesta voor de standaard snippergroenprijs.'*

Overigens blijkt perceel A 6165 na kadastrale meting om precies te zijn 185 m² groot. Dergelijke afwijkingen komen vaker voor en daartoe wordt in de koopovereenkomst doorgaans een clausule opgenomen, dat partijen hieraan geen rechten kunnen ontlenen.

### 3.3.4 Dokter van Peltlaan 42 en 44 in Bergen

Het dossier Dr. van Peltlaan in Bergen NH betreft een stuk grond tussen de woningen aan de Dr. van Peltlaan met de huisnummers 42 en 44. Door de overdracht is de grond in twee percelen gesplitst: gemeente Bergen (N.H.) C 4359 respectievelijk C 4360.

Een deel van de grond (240m²) is door Accolade Makelaars gewaardeerd op € 175 euro per m², oftewel € 41.912,50 euro en is vastgelegd in een waardeverklaring (gedateerd 6 april 2016). Dit deel van de grond is als perceel C 4359 verkocht aan de eigenaar van de woning Dr. Van Peltlaan 42 voor € 42.000 euro. Het college van B&W heeft op 12 juli 2016 ingestemd met de verkoop.

Het andere deel van de grond (239m²) is door Accolade Makelaars gewaardeerd op € 210 euro per m², oftewel € 50.295 euro en is vastgelegd in een waardeverklaring (gedateerd 6 april 2016). Dit deel van de grond is als perceel C 4360 verkocht aan de eigenaar van de woning Dr. van Peltlaan 44 voor € 50.190 euro. Het college van B&W heeft op 12 juli 2016 ingestemd met de verkoop.

In het B&W-advies valt onder meer te lezen:

*‘1. Waar gaat dit voorstel over?*
*Tussen de woningen Dr. Van Peltlaan 42 en 44 ligt een perceel gemeentegrond met een oppervlakte vna 479 m². Zie de bijlage voor een situatietekening met luchtfoto. De eigenaren van de beide woningen willen de grond, ieder voor de helft, graag kopen om als tuin te kunnen gebruiken. Deze grond was (ooit) bedoeld op de Emmalaan eventueel te kunnen doortrekken naar de Dreef. Deze plannen zijn er inmiddels niet meer.*
*(…)*

*Bouwkavel*
*Al eerder, in april van dit jaar, is aan uw college voorgelegd om de grond aan de eigenaren van de beide woningen te verkopen. Vanuit het college is toen de vraag gekomen of de grond ook als losse bouwkavel verkocht kan worden. Vanuit ruimtelijk, stedenbouwkundig perspectief zou er een bouwkavel gerealiseerd kunnen worden. In deze wijk is de maatvoering van de kavel (12 meter breed en 40 meter lang) gebruikelijk om een vrijstaande woning te realiseren. De opbrengst van de grond als bouwkavel is veel hoger dan bij verkoop als tuin aan beide eigenaren (grond als bouwkavel is overigens niet getaxeerd).*

*Er is echter een andere reden die verkoop van de grond als bouwkavel zou kunnen belemmeren.*

*Er zijn in 2007 en 2008 uitritvergunningen verleend aan de beide bewoners van deze grond. Hieronder worden de juridische (on)mogelijkheden en haken en ogen van deze situatie toegelicht.*

*(…)*

*<u>Gewekte verwachtingen</u>*
*Ook zijn er de afgelopen jaren verwachtingen gewekt dat de beide bewoners de grond kunnen kopen, uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door uw college. We moeten ons afvragen of het redelijk is om nu een heel andere koers te varen. Zeker in verband met bovenstaande.*

*Wel is in de uitritvergunning aan beide eigenaren destijds een bepaling opgenomen dat er plannen zijn voor de ontwikkeling van het beftreffende perceel. Omdat zij belanghebbende zijn, worden zij hierover in een vroeg stadium geïnformeerd, zo stelt de vergunning.*

*De bewoners wisten dus dat er plannen waren voor (her)ontwikkeling. Of dat ook betekent dat zij konden verwachten dat op deze plek een bouwkavel gerealiseerd zou worden, is maar zeer de vraag. In de vergunning staat niet dat de vergunning dan eventueel zou worden ingetrokken. Op basis van de formulering in de vergunning hoefden zij daar naar onze mening ook niet vanuit te gaan.*

*<u>Voorstel</u>*
*Op basis van bovenstaande redenen en de toegelichte juridische haken en ogen, wordt uw college voorgesteld om de grond niet als losse bouwkavel maar ieder voor de helft aan de beide eigenaren te verkopen. Hieronder zullen wij verder ingaan op die verkoop.*
*(…)'*

Het verschil in waarde tussen de twee percelen is volgens Accolade Makelaars gelegen in het feit dat op het perceel naast nummer 42 een zakelijk recht is gevestigd in verband met de aanwezigheid van een kabel in de grond van KPN. Dit betekent een beperking van de gebruiksmogelijkheden.

### 3.3.5 Grootland 21 in Bergen

Het dossier Grootland 21 in Bergen betreft een perceel grond dat gelegen is naast dit genoemde adres. Het betreft het kadastrale perceel Bergen B 2775.

De onderhandse verkoopwaarde van de grond is door Accolade Makelaars bepaald op € 40.000 euro en is vastgelegd in een waardeverklaring van 14 juli 2015. De grond is verkocht aan de eigenaren van het adres Grootland 21, op hun initiatief. Het college van B&W heeft ingestemd met de verkoop op 8 september 2015. In het Collegebesluit is het volgende te opgenomen:

*‘[Koper] heeft ons verzocht medewerking te verlenen aan de verkoop van een perceel grond aan de voorzijde van de woning Grootland 21. Het perceel behoort nu deels bij de openbare ruimte en is deels water; voor beiden geldt dat dit ook als zodanig is bestemd. Dit verzoek is besproken in het snippergroenoverleg. Er is geen bezwaar tegen de verkoop van het perceel.’*

Op 9 februari 2016 vindt er een rectificatie plaats van het collegebesluit, waarbij de oppervlakte van de grond wordt aangepast van 220m² naar 285m², doordat er water wordt mee verkocht. Vanwege het feit dat water vrijwel geen waarde heeft, is het water niet meegenomen in de taxatie. Daarnaast stond in het besluit van 8 september 2015 dat er grond aan de voorzijde van de woning werd overgedragen, terwijl een deel van de te verkopen grond en water zich aan de zijkant van het perceel bevindt.

### 3.3.6 Heereweg 249 in Groet

Het dossier Heereweg 249 in Groet betreft een woning op perceel Schoorl F 1025.

In het B&W-advies van 5 april 2011 valt onder meer te lezen:

*‘1. Waar gaat dit voorstel over?*
*De huurwoning aan de Heereweg 249 wordt per 1 mei leeg opgeleverd. De huurster is verhuisd naar een aanleunwoning.*
*Volgens de afspraken worden de voormalige gemeentelijke huurwoningen op de markt aangeboden. Op deze wijze kan eenieder hiervan kennis nemen en bezien of het mogelijk is het pand aan te kopen.*

*Het pand is gedateerd. Er wordt volgens de MJOP onderhoud aan gepleegd. Het pand heeft geen monumentale status maar staat wel als karakteristiek aangemerkt.*
*De WOZ peildatum 0101’10 is bepaald op € 556.000,=*
*Naar verwachting komt deze waarde redelijk overeen met de verkoopwaarde.*
*(…)*

*4. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?*
*De huidige huur bedraagt € 1.370,= per jaar. In de MJOP tot en met 2013 is een bedrag van € 2.650,= opgenomen voor onderhoud. Het pand is vorig jaar geschilderd.*
*De boekwaarde is nihil.*

*De te verwachten koopsom zal tussen € 500.000 a € 550.000 bedragen. (…)’*

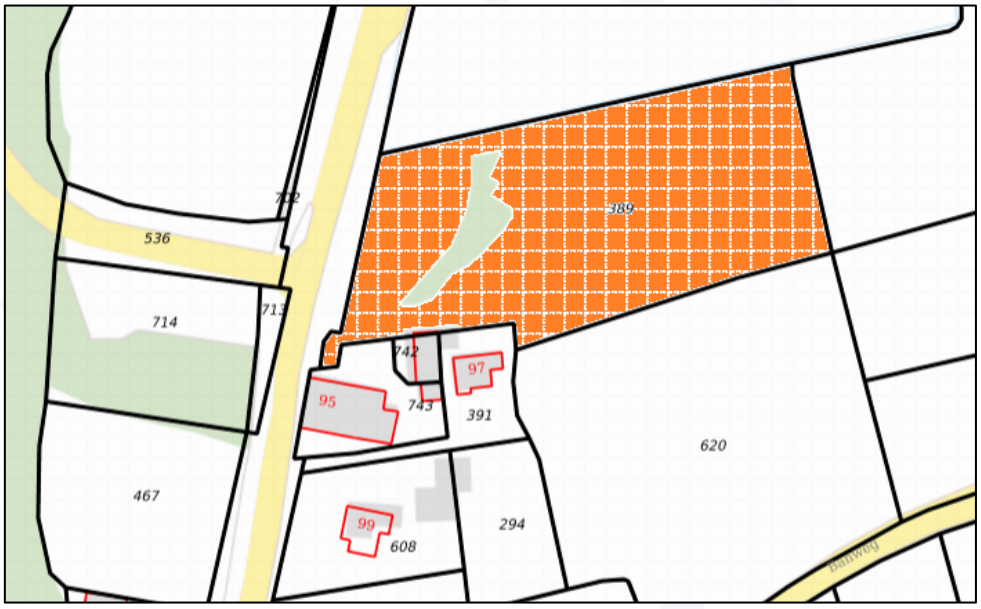
Uit een waardeverklaring van Van der Borden Makelaardij o.g. volgt dat de taxateur de waarde inschat op € 350.000. Op 12 mei 2011 volgt uit een opdrachtbrief van Van der Borden Makelaardij o.g. dat de verkoopprijs in overleg is bepaald op € 439.000 kosten koper. Uit de leveringsakte van 26 juni 2014 blijkt dat het perceel is verkocht voor € 250.000.

