

Inspreken 4 nov 2021

Zonder dat ik de heer Timmer van de Leo Kannerschool gehoord heb, kunnen we het, denk ik, eens zijn over het feit dat de school snel een oplossing verdient. Sterker nog de school had al lang op de Hazenboslaan herbouwd moeten zijn.

In de stukken voor de aanstaande Beeldvormende Raadsvergadering, lezen we dat er 3 miljoen is uitgetrokken voor de koop van de Julianaschool en het parkeerterrein. Het taxatierapport stond vrijdag, naar bleek, op de Gemeentesite, nu niet meer. Bijzonder.

De laatste zin van de opdracht aan de taxateur luidt letterlijk – zo weten wij uit een WOB - : *“De rapportage dient eerst in concept plaats te vinden. Dat concept wordt besproken door gemeente in samenspraak met Oudendal. Vervolgens wordt van u een definitief rapport verwacht”*. Dit is ongebruikelijk en verwonderlijk.

Het taxatierapport is gemaakt door Basis BV. Dezelfde makelaardij die ook de ruimte van Oudendal in Endegeest al jaren verhuurt. Zie het grote reclamebord bij het Poortgebouw. Waarom is juist deze taxateur gevraagd om deze opdracht uit te voeren? Is deze taxateur onafhankelijk?

Het taxatierapport gaat uit van de school en parkeerterrein met als functie kantoor. Het vergelijkt met de kantorenmarkt in Nederland. Hier hebben we het over Maatschappelijk bestemd terrein. Maatschappelijk vastgoed is een heel andere categorie vastgoed. De verkeerde grondslag leidt tot een **bijzonder groot nadeel voor de gemeente**. Ik heb de betreffende bladzijden uit het taxatierapport aangehecht aan de inspraak die u zo van mij krijgt.

Des te opmerkelijk is ook dat Basis BV in het eerste taxatierapport een waarde geeft van 815.000 Euro. Ca 3x zo weinig. Toen taxeerden ze het wel op Maatschappelijke grondslag. Wij hebben dat rapport ook. Wie misleidt nu wie en waarom?

U, als Raad, staat nu voor de beslissing dit bedrag voor koop, evenals de bouw van de school voor een totaal van maar liefst 22 miljoen in de begroting op te nemen. Voordat u echter een beslissing neemt vinden wij – **uit belang van belastingbetalers en uw kiezers** - dat eerst opheldering komt over wat hier precies gebeurt.

Vervolgens denken wij dat de taxatie opnieuw moet gebeuren omdat de **taxatie niet marktconform door een onafhankelijke taxateur is uitgevoerd**. Die 3 miljoen voor koop is namelijk niet uitlegbaar. Het gaat om belastinggeld en niet om de winst van de projectontwikkelaar. Met belastinggeld moet zorgvuldig omgesprongen worden.

Verder denken wij dat gezien de **wankele basis van het bestemmingsplan De Geesten**, en ik verwijs onder andere naar het Rapport van de Stichting in Arcadië, een rechter zomaar kan beslissen dat een aantal zaken helemaal over moeten. Dat gaat dan weer veel tijd vragen. De Leo Kannerschool kan en mag zo lang niet wachten.

Precies 2 jaar geleden is een scenario rapport voor de Kannerschool gemaakt. Daarin staat een opsomming van alternatieven. Deze alternatieven bedragen allen ca 15 miljoen. Een verschil van maar liefst 7 miljoen.

De kortste klap zou nu dan ook moeten zijn te beslissen om de **Hazenboslaan te herbouwen**. Dan kan morgen de spade de grond in. Via de Endegeesterbestemmingsplan route ligt er een uiterst onzekere termijn qua tijd. Bovendien kost het minimaal 7 miljoen meer.

We hebben het dan nog niet eens over het **offer aan kernwaarden van Oegstgeest, voor wat betreft Endegeest**.

Soms moet je in het leven een keer diep zuchten en het niet moeilijker maken dan het is en gewoon de eenvoudigste en snelste oplossing kiezen.

J. Geluk

Voorzitter

Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten

p/a Rhijngeesterstraatweg 12

2342AL Oegstgeest

Tel: 0653346073

De Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten vertegenwoordigt ca 400 inwoners uit het bestemmingsplangebied Wilhelminapark en Geesten, aanliggende straten en andere inwoners van Oegstgeest. (<https://sbwg.nl/>)

Marktinformatie en courantheid

Alternatieve aanwendbaarheid

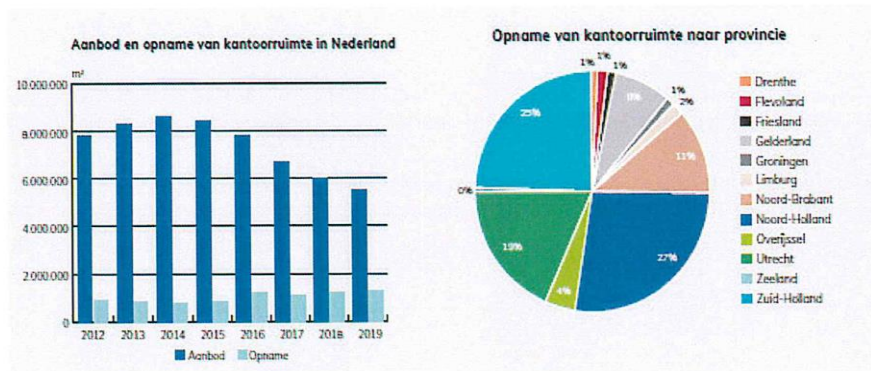
Gelet op de ligging zou een woon- of kantoorbestemming het meest voor de hand liggend zijn. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig en de bereikbaarheid vanaf de rijksweg A44 is zeer goed. Er zijn goede mogelijkheden voor een maatschappelijke invulling ten aanzien van zorg, eventueel gecombineerd met wonen, kantoorgebruik met een maatschappelijk karakter etc.