Gevraagd naar deze verschillen in prijzen, heeft de huidige portefeuillehouder aangegeven dat hem is gebleken dat een zeer langdurig verkooptraject is gestart en dat verkoop lastig bleek door de slechte staat van zowel het pand als de markt op dat moment. Uiteindelijk is voor een lager bedrag verkocht dan waarvoor de waarde was bepaald omdat verkopen voor de bepaalde waarde na drie jaar proberen niet is gelukt. Deze lagere waarde zou zijn afgestemd in het portefeuillehoudersoverleg. Uit de koopakte blijkt voorts dat de burgemeester, op grond van de wet vertegenwoordigingsbevoegd voor privaatrechtelijke handelingen, heeft getekend – derhalve niet bij mandaat[2].

Wij constateren dat de transactie juridisch rechtsgeldig tot stand is gekomen. Of ook het college van B&W, dat heeft ingestemd met verkoop voor een te verwachten en derhalve indicatieve koopsom van € 500.000- € 550.000, in afdoende mate is gekend in de lagere verkoopwaarde (€ 250.000), hebben wij niet met zekerheid kunnen vaststellen. Wel is duidelijk dat de burgemeester de koopovereenkomst waarin deze lagere prijs staat vermeld, heeft getekend.

### 3.3.7 Herenweg 95 in Bergen

Het dossier Herenweg in Bergen NH betreft een perceel weiland dat gelegen is nabij Herenweg 95. Het betreft het kadastrale perceel Bergen F 389.




De grond is verkocht aan de huurders van de grond, tevens eigenaren van Gasterij 't Woud aan de Herenweg 95, op hun initiatief. Het college van B&W heeft ingestemd met de verkoop op 29 september 2015. In het B&W-advies van 29 september 2015 is onder meer het volgende te opgenomen:

> *'De familie* [naam] *is eigenaar en uitbater van Gasterij 't Woud aan de Herenweg 95, gelegen tussen Bergen en Egmond. Sinds tientallen jaren huren zij dit perceel weiland; een deel wordt gebruikt als buitenterras, een deel als speeltuin en voor het overige worden er paarden beweid. De huursom wordt jaarlijks geïndexeerd en bedraagt in 2015 € 1.650,= Mevrouw* [naam] *heeft ons verzocht het perceel weiland aan haar te verkopen.*
>
> *Wij hebben opdracht gegeven voor een taxatie. De koopsom ad € 73.500,= is door onderhandelen overeengekomen.'*

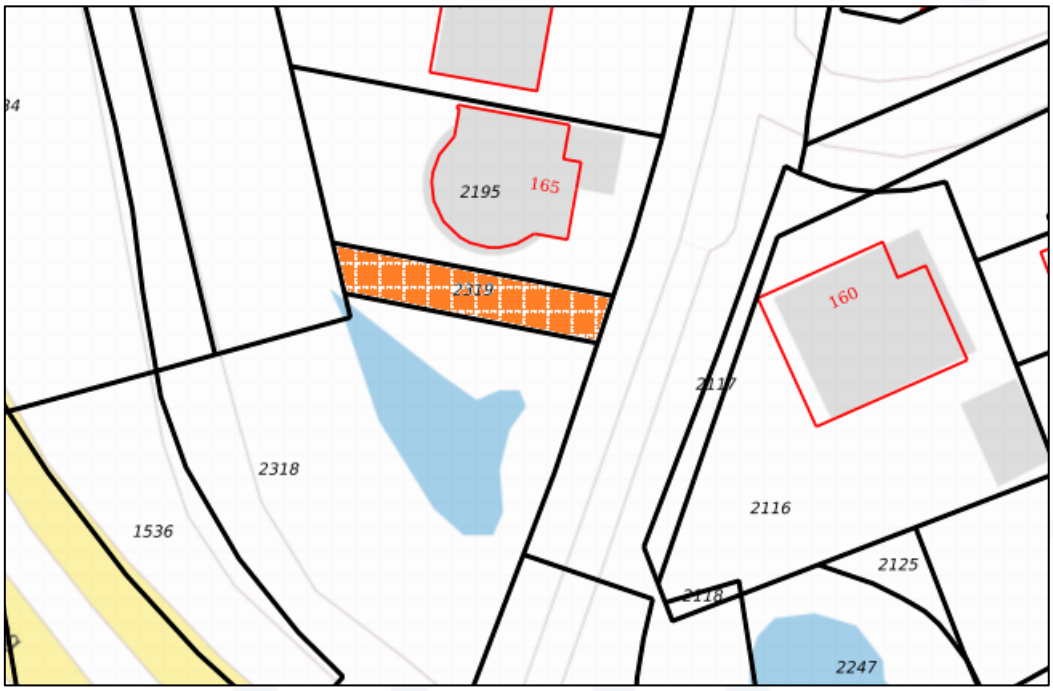
[2] Dit feit stond in de conceptrapportage nog niet vermeld.

In het B&W-advies wordt opgemerkt dat het perceel een agrarische bestemming heeft, maar dat voor het deel dat in gebruik is als terras c.q. speelweide, het bestemmingsplan in lijn met het feitelijke gebruik zal worden aangepast.

Levering heeft plaatsgevonden op 30 december 2015. Uit de overgelegde stukken blijkt dat geen taxatie is uitgevoerd. De betrokken makelaar/taxateur – Berbée Vastgoed Advies – geeft op vragen van een ambtenaar op 23 april 2019 aan alleen een indicatieve vraagprijs te hebben afgegeven.

### 3.3.8 Herenweg 165 in Egmond aan den Hoef

Het dossier Herenweg 165 in Egmond aan den Hoef betreft een perceel grond gelegen nabij het genoemde adres. Het betreft het kadastrale perceel Bergen B 2319.

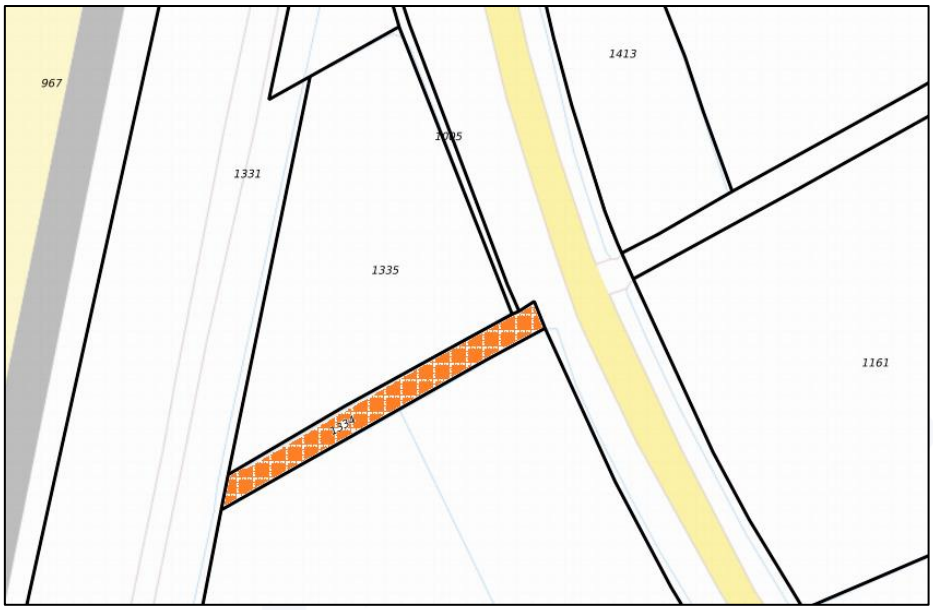



Het oorspronkelijke perceel Bergen B 2271 is door Winkel & Buis Makelaardij gewaardeerd op € 50.000 (206m²) en dit is vastgelegd in een waardeverklaring van 26 juni 2017. De koopsom is op basis van een prijs per vierkante meter tot stand gekomen, omdat uiteindelijk minder grond is overgedragen. Op grond van de Bevoegdhedenregeling BUCH 2017 was de programmamanager bevoegd tot vervreemding.

De grond is gedeeltelijk (141m²) verkocht aan de buren, die woonachtig zijn aan de Herenweg 165 voor € 34.122. De overgedragen grond is vernummerd tot perceel kadastraal bekend als Bergen B 2319. De koop is tot stand gekomen op 27 september 2017. Levering heeft plaatsgevonden op 29 december 2017.

### 3.3.9 Hondsbosscheweg in Schoorl

Het dossier Hondsbosscheweg in Schoorl betreft een dijkje/perceel grasland. Het betreft het kadastrale perceel Schoorl A 1334 (990 m²).

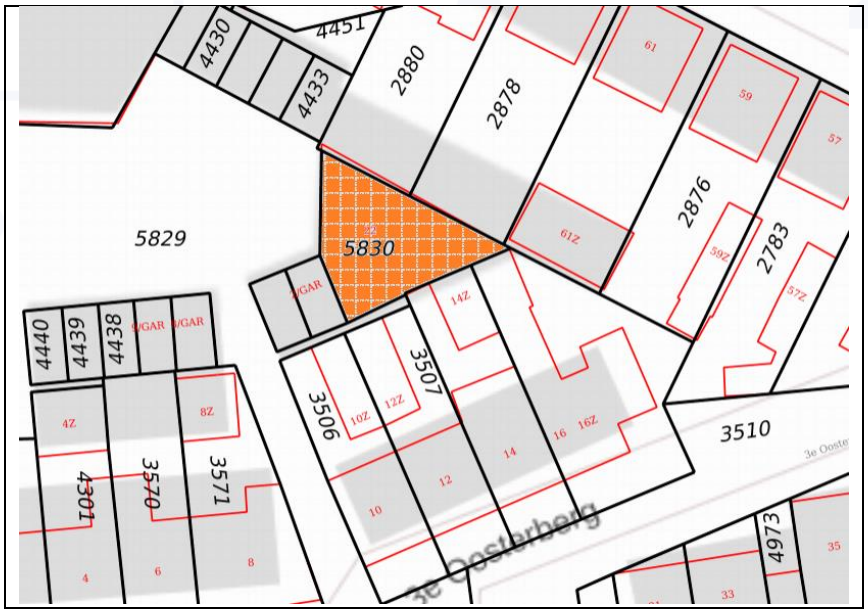



De grond is door Van Ameyde Waarderingen gewaardeerd op € 2.500 euro en is vastgelegd in een taxatierapport van 8 december 2016. De opdracht tot taxatie werd verstrekt namens de Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten in Nederland. De grond is aan deze partij verkocht voor € 2.500 euro. Besluitvorming en ondertekening heeft plaatsgevonden bij mandaat van de teammanager (art. 5 lid 4).

De koop is tot stand gekomen op 22 maart 2018. Levering heeft plaatsgevonden op 23 juli 2018.

### 3.3.10 Julianastraat 22 in Egmond aan Zee

Het dossier Julianastraat 22 in Egmond aan Zee betreft een perceel grond met garage en verdere aanhorigheden, op perceel Egmond aan Zee A 5830 (113 m²).




Het perceel is door Winkel & Buis en Cor de Jong Makelaardij gewaardeerd op € 150.000 - € 160.000. Deze waarde is naar een ambtenaar van de gemeente Bergen gecommuniceerd per e-mail van 28 september 2018:

*'Onderwerp: RE: Bestemmingsplan Julianastraat 22 EaZ*

*Beste* [ambtenaar], *Ik ben deze week met* [collega-makelaar] *bij het pand geweest. Het pand staat er keurig bij wat betreft algehele staat van onderhoud: netjes van binnen en van buiten. Nieuwe bitumen op het dak; dubbele muren; overheaddeur en loopdeur; kitchenette; toilet; CV met radiatoren; nieuwe meterkast. M.a.w. ziet er keurig uit. Een wat ongebruikelijke vorm heeft het wel met binnen twee palen. Door dit laatste wordt het wat lastig om meerdere eigenaars een auto erin te laten plaatsen want dan moet er steeds een andere auto uit. Verder is het wat lastig om te bepalen wat de impact is van het verbod op bedrijfsmatig gebruik. Wij menen dat een prijs tussen € 150.000,- en € 160.000,- (minimaal) haalbaar is. We denken wel dat er een inschrijving zal komen want er hebben zich al enkele kandidaten bij ons gemeld! Laten we nog even telefonisch contact hebben binnenkort? Groet en alvast prettig weekend,* [makelaar]'

Besluitvorming en ondertekening hebben plaatsgevonden op grond van de Bevoegdhedenregeling BUCH 2019. De grond met garage is op 22 januari 2019 aan een derde partij verkocht voor € 155.550 euro. Levering heeft plaatsgevonden op 26 februari 2019.

### 3.3.11 Kleindam 4 in Schoorl

Het dossier Kleindam 4 in Schoorl gaat over de verkoop van een perceel snippergroen. Het betreft het kadastrale perceel Schoorl D 2833.

Het college van B&W stemt in met verkoop. Uit het B&W-advies van 13 oktober 2015 blijkt onder meer het volgende over de achtergrond van deze transactie en de totstandkoming van de verkoopprijs:

*'1. Waar gaat dit voorstel over?*
*Het college wordt gevraagd om in te stemmen met de verkoop van een perceel snippergroen en daarbij af te wijken van de standaard verkoopprijs van de Snippergroennotitie.*

*Voorgeschiedenis*
*In het herinrichtingsproject 'Evendijk' in Schoorl blijken meerdere bewoners grond in gebruik te hebben van de gemeente. Dit onrechtmatige grondgebruik is in bijna alle gevallen in goed overleg met de projectleider van de gemeente opgelost. Alleen in deze kwestie hebben de eigenaren van Kleindam 4 gevraagd om een gedeelte van de grond die zij in gebruik hebben van de gemeente te kopen.*

*Voorstel tot aankoop*
*Eigenaren hebben in hun voortuin, in de gemeenteberm, een betonnen constructie aangelegd en een haag geplaatst. Zij beroepen zich op verjaring omdat de situatie al jaren zo bestaat. Om het geschil hierover op te lossen heeft de eigenaar voorgesteld om het deel waarop de haag stond te ontruimen – dit is inmiddels al gebeurd – en het andere deel (34 m²) van de gemeente aan te kopen.*

*Overwegingen 'werkgroep snippergroen' en teamleider Beheer*
*Dit voorstel tot verkoop is afgewezen door de 'werkgroep snippergroen' om de 'brede berm' in de wijk te behouden en om zo alle bewoners gelijk te behandelen en daarmee precedentwerking te voorkomen.*

*Daarna is het voorstel tot verkoop, op verzoek van de projectleider, opnieuw voorgelegd aan de teamleider Beheer. Deze heeft het voorstel positief beoordeeld door te stellen dat door het verwijderen van de haag de berm breed genoeg is (geworden), waardoor de uitstraling als 'brede berm' niet is verstoord. Ten opzichte van andere bewoners is er nauwelijks een afwijkende inrichting ontstaan en is er (dus) geen gevaar voor precedentwerking. Bovendien wordt met verkoop een juridische procedure voorkomen. Ook zijn er technisch gezien geen belemmeringen voor verkoop.*
*(…)*

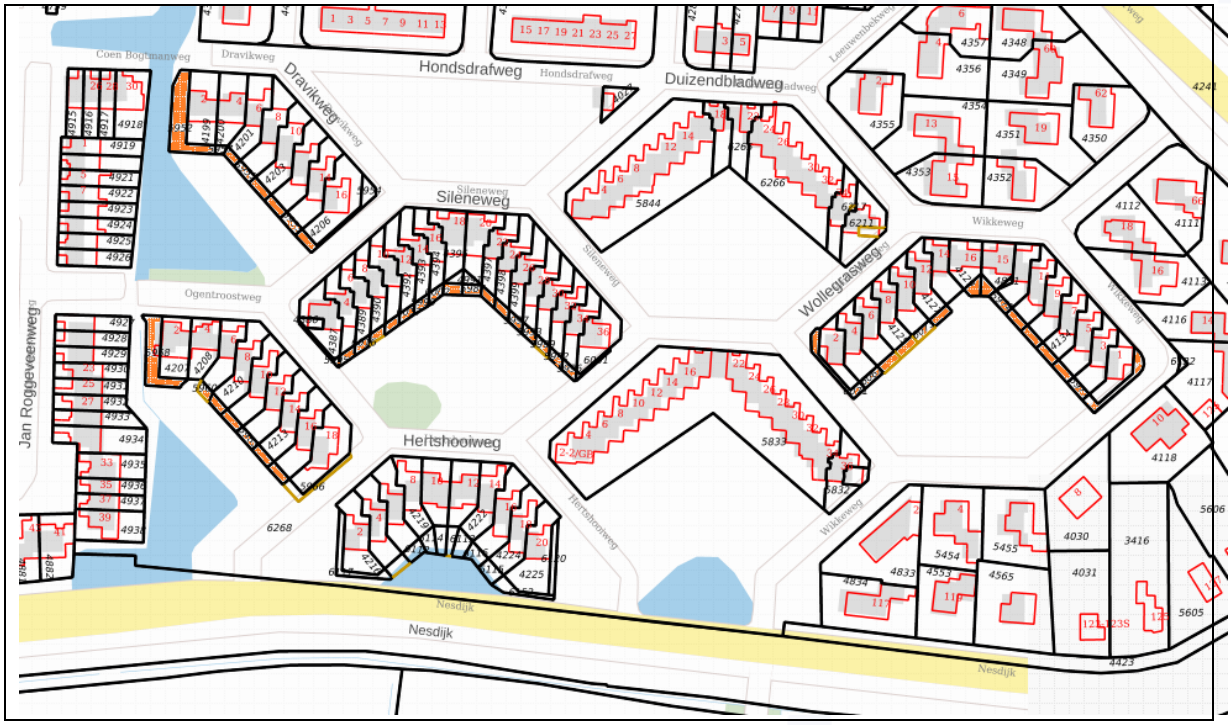
*Om een juridische procedure te voorkomen stellen wij voor om een verkoopprijs van € 100,- p/m² (volgens de beleidsnotitie € 300,-) te hanteren, waarbij de overdrachtskosten (m.u.v. de overdrachtsbelasting) voor rekening van de gemeente zijn. De verkoopopbrengst bedraagt dan ca. € 2.700. Het tarief is het resultaat van de onderhandelingen om de verjaringskwestie te schikken. Voor de overdracht van een gemeenteperceel bij de Kleindam 1 is – begin dit jaar – een bedrag van € 200,- gehanteerd. Om een procedure te voorkomen is de helft van dit bedrag (€100,-) goed verdedigbaar. Tegelijkertijd haakt het aan bij het bedrag dat bij herinrichtingsprojecten wordt gehanteerd; dit is 1/3 van het bedrag volgens de Snippergroennotitie, in dit geval € 100,-.*
*(…)'*

Het perceel is verkocht voor een prijs van € 3.400. De koopakte dateert van 25 oktober 2015. Levering heeft plaatsgevonden op 4 februari 2016.

Wij constateren dat de gemeente Bergen bij de totstandkoming van de prijs, is afgeweken van het eigen beleid zoals vastgesteld in de notitie Snippergroen. Volgens de huidige gemeentesecretaris moet de verkoopprijs worden gezien als een 'schikking' ter beëindiging van het dispuut over verjaring.

### 3.3.12 Kruidenbuurt in Bergen

Het dossier 'Kruidenbuurt' in Bergen heeft betrekking op de verkoop van circa vijftig percelen snippergroen, die grensden aan tuinen van bewoners.