Omschrijving marktbeeld

Het object betreft een voormalig scholencomplex welke naderhand in gebruik is genomen als kantoor-/behandelcentrum. Hoewel het enigszins gedateerd is te noemen, is het pand goed bruikbaar voor kantoordoeleinden. Derhalve is aansluiting gezocht bij de kantorenmarkt.

De Nederlandse kantorenmarkt liet zich vorig jaar van haar goede kant zien. Op de zogeheten vrije markt - dus exclusief de categorie eigenbouw- werd in totaal 1.28 miljoen m² kantoorruimte verhuurd en verkocht. Daarmee was de opname van kantoorruimte nagenoeg even groot als in 2018. Dat de afzet van kantoren zich op een behoorlijk peil kon handhaven, was vooral te danken aan de activiteiten van de publieke sector die de behoefte aan kantoorruimte sterk opvoerde. Daar stond echter tegenover dat zowel in het bank- en verzekeringswezen alsook in de financiële dienstverlening en de automatisering duidelijk sprake was van een afnemende behoefte aan kantoorruimte. Wat ook van invloed was op het totale transactievolume, was dat de opname door een geringer aantal transacties tot stand kwam en er meer grote verhuurtransacties plaatsvonden. Behalve dat de vraag naar grote kantoormetrages een stijging liet zien, was het verder opvallend dat er in vergelijking met voorgaande jaren meer vraag was naar nieuwbouw, dat wil zeggen in aanbouw zijnde of nog te bouwen kantoren. In dit segment vond ongeveer 145.000 m² kantoorruimte haar weg naar gebruikers.

Gezien vanuit de verschillende regio's ware er vorig jaar duidelijk tegengestelde tendenties waarneembaar. Zo moesten de provincies Groningen, Gelderland en Noord-Brabant genoegen nemen met een lager transactievolume, terwijl de provincies Utrecht en Zuid-Holland de afzet juist zagen toenemen. De overige provincies wisten in 2019 goed stand te houden met een transactievolume dat vrijwel even groot was als het jaar ervoor. Overigens was ook binnen de provincies het beeld wisselend. In de provincie Zuid-Holland bijvoorbeeld werd Rotterdam met een teruggang in de vraag geconfronteerd, terwijl in Den Haag de opname flink omhoogging. Op het vlak van de huurprijzen was merkbaar dat in sommige steden -zoals bijvoorbeeld in Amsterdam en Utrecht, onder invloed van de gunstige vraag de prijzen van kantoren onder een sterk opwaartse druk stonden. Landelijk was sprake van een vrijwel gelijkblijvend prijsniveau.



De vraag naar kantoorruimte in de provincie Zuid-Holland is in 2019 opvallend goed geweest; op de vrije markt ging het afzetvolume behoorlijk omhoog. Daarbij kwam met name de stad Den Haag verrassend sterk voor de dag met een afzet van 130.000 m², hetgeen meer dan een verdubbeling betekende ten opzichte van het jaar ervoor. Dat er in Den Haag van een hoge opname sprake was, kwam voor een belangrijk deel door een aantal grote transacties. Een transactie die daarbij veel gewicht in de schaal legde, was de verkoop aan het Rijksvastgoedbedrijf van een nog te realiseren kantorencomplex van circa 20.000 m² in het Beatrixkwartier, nabij het Centraal Station. Behalve deze overheidsinstantie droegen aan de verhoogde afzet in Den Haag ook andere organisaties bij, zoals PostNL, Shell, Provincie Zuid-Holland en Nationale Nederlanden. De sterke toename van de vraag naar kantoorruimten kwam voor een belangrijk deel voor rekening van het gebied Laakhaven. Ook het Beatrixkwartier slaagde erin om de afzet te vergroten. Naast Den Haag kon ook Rotterdam op een goede vraag naar kantoren rekenen, maar lag desondanks het gerealiseerde transactievolume onder het opnameniveau van 2018. Kenmerkend voor de vraag naar kantoorruimte in Rotterdam was de behoefte aan relatief kleinschalige ruimten, in grootte variërend van 200 tot 1.500 m². Toch werden enkele omvangrijke transacties gerealiseerd, onder meer met Unilever en de gemeente Rotterdam. Net als in andere jaren lag het zwaartepunt in het centrum van de stad. Voor wat de overige plaatsen in de provincie betreft was het opvallend dat in Leiden de kantorenmarkt het goed deed. Een positieve ontwikkeling op de kantorenmarkt in de provincie was de verdere daling die het aanbod vorig jaar te zien gaf. Het meest profijt van die daling trok Den Haag, waar de leegstand met zo'n 100.000 m² terugliep. In Rotterdam was sprake van een lichte daling. Wel kwam meer kantoorruimte voor verhuur beschikbaar in Rijswijk.