Het college van B&W stemt in met verkoop. Uit het B&W-voorstel van 27 februari 2015 blijkt onder meer het volgende:

*'1. Waar gaat dit voorstel over?*
*Het college wordt gevraagd om in te stemmen met de verkoop van circa 50 percelen gemeentegrond in het kader van het herinrichtings-project "Kruidenbuurt" (…) in Bergen.*

*Wat vooraf ging*

*Bij het inventariseren van de mogelijke invullingen voor de groene velden in de Kruidenbuurt kwam naar voren dat op veel plaatsen gemeentegrond bij bewoners in gebruik is.*
*Reeds in de vergadering van 15 april 2014 besloot u om deze stroken, allen grenzend aan de achter- en zijtuinen, aan de bewoners van het herinrichtingsplan te koop aan te bieden.*
*Hieraan wordt nu uitvoering gegeven.*

*Reacties op voorstel tot aankoop*
*Alle bewoners van de Kruidenbuurt hebben het aanbod gekregen om grond aan te kopen. Vervolgens is er met veel bewoners uitvoering gesproken, ook zijn er diverse bezoeken aan huis gebracht.*
*Na het verstrijken van de reactietermijn hebben 54 van de 61 bewoners aangegeven grond aan te willen kopen. Het in het dictum genoemde minimumvereiste voor verkoop is behaald voor de Dravikweg, Ogentroostweg, Wikkeweg, Wollegrasweg en voor de Sileneweg.*

*Geen minimumvereiste voor Hertshooiweg*
*De bewoners van de Hertshooiweg zijn onderling verdeeld, zodat verkoop van de percelen aan de achterkant niet mogelijk is. Alleen de percelen aan de zijkanten van nummer 2 en nummer 20 worden wel verkocht. Twee bewoners beroepen zich op verjaring; zij hebben inmiddels een brief gehad met een afwijzing van de verjaringclaim. Alle bewoners van de Hertshooiweg zullen het perceel dat zij van de gemeente in gebruik hebben weer moeten afstaan. Bewoners worden te zijner tijd uitgenodigd om mee te denken over de nieuwe inrichting van het gemeenteperceel.*
*(…)*

*4. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?*
*De opbrengst van de verkoop van de gemeentegronden, circa € 110.000 (1.395 m² x € 75 + 100 m² x € 50) komen ten gunste van het budget verkoop vastgoed.*
*De kosten van de notaris en het kadaster circa ad € 30.000, komen ten laste van het budget verkoop vastgoed.*
*De kosten van het verwijderen, plaatsen en opnieuw aanbrengen van schuttingen, hagen e.d., circa € 10.000, komen ten laste van het budget verkoop vastgoed.*
*Het saldo ad € 70.000 wordt, conform de Kadernota Grondbeleid, aan de algemene reserve toegevoegd.*
*Het vorenstaande is opgenomen in bijgevoegde begrotingswijziging.'*

Over de totstandkoming van de prijs staat in het B&W-advies het volgende:

- *'de koopsom bedraagt € 75 m²;*
- *koper betaalt ten minste een koopsom van € 550, ongeacht het aantal vierkante meters;*
- *bij verkoop van een perceel van meer dan € 100 m² bedraagt de koopsom voor iedere extra vierkante meter € 50 p/m²;*
- *voor enkele bewoners die in eerste instantie niet of afwijzend hebben gereageerd, bestaat de mogelijkheid om de koopsom in (maximaal 60 maandelijkse) termijnen te betalen;*
- *de koopsom is een 'projectprijs' en geldt slechts gedurende het project;*
- *de aanbieding geldt onder de voorwaarde dat een minimum aantal bewoners in één straat of plantsoen instemt met aankoop (ten minste 90% bij velden, 100% bij slootkanten); hiervan wordt alleen afgeweken, indien er voor de gemeente een goed te onderhouden en beheersbaar perceel overblijft;*
- *de gemeente regels en betaalt de overdracht (notaris- en kadasterkosten) bij notaris* [naam] *te Bergen;*
  *(…)'*

Wij volstaan hier met deze weergave en brengen niet elke afzonderlijke koop- en leveringsakte in beeld. Wij constateren dat de gemeente Bergen bij de totstandkoming van de prijs, is afgeweken van het eigen beleid zoals vastgesteld in de notitie Snippergroen. De motivering die hiertoe gegeven is, is dat het hier gaat om een projectprijs met onder meer de voorwaarde dat een straat of plantsoen (vrijwel) geheel instemt.

### 3.3.13 Landerijen aan de Herenweg in Egmond aan den Hoef

Het dossier van de landerijen in Egmond aan den Hoef betreft meerdere percelen grond aan de Herenweg. Het betreft de (toenmalige) kadastrale percelen Egmond-Binnen E 219, E 1228, B 1701, B 1537 en B 1979.

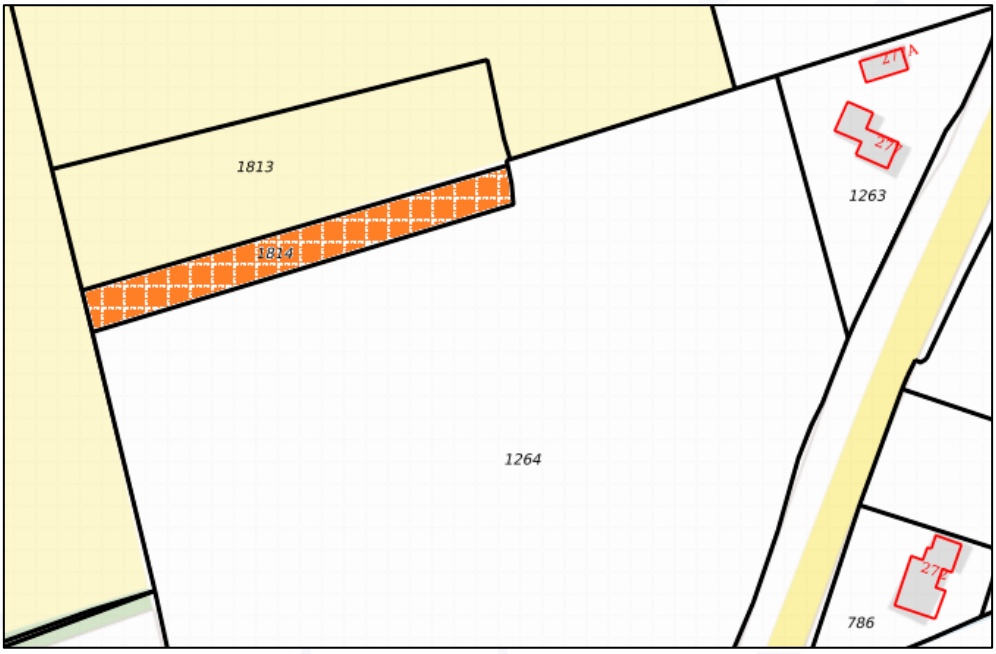
Het perceel Egmond-Binnen E 219 was verpacht aan de firma Z. Het college van B&W besluit op 10 juli 2014 dat deze pacht wordt beëindigd. Het perceel wordt gesplitst in de nieuwe percelen Egmond-Binnen E 1813 en Egmond-Binnen E 1814. Het college van B&W besluit voorts op 10 juli 2014 over te gaan tot overdracht aan bedrijf D. respectievelijk firma Van der P. Perceel Egmond-Binnen E 1813 (2.675 m²) is op dit moment

echter nog altijd eigendom van de gemeente Bergen. Perceel Egmond-Binnen E 1814 (940 m²) is intussen wél eigendom van Van der P.

Met betrekking tot perceel Egmond-Binnen E 1814 is tussen de gemeente en Van der P. op 30 juni 2016 een koopovereenkomst gesloten. Blijkens de leveringsakte van 30 november 2016 heeft Van der P. hiervoor een prijs betaald van € 9.400. In het B&W-besluit van 10 juli 2014 wordt overigens een koopsom van € 10.300 genoemd.

De waarde van het kadastrale perceel E 219 is bepaald door Schenk Makelaardij. Deze bepaalt de waarde op € 115.000 per hectare, anders gezegd: € 11,50 per m². De waarde is op 10 mei 2016 per e-mail gecommuniceerd naar een ambtenaar van de gemeente Bergen.

Uit een toelichting van de portefeuillehouder volgt dat in het B&W-besluit een prijs van € 10 per m² werd gehanteerd en dat hieraan is vastgehouden, ook toen bleek dat het perceel na kadastrale uitmeting kleiner (9.400 m²) bleek dan ten tijde van het B&W-besluit ( 1.030 m²) bekend was.

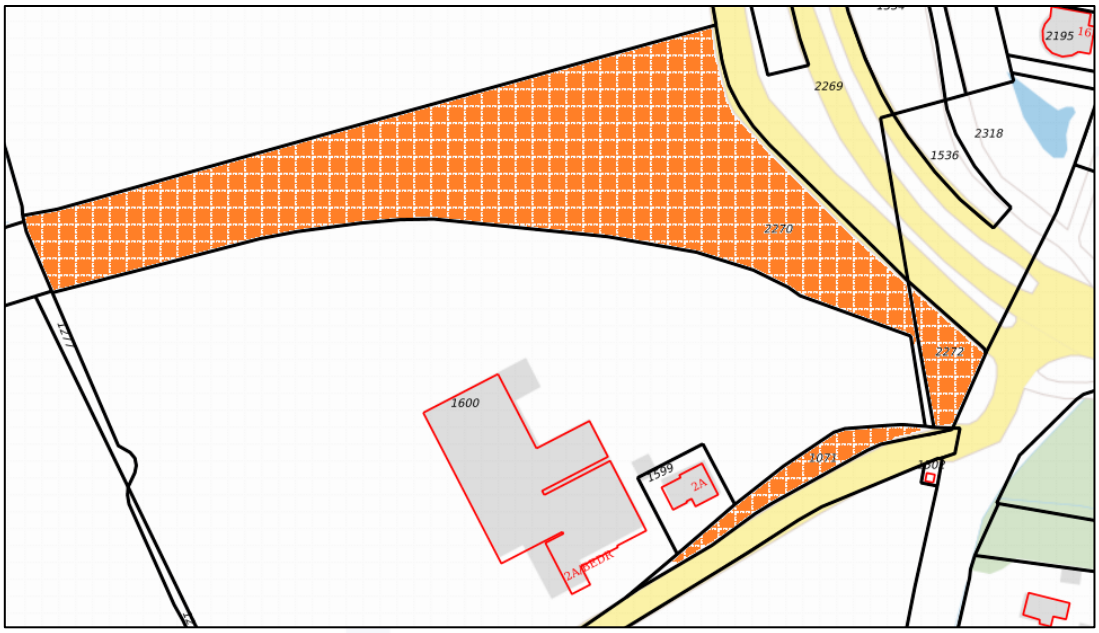



Het perceel Egmond-Binnen E 1228 is nog altijd eigendom van de gemeente Bergen. Het college van B&W besluit op 10 juli 2014 om dit perceel te verpachten aan firma Z.

Met betrekking tot het perceel Egmond-Binnen B 1701 besluit het college van B&W op 10 juli 2014 tot verkoop, maar dit perceel is op dat moment geen eigendom van de gemeente Bergen. Vermoedelijk gaat het hier om een verschrijving en is perceel Egmond-Binnen B 1071 bedoeld.

Perceel Egmond-Binnen B 1537 is overgegaan in verschillende nieuwe percelen: een deel is nog altijd eigendom van de gemeente Bergen, een deel – perceel Egmond-Binnen B 2272 – is vanaf 2014 eigendom van de firma Z. Perceel Egmond-Binnen B 1979 is eveneens overgegaan in verschillende nieuwe percelen: ook hier is een deel nog altijd eigendom van de gemeente Bergen en is een deel – perceel Egmond-Binnen B 2270 – vanaf 2014 eigendom van de firma Z.

Bij de levering op 16 december 2014 zijn de percelen Egmond-Binnen B 1071 (580 m²), B 2272 (495 m²) en B 2270 (9440 m²) overgedragen aan de firma Z voor een verkoopprijs van € 52.750. Deze koopprijs komt overeen met de prijs die staat genoemd in het besluit van het college van B&W van 10 juli 2014. De waarde van genoemde percelen is door Schenk Makelaardij getaxeerd op € 52.750 euro. Dit is vastgelegd in een taxatierapport van 25 september 2012.




In het collegebesluit van 10 juli 2014 staat onder meer het volgende:

> *'Het college besluit*
> *- Van het perceel kadastraal bekend gemeente Egmond sectie E nummer 219 de pachtovereenkomst met de* [Firma Z.] *niet verder te continueren;*
> *- Het perceel kadastraal bekend gemeente Egmond sectie E nummer 1228, verpachten aan* [Firma Z.] *voor de duur van 6 jaar ad. € 2.206,= per jaar;*
> *- De percelen kadastraal bekend gemeente Egmond sectie B 1701, 1537, 1979, welke nu verpacht worden aan de* [Firma Z.]*, in eigendom over te dragen voor de koopsom van € 52.750,= k.k;*
> *- Het perceel kadastraal bekend gemeente Egmond sectie E nummer 219 voor een deel groot 2585 m² over te dragen aan* [Bedrijf D] *voor de koopsom van € 11.318,= k.k.;*
> *- Het perceel kadastraal bekend gemeente Egmond sectie E nummer 219 voor een deel groot 1030 m² over de dragen aan* [Firma Van der P.] *voor de koopsom van € 10.300,= k.k.'*

### 3.3.14 Maritieme Centrum aan de Werf in Egmond aan Zee

Het dossier inzake het Maritieme Centrum aan de Werf in Egmond aan Zee heeft betrekking op de overdracht van grond. Het betreft de kadastrale percelen Egmond aan Zee A 5804, A 5806, A 5808 en A 5810.

In de raadsvergadering van 15 december 2016 heeft de raad ingestemd met verkoop van de grond. Uit het raadsvoorstel blijkt de volgende achtergrond van de transactie:

*‘1. Waar gaat dit voorstel over?*

*1.1 Inleiding*
*Het Maritieme centrum vormt een nieuw onderkomen voor de Koninklijke Nederlandse Redding Maatschappij (KNRM), de Egmondse reddingsbrigade (ERB) en de Stichting de Egmonder Pinck (de Pinck) (hierna: de partijen). De Pinck is een historisch vissersvaartuig en de Pinck-loods is in mei 2003 tot stand gekomen door middel van een tijdelijke vrijstelling voor een periode van 5 jaar (art. 17 WRO oud). De tijdelijke loods was opgericht ten behoeve van de bouw van de historische boot. Nadat de loods gereed was, is men op zoek gegaan naar een locatie om deze boot te kunnen stallen. De Stichting Museum van Egmond heeft begin 2007 een bouwaanvraag ingediend voor de bouw van een definitief onderkomen voor de Pinck. In overleg met de gemeente is ervoor gekozen daarvoor het huidige (destijds tijdelijke) gebouw te blijven gebruiken. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Egmond aan Zee – Centrum en Boulevard (15 mei 2012) is de huidige locatie bestemd als permanent onderkomen voor de Pinck.*

*Op 26 september 2013 heeft uw raad voor de herinrichting en herontwikkeling van de Werf een stedenbouwkundig plan vastgesteld en een investeringsbudget beschikbaar gesteld van 2,1 mln. Vervolgens stelde uw raad op 25 juni 2015 een nieuw bestemmingsplan vast waarin onder meer het Maritieme centrum planologisch mogelijk is gemaakt*

*Realisatie van het Maritieme centrum is echter niet mogelijk omdat de Pinck haar deel van de investering voor de bouw niet volledig kan betalen. Dit voorstel gaat over een financieringsvoorstel aan uw raad.*

*1.2 Financiering*
*De partijen hebben een verdeling van de investeringskosten gemaakt (bijlage 3). De totale investering bedraagt € 768.473,-.*

*KNRM*
*Het investeringsdeel van de KNRM bedraagt € 198.546,83. Dit wordt bekostigd uit eigen middelen.*

*ERB*
*Het investeringsdeel van de ERB bedraagt € 323.008,83. Dit wordt gedekt door de kostprijs dekkende huur die de gemeente voldoet aan de KNRM.*

*De Pinck*
*Voor de Pinck bedraagt de investering à € 246.917,33.*

*De Pinck heeft € 25.000,- uit eigen middelen/eigen werkzaamheden. Daarnaast kunnen zij € 60.000,- lenen bij de bank (zie bijlage 4). De Pinck heeft in eerste instantie aangegeven dat er kosten bespaard konden worden door zelf de afbouwwerkzaamheden uit te voeren. Later is gebleken dat sommige bouwwerkzaamheden niet volgens de eisen van het Bouwbesluit zijn geraamd. Voor bouwen in de kustzone gelden immers andere regels. Daarnaast waren een aantal zaken niet meegenomen met de raming, zoals legeskosten en architectkosten.'*

In het betreffende raadsvoorstel van 15 december 2016 is onder andere het volgende opgenomen:

*'Aan de raad,*
*Beslispunt*

- *Een eenmalige bijdrage van € 161.917,33 beschikbaar te stellen om de ontwikkeling van het Maritieme centrum aan De Werf in Egmond aan Zee mogelijk te maken;*
- *de benodigde grond over te dragen aan Stichting de Egmonder Pinck en de KNRM;*
- *indien de activiteiten van Stichting de Egmonder Pinck eindigen, het recht van levering te bedingen;*
- *over te gaan tot verkoop van de twee vrijkomende panden aan de Julianastraat en Schipper van der Plasstraat in Egmond aan Zee;*
- *in te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging.'*

De grond is aan de Exploitatiestichting ten behoeve van de Koninklijke Nederlandse Redding Maatschappij verkocht voor € 1. Een destijds betrokken ambtenaar verklaart hierover het volgende:

*'De grond is voor € 1,- aan de KNRM verkocht, die deze een op een weer heeft doorverkocht aan De Pinck. Omdat de gemeente een financiële bijdrage heeft betaald voor de realisatie van de loods van De Pinck (om de bouw van een nieuwe loods sowieso mogelijk te maken, als onderdeel van het Maritieme Centrum), heeft de gemeente geen grondprijs in rekening gebracht bij de KNRM. De financiële bijdrage vanuit de gemeente had dan immers nog hoger moeten zijn (vestzak broekzak). Aan deze grondverkoop ligt dan ook geen waardebepaling ten grondslag. De verkoop zelf valt binnen de mandaatregeling. Er is een raadsvoorstel uit 2016, waarin tot de financiële bijdrage en de eigendomsoverdracht naar De Pinck en de terug levering om niet aan de gemeente (op termijn) is besloten.'*

De huidige portefeuillehouder verklaart desgevraagd dat het bedrag van € 1 niet is opgenomen als tegenprestatie of koopsom, naar zijn zeggen omdat de fiscus het vermelden van een (fictief) bedrag in de notariële akte verlangt.

De koopovereenkomst dateert van 17 januari 2018. Levering heeft plaatsgevonden op 22 januari 2018.

### 3.3.15 Mosselaan 130, 132 en 134 in Egmond aan den Hoef

Het dossier Mosselaan 130, 132, 134 in Egmond aan den Hoef betreft grond gelegen nabij genoemde adressen. Het betreft het voormalig kadastrale perceel Egmond-Binnen B 2298, dat als gevolg van de verkoop is opgedeeld in de kadastrale percelen B 2322, B 2325 en B 2327.

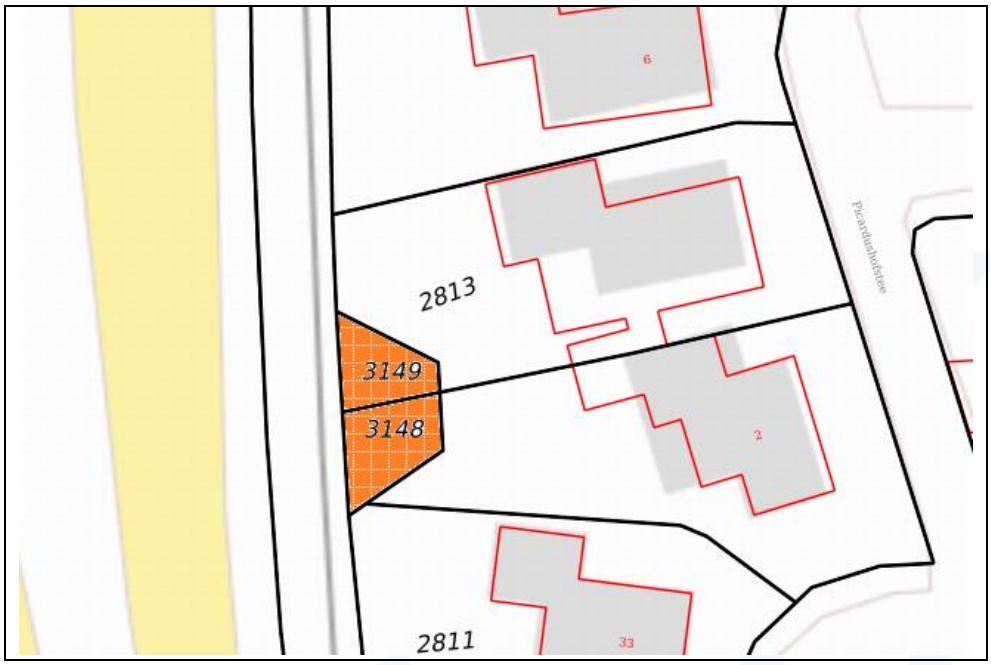
De grond is door Pieter Haverkamp Bedrijfsmakelaardij gewaardeerd op € 125 per vierkante meter en is vastgelegd in een waardebepaling van 26 juli 2017. De grond is in drie delen verkocht aan drie verschillende partijen van aangrenzende percelen. Het besluit tot verkoop en ondertekening hebben plaatsgevonden binnen de Bevoegdhedenregeling BUCH 2018.

- Het kadastrale perceel B 2325 (ongeveer 94m²) werd verkocht aan een particulier voor € 11.750. De koopovereenkomst dateert van 25 april 2018. Levering heeft plaatsgevonden op 6 augustus 2018.
- Het kadastrale perceel B 2327 (75m²) werd verkocht aan een particulier voor € 9.375. De koopovereenkomst is gesloten op 28 mei 2018. Levering heeft plaatsgevonden op 6 augustus 2018.
- Het kadastrale perceel B 2322 (93m²) werd verkocht aan een bedrijf voor € 11.625. De koopovereenkomst is gesloten op 3 april 2018 Levering heeft plaatsgevonden op 6 augustus 2018.

De gronden zijn daarmee conform taxatiewaarde verkocht.

### 3.3.16 Picardushofstee 2 en 4 in Egmond-Binnen

Het dossier Picardushofstee 2 en 4 in Egmond-Binnen ziet op twee percelen grond, die zijn overgedragen aan de eigenaren van de genoemde adressen. Het betreft het voormalige kadastrale perceel Egmond-Binnen C 2746, dat door de transactie is gesplitst in de nieuwe percelen C 3148 en C 3149.




Het college van B&W besluit in te stemmen met verkoop. Uit het B&W-advies van 14 februari 2012 blijkt onder meer het volgende over de achtergrond van deze transactie en over de totstandkoming van de verkoopprijs:

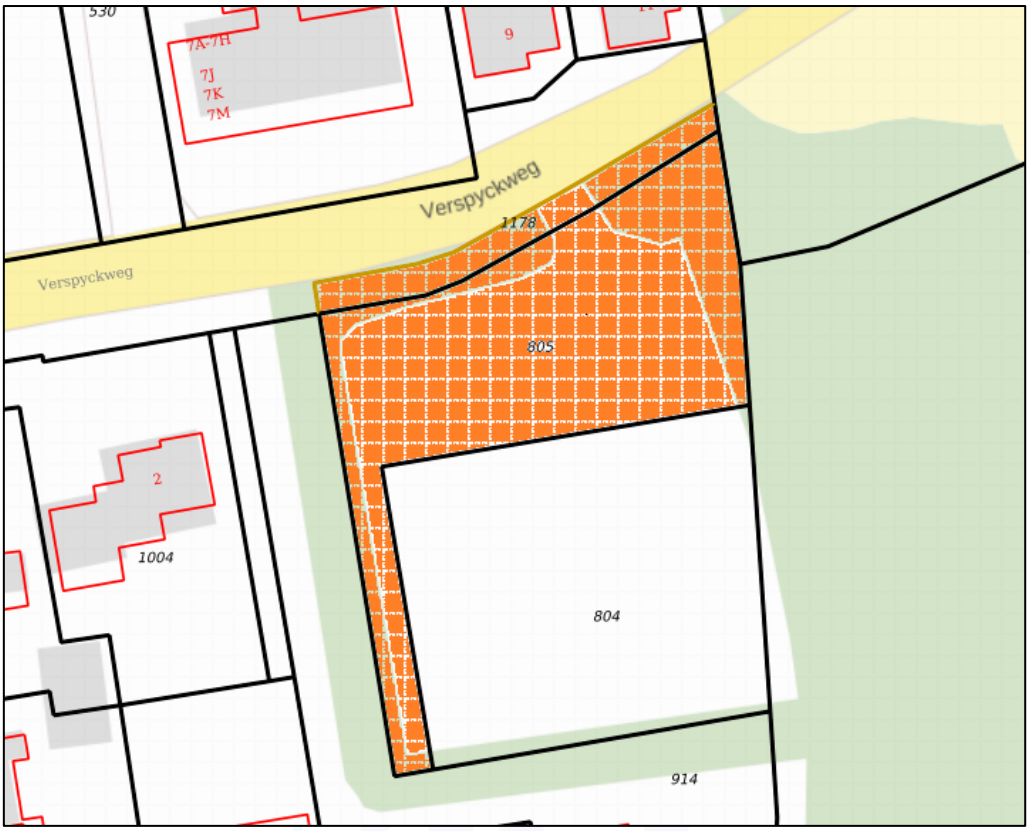
> *'1. Waar gaat dit voorstel over?*
> *Verzoek tot aankoop gemeentegrond*
> *De eigenaren van de woningen aan de Picardushofstee 2 en 4 te Egmond-Binnen, respectievelijk* [namen bewoners] *en* [namen bewoners]*, hebben de gemeente verzocht om een perceel van de gemeente aan te kopen, teneinde de in hun beider tuin aanwezige geluidswal, gelegen langs de Heerweg, (westwaarts) te kunnen verplaatsen.*
>
> *Omgevingsvergunning*
> *Aan genoemde eigenaren is reeds een omgevingsvergunning verleend voor het verplaatsen van een geluidswal. Zij zullen het verplaatsen van de geluidswal voor eigen rekening en risico, deels zelfs, deels door derden laten uitvoeren.*
> *(…)*
> *Conclusie: Er bestaan geen belemmeringen om mee te werken aan het verzoek tot overdracht van gemeentegrond en het verplaatsen van de geluidswal.*
> *(…)*
>
> *4. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?*
> *De opbrengst van de verkoop van beide percelen bedraagt € 14.500,-*
> *(in totaal 72,5 m² x € 200,- (vierkantemeterprijs conform notitie Snippergroen)).*
> *(…)'*

Bij leveringsakte van 16 mei 2012 is perceel C 3148 aan de eigenaren van Picardushofstee 2 geleverd voor een bedrag van € 8.000. Perceel C 3149 is op dezelfde dag geleverd aan de eigenaren van Picardushofstee 4 voor een bedrag van € 6.500.

Wij constateren dat de gemeente Bergen bij de totstandkoming van de prijs het eigen beleid zoals vastgesteld in de notitie Snippergroen, heeft gevolgd.

### 3.3.17 Verspyckweg 12-18 in Bergen aan Zee

Het dossier Verspyckweg 12-18 in Bergen aan Zee betreft een terrein waarop een herontwikkeling heeft plaatsgevonden om de bouw van nieuwe sociale huurwoningen mogelijk te maken. Het betreft de kadastrale percelen Bergen G 805 en G 1178.




De percelen G 805 en G 1178 zijn door de gemeente Bergen aan Woningstichting Kennemer Wonen verkocht voor € 132.000. De gemeenteraad heeft op 5 juli 2018 ingestemd met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Verspijckweg 12-18 inclusief Nota zienswijzen. In het raadsvoorstel valt onder andere te lezen:

> *'Er is een concreet plan om het perceel van Kennemer Wonen aan de Verspijckweg in Bergen aan Zee te herontwikkelen. De 6 verouderde woningen op het perceel zijn al sinds lange tijd gesloopt. In het bestemmingsplan Verspijckweg 12-18 worden 12 grondgebonden sociale huurwoningen mogelijk gemaakt. Het plan heeft als ontwerp ter inzage gelegen en is, na een lange voorgeschiedenis en daaruit volgende planaanpassing, goed gevallen bij omwonenden. Er is dan ook slechts 1 zienswijze ingediend. Nu is het moment om het bestemmingsplan vast te stellen.'*

In de anterieure exploitatieovereenkomst die tussen de gemeente en Kennemer Wonen is gesloten, valt onder andere te lezen:

> *'Op grond van de vigerende Nota gronduitgifte en grondprijzen van de gemeente Bergen (2010), wordt voor sociale woningbouw een vaste grondprijs aangehouden van € 22.000,- exclusief BTW per categorie 2 woning.'*

Het mandaat tot ondertekening vloeit voort uit de Bevoegdhedenreling BUCH 2018.

### 3.3.18 Vinkenbaan 8 in Bergen

Het dossier Vinkenbaan 8 betreft een perceel grond, gelegen naast het pand aan de Vinkenbaan 8 in Bergen. Het betreft een deel van het voormalige kadastrale perceel Bergen A 1419, dat is vernummerd tot Bergen A 6218.

De waarde van de grond is door Accolade Makelaars gewaardeerd op € 400 - € 600 per vierkante meter en is vastgelegd in een waardeverklaring van 14 december 2018.

De grond (101m²) is verkocht aan de eigenaren van de woning aan de Vinkenbaan 8 voor € 50.500, hetgeen neerkomt op een verkoopprijs van € 500 per vierkante meter. Het besluit tot verkoop en ondertekening hebben plaatsgevonden binnen de Bevoegdhedenregeling BUCH 2018. De koopakte dateert van 11 februari 2019. Levering heeft plaatsgevonden op 9 april 2019.

### 3.3.19 Zeeweg 9 in Egmond aan Zee

Het dossier Zeeweg 9 in Egmond aan Zee heeft betrekking op de verkoop van een perceel snippergroen aan de eigenaren van de woning op het adres Zeeweg 9. Het betreft het kadastrale perceel Egmond aan Zee A 5793.

Uit een waardeverklaring van 21 juli 2016 volgt dat Kruijff Makelaardij de waarde inschat op € 22.500. Uit het B&W-voorstel van 11 oktober 2016 blijkt het volgende over de achtergrond van de transactie:

> *'1. Waar gaat dit voorstel over?*
> *De eigenaren van de Zeeweg 9 te Egmond aan Zee hebben verzocht om een perceel snippergroen van 123 m² van de gemeente aan te kopen voor een bedrag van € 22.500,-*
>
> *Achtergronden*
> *In 2002 hebben de eigenaren van de Zeeweg 9 een nieuwbouwwoning gekocht, waarnaast een doorlopend pad met een groenvoorziening was gepland. Dit pad met groenvoorziening is echter nooit aangelegd, daarom is er voor het betreden van de zij-ingang door de bewoners destijds zelf een pad aangelegd en is de omliggende grond vanaf 2003 door hen in gebruik geweest en onderhouden. Begin dit jaar is er een verzoek ingediend om het betreffende perceel van de gemeente te kopen.*
>
> *Positief advies voor verkoop*
> *De werkgroep 'snippergroen' heeft het verzoek beoordeeld met de uitkomst dat er geen belemmeringen zijn voor verkoop (geen kabels en leidingen, geen structureel groen, etc.), zodat de grond volgens de beleidsnotitie snippergroen uitgeefbaar is.*
>
> *Koopsom, bestemming en taxatie*
> *De koopsom is bepaald door NVM makelaar Kruijff te Egmond en is vastgelegd in een taxatierapport (conform de beleidsnotitie dient de waarde van percelen groter dan 50 m² door een taxateur te worden vastgesteld). In de koopovereenkomst is vastgelegd dat de grond uitsluitend bestemd is om als siertuin te gebruiken.'*

Het besluit is in september 2016 eerst aangehouden omdat het college van B&W de verzekering wilde hebben dat rekening werd gehouden met de belangen van de buurt. In oktober 2016 volgt instemming. De koopakte is door de gemeente en de kopers getekend op 18 respectievelijk 27 oktober 2016. Levering heeft plaatsgevonden op 14 december 2016.

Wij constateren dat de gemeente Bergen bij de totstandkoming van de prijs conform het eigen beleid zoals vastgesteld in de notitie Snippergroen, heeft gehandeld door een onafhankelijke waardebepaling toe te passen.

# 4. Beantwoording overige onderzoeksvragen

Het onderzoek heeft zich gericht op de volgende onderzoeksvragen:

- *Hoe is de verkoop van de genoemde vastgoedobjecten tot stand gekomen (het in kaart brengen van de feiten en omstandigheden)?*
- *Zijn daarbij de geldende regels gevolgd, inclusief het eigen vastgoedbeleid (de vraag naar rechtmatigheid)?*
- *Zijn er daarbij aanwijzingen voor onregelmatigheden of onregelmatigheden opgetreden (de vraag naar niet-integer handelen)?*

In hoofdstuk 2 en 3 hebben wij een reconstructie van de feiten en omstandigheden weergegeven met betrekking tot de verkoop van vastgoedobjecten in de periode van 2014 tot nu. Het gaat daarbij specifiek om de verkoop van verhuurde woningen die het gevolg is van het raadsbesluit van eind december 2013 en om de verkoop van andere vastgoedobjecten. Dit is een uitwerking van de eerste onderzoeksvraag.

In dit hoofdstuk zetten wij onze beschouwing uiteen met betrekking tot de vraag naar rechtmatigheid en de vraag naar niet-integer handelen, de tweede respectievelijk de derde onderzoeksvraag.

## 4.1 Beschouwing over rechtmatigheid

Bij de tweede onderzoeksvraag staat centraal of door de gemeente Bergen de geldende regels zijn gevolgd, daaronder mede verstaan het eigen vastgoedbeleid.

***Verhuurde woningen***
Met betrekking tot de verkoop van verhuurde woningen, blijkt uit het onderzoek in de eerste plaats dat de Nota Vastgoedportefeuillemanagement op 17 december 2013 *unaniem* door de raad is vastgesteld. Deze Nota voorziet in het afstoten van een deel van de portefeuille dat niet tot het kernvastgoed behoort. Op grond van dit raadsbesluit zijn verhuurde woningen in de daaropvolgende jaren afgestoten, waarbij veelal separaat collegebesluitvorming plaatsgevonden en in één geval sprake is van ondertekening op grond van de toen geldende mandaatregeling. In de raadsbehandeling is aandacht voor de positie van de (soms kwetsbare) huurders.

Het uitgangspunt om aan huurders te verkopen volgt uit de Nota gronduitgifte en grondprijzen (2010). Deze Nota voorziet in aanbieding aan de markt, op het moment dat huurders niet kunnen of niet willen kopen. Deze uitgangspunten zijn eveneens gehanteerd in het Plan van Aanpak, dat feitelijk is geschreven door twee van de vier betrokken makelaars. Wij begrijpen uit de afgelegde verklaringen dat de optie om aan familie of vrienden van de huurder te verkopen, is toegevoegd als gevolg van de wens van de raad om ‘een zachte landing’ te creëren voor de huurders. Deze toevoeging is voor zover wij hebben kunnen achterhalen, niet (eerst) op schrift gesteld en/of expliciet teruggekoppeld aan de raad of het college van B&W.

Uit de onderzochte dossiers volgt dat steeds een onafhankelijke waardebepaling heeft plaatsgevonden, door erkende NVM-makelaars/taxateurs. Deze hebben in gezamenlijkheid een methodiek bedacht en gebruikt om in de meeste gevallen – op Oude Prinsweg 25 in Bergen na – tot een gecorrigeerde waarde te komen, rekening houdend met de staat van het object en het feit dat het object werd verhuurd, veelal tegen een lage huur. De gemeente Bergen heeft deze waarden ook daadwerkelijk gebruikt om de verkoopprijs te bepalen.

Uit de interviews met makelaars volgt dat betoogd zou kunnen worden dat een onderscheid op zijn plaats is voor derden die de marktwaarde in verhuurde staat betalen, en huurders die de eigen woning overnemen. In het laatste geval vallen gebruik en eigendom immers samen, waardoor de huurders – anders dan derden – wél direct na de overdracht de volle beschikking hebben over de woning en met de woning in een ondeelbaar moment daarmee mogelijk een hogere verkoopopbrengst kan worden gerealiseerd. Om die reden is bij de uitvoering de keuze gemaakt bij overdracht een anti-speculatiebeding op te nemen, dat kopers verhindert om – gedurende een bepaald aantal jaren – de vermogenswinst te gelde te maken. Dit anti-speculatiebeding is bij alle verhuurde woningen toegepast, behalve bij de woning op het adres Brededijk 3 en 3a in Egmond aan den Hoef. Over de oorzaak daarvan bestaat geen uitsluitsel, maar er zijn argumenten aan te voeren waarom

het opnemen van een anti-speculatiebeding in deze specifieke situatie niet gepast was – waaronder de slechte staat van de woning, de aanwezige verontreiniging en het feit dat de kopers aanzienlijk moeten investeren om de woning bewoonbaar te maken.

De woningen zijn steeds verkocht aan de huurder(s), op drie objecten na: twee objecten – Marinestraat 10 in Egmond aan Zee en Westerweg 4 in Bergen – zijn overgedragen aan familie van de huurder en in één geval is een object verkocht aan een derde – dit betrof Huismansweg 2a in Schoorl. Dit object is niet aangeboden aan de markt, zoals het beleid voorschrijft, maar de makelaar heeft een koper aangezocht. Dit met als argument dat aanbieding via de markt te veel onrust voor de huurder zou opleveren.

Slotsom is dat geen sprake is van een situatie waarin verhuurde woningen voor een te lage prijs zijn verkocht. Het afstoten van niet-kernvastgoed is door de gemeenteraad van Bergen unaniem gelegitimeerd. Dit besluit heeft per definitie tot gevolg dat de gemeente de marktwaarde moest bepalen van de woningen in verhuurde staat. De marktwaarde is bepaald door daartoe gecertificeerde makelaars/taxateurs. De WOZ-waarde gaat uit van de waarde van een woning in niet-verhuurde staat en vormt daarom geen goede weerspiegeling van de waarde in verhuurde staat. Uit de interviews met betrokkenen blijkt dat in casu lagere WOZ-waarden voor de woningen ook aan de orde hadden moeten zijn, gelet op het achterstallig onderhoud. Vanuit de gemeente – zo begrijpen wij uit de interviews – is echter in die tijd steeds de lijn gehanteerd dat geen bezwaar wordt aangetekend tegen WOZ-beschikkingen (het ‘vestzak-broekzak’-argument).

Wij hebben in deze situatie geen onrechtmatigheid kunnen ontdekken.

***Overige vastgoedobjecten***
Met betrekking tot de verkoop van andere vastgoedobjecten, stellen wij vast dat deze verschillend van aard zijn. Het gaat daarbij om niet-verhuurde woningen, percelen grond en snippergroen met verschillende beleidskaders. Anders dan bij verhuurde woningen, waar de aanleiding wordt gevormd door het feit dat twijfel is geuit over de hoogte van de verkoopprijzen, is deze twijfel bij deze andere vastgoedobjecten niet bij voorbaat geuit. Wij hebben deze objecten daarom marginaal getoetst, in de zin dat wij hebben gekeken of de totstandkoming van de prijs voortvloeit uit het beleid of uit een onafhankelijke waardebepaling. Wij constateren daarbij het volgende.

Bij vrijwel alle objecten is sprake van een (meer of minder expliciete) waardebepaling door ten minste één onafhankelijke taxateur en/of het hanteren van prijzen voortvloeiend uit vastgesteld beleid. Bij de dossiers Dokter Blokweg 8 te Bergen, Kleindam 4 te Schoorl en Kruidenbuurt in Bergen is afgeweken van de prijzen die de Beleidsnotitie Snippergroen voorschrijft. Voor eerstgenoemde twee dossiers geldt dat als argument wordt aangevoerd dat de gemeente een juridische procedure omtrent verjaring wilde vermijden. De prijzen worden betiteld als ‘schikking’. Bij het dossier Kruidenbuurt in Bergen lijken soortgelijke argumenten een rol te hebben gespeeld. Deze afwegingen behoren primair tot de beleidsvrijheid van het college van B&W.

Voor Heereweg 249 in Groet, geldt dat wij constateren dat de transactie juridisch rechtsgeldig tot stand is gekomen. Het college heeft in 2011 ingestemd met verkoop. Uiteindelijk is voor een lager bedrag verkocht dan de indicatieve koopsom, omdat verkopen voor de bepaalde waarde na drie jaar proberen niet is gelukt. Deze lagere waarde zou zijn afgestemd in het portefeuillehoudersoverleg. Uit de koopakte blijkt voorts dat de burgemeester, op grond van de wet vertegenwoordigingsbevoegd voor privaatrechtelijke handelingen, heeft getekend – derhalve niet bij mandaat. Onduidelijk is in hoeverre het gehele college van B&W geïnformeerd is of had moeten worden, nu sprake is van een afwijking van de afgegeven indicatie in het collegebesluit. Dat doet echter niet af aan de rechtsgeldigheid.

Wij hebben in deze situatie geen onrechtmatigheid kunnen ontdekken.

## 4.2 Beschouwing over niet-integer handelen

De derde onderzoeksvraag betreft de vraag of aanwijzingen bestaan voor onregelmatigheden c.q. of deze zich hebben gemanifesteerd rondom het proces van verkoop van gemeentelijk vastgoed, of scherper gesteld: is sprake (geweest) van niet-integer handelen? Om die vraag te beantwoorden, hechten wij eraan het begrip integriteit van een nadere omkadering te voorzien.

In de wetenschappelijke literatuur worden verschillende, uiteenlopende definities gehanteerd, waarbij de insteek voornamelijk moreel dan wel juridisch van aard lijkt te zijn. Er zijn verschillende perspectieven op integriteit mogelijk[3]. Over de definitie van wat *niet* integer is, bestaat in de literatuur meer overeenstemming. Een gangbare, empirisch gevalideerde indeling bestaat uit tien categorieën integriteitschendingen[4]. Deze indeling biedt een overzichtelijk beeld van de diverse activiteiten van ambtenaren of bestuurders die als integriteitsschending zijn te kwalificeren.

| **Figuur 1. Categorieën integriteitsschendingen** | |
|---|---|
| 1. Corruptie: steekpenningen | Vragen, aanbieden en/of accepteren van steekpenningen |
| 2. Corruptie: favoritisme of vriendendiensten | Misbruik van gezag of positie om familie, vrienden en/of (politieke) partij te bevoordelen |
| 3. Fraude | Persoonlijk gewin ten koste van organisatie, collega's en/of burgers op een andere wijze dan in de vorm van corruptie |
| 4. Belangenverstrengeling door middel van gunsten | Verstrengeling van persoonlijk belang met belang van organisatie of maatschappij door aanvaarden van geschenken, diensten of beloften op een andere wijze dan in de vorm van steekpenningen |
| 5. Belangenverstrengeling door middel van nevenactiviteiten | Verstrengeling van persoonlijk belang met belang van organisatie of maatschappij ten gevolge van banen en/of activiteiten buiten de organisatie |
| 6. Machtsmisbruik | Gebruik van ongeoorloofde of illegale middelen om (eventueel nobele) doelen van de organisatie te bereiken |
| 7. Misbruik en manipulatie van informatie | Ongeoorloofd gebruik van (de toegang tot) informatie, bijvoorbeeld liegen, bedriegen, schending van vertrouwelijkheid en niet-toegestane afscherming van informatie |
| 8. Ongepast gedrag jegens collega's en burgers | Gedragingen zoals discriminatie, intimidatie, ongewenste intimiteiten, tiranniseren, treiteren en roddelen |
| 9. Verspilling en misbruik van organisatiemiddelen | Benutten organisatiemiddelen in strijd met interne regels en disfunctioneel gedrag |
| 10. Misdragingen in de privétijd | Gedragingen in de privétijd die schadelijk voor publiek vertrouwen in de organisatie zijn |

Sommige van de hiervoor genoemde zaken zijn strafrechtelijk gesanctioneerd, zoals corruptie, (vormen van) fraude en schending van de geheimhoudingsplicht. Andere categorieën hebben betrekking op bestuursrechtelijke normen en algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het beginsel van fair play (artikel 2:4 Algemene wet bestuursrecht) en het verbod op détournement de pouvoir (het verbod op misbruik van bevoegdheid, artikel 3:3 Algemene wet bestuursrecht). Weer andere categorieën hebben niet direct een verband met de kern van het werk, zoals misdragingen in de vrije tijd, maar raken wel de legitimiteit en het gezag van de overheid.

Toegepast op de situatie rondom het proces van verkoop van gemeentelijk vastgoed, past het enkele opmerkingen te maken. De voorgaande indeling maakt duidelijk dat bij elke categorie, sprake is van een

[3] Zie onder meer:
- Van den Heuvel, J.H.J., Huberts, L.W.J.C., Van der Wal, Z., Steenbergen K., (2010) 'Integriteit van het lokaal bestuur. Raadsgriffiers en gemeentesecretarissen over integriteit', Den Haag: Boom Lemma 2010, p. 16 e.v.
- Huberts, L.W.J.C. (2005), 'Integriteit en Integritisme in Bestuur en Samenleving. Wie de schoen past…', Oratie 23 februari 2005, Amsterdam: Vrije Universiteit, p. 6 e.v. waarin hij zes categorieën onderscheidt. In andere bijdragen hanteert Huberts een onderscheid in acht categorieën, waaronder: 'Integriteit van de politie: waar gaat het om?', in: Integriteit en deontologie, Cahier Politiestudies jaargang 2012/3 nr. 24, Maklu 2012.

[4] Lasthuizen, K.M. (2008), 'Leading to integrity: Empirical research into the effects of leadership on ethics and integrity', Amsterdam: Vrije Universiteit.

immoreel element, bijvoorbeeld omdat sprake is van roekeloosheid/grove nalatigheid of omdat oneigenlijke motieven of oneigenlijke belangen een rol spelen.

Onder omstandigheden kan de wijze waarop een gemeente haar middelen besteed, kwalificeren als verspilling. Wij hebben hiervoor reeds vastgesteld dat het afstoten van vastgoed door de gemeenteraad van Bergen unaniem is gelegitimeerd en dat de daarbij gehanteerde prijzen vrijwel steeds voortvloeien uit vastgesteld beleid of uit waardebepalingen, opgesteld door onafhankelijke makelaars/taxateurs, die de opdracht hadden de marktwaarde te bepalen. Voor zover in een enkel geval is afgeweken van het eigen beleid, bestaan daarvoor argumenten. Voor de conclusie dat sprake is van een welbewuste, opzettelijke minachting van regels, is geen grond gevonden. Wij concluderen dat van verspilling geen sprake is.

Over de burgemeester en over een ambtenaar, zijn door nieuwsmedia vragen gesteld. Deze vragen liggen in de sfeer van vermeend favoritisme. Wij hebben geen aanwijzing aangetroffen dat sprake zou kunnen zijn van favoritisme, vriendendiensten of belangenverstrengeling. Van enige sturing in het dossier door de burgemeester, is geen aanwijzing aangetroffen. Wij hebben geen aanwijzing dat de burgemeester op enigerlei wijze betrokken was bij de selectie van de makelaarskantoren. De makelaarskantoren zijn bovendien NVM-gecertificeerde taxateurs die op grond van de voor hen geldende regels gehouden zijn om tot een reële waardebepaling te komen. Noch gesteld, noch gebleken is welk belang de burgemeester zou hebben bij beïnvloeding van de waardebepaling. Wij concluderen dat van favoritisme, vriendendiensten of belangenverstrengeling geen sprake is.

Met betrekking tot de betrokkenheid van een ambtenaar die eerder voor een van de makelaarskantoren heeft gewerkt, constateren wij dat het feit dat een ambtenaar in het verleden in hetzelfde werkveld bij een private organisatie heeft gewerkt, en deze zelfde organisatie in een relatief kleine gemeenschap weer treft of (mede) inschakelt, op zichzelf niet tot de conclusie leiden dat sprake is van een belangenverstrengeling. Noch gesteld, noch gebleken is waar een vermeende belangenverstrengeling uit zou bestaan. Wij concluderen dat van favoritisme, vriendendiensten of belangenverstrengeling geen sprake is.

Meer in algemene zin hebben wij in het onderzoek stilgestaan bij de vraag of tussen huurders en de gemeente, dusdanige relaties bestaan die maken dat sprake zou kunnen zijn van een belangenverstrengeling. In één geval is ons gebleken dat een woning is verkocht aan een medewerker van de gemeente Bergen, die – net als de andere huurders – de gelegenheid heeft gekregen tot aankoop over te gaan. Wij hebben geen aanwijzing dat de betrokken medewerker hierin een andere positie heeft gehad dan andere huurders. Wij concluderen dat van favoritisme, vriendendiensten of belangenverstrengeling geen sprake is.