

**RECONSTRUCTIE** Oegstgeest wil nu 2,3 miljoen euro neerleggen voor de oude Julianaschool

# In ruim drie jaar tijd bijna drie keer zoveel waard

Toen de gemeente Oegstgeest eind 2016 de oude Julianaschool wilde kopen en het pand liet taxeren, werd de waarde vastgesteld op 815.000 euro. Toen hetzelfde makelaarskantoor nog geen drie en een half jaar later opnieuw aan het werk ging, was de waarde gestegen tot 2,3 miljoen. Hoe kan dat?



**Ruud Sep**  
r.sep@mediahuis.nl

**Oegstgeest** ■ De eerste keer dat de oude lagere school - waar ooit de kleine Jan Walkers leerde schrijven en verliefd werd op juffrouw Muis - te koop wordt aangeboden, vist de gemeente achter het net. Het bod dat het gemeentebestuur uitbrengt.



te koop wordt aangeboden, vist de gemeente achter het net. Het bod dat het gemeentebestuur uitbrengt, is ruim twee ton lager dan het bedrag dat projectontwikkelaar Johan Oudendal op tafel wil leggen.

Na de taxatie brengt burgemeester Emile Jaensch eerst een voorwaardelijk bod uit van 815.000 euro en later een definitief bod van 793.700 euro. Tot de verlagings van het bod wordt besloten nadat de gemeenteraad in januari 2017 wensen en bedenkingen heeft mogen uiten.

De politici vinden dat de grote kosten voor asbestsanering van de prijs moeten worden afgetrokken. Walhalla Vastgoed BV, het bedrijf van ontwikkelaar Johan Oudendal, zit minder op de centen. Het bedrijf biedt 1.025.000 euro voor de school plus 230 vierkante meter straat aan de voorkant van het gebouw. Op 18 mei 2017 wordt Walhalla bij het kader ingeschreven als eigenaar.

De aankoop mag dan zijn mislukt, de gemeente houdt wel belangstelling voor het pand. Het is en blijft namelijk een ideale plek voor de nieuwe Leo Kannerschool. Daarom zit er voor de gemeente niets anders op dan met de nieuwe eigenaar in gesprek te gaan. Het bedrag dat Oudendal aanvankelijk vraagt, vindt verantwoordelijk wethouder Matthijs Huizing veel te hoog. „Ik dacht: toedeleukie!” Hij spreekt af het gebouw opnieuw te laten taxeren. De prijs die daaruit komt, zal het bedrag worden dat de gemeente voor de school op tafel wil leggen.

### Per ongeluk

Begin 2017 zet een ambtenaar per ongeluk het hele dossier over de voorgenomen aankoop van de Julianaschool online, en anderhalve week geleden staat ook het nieuwe taxatierapport een dag lang op de gemeentelijke website. Daardoor is het nu mogelijk om de twee taxaties naast elkaar te leggen.

Bij de vergelijking van de taxatierapporten vallen twee zaken direct op. Ten eerste is de onderhouds-

stand van het gebouw er in drie en een half jaar niet beter op geworden. Scoort het onderhoud eind 2016 nog op bijna alle aspecten 'redelijk tot goed', in 2020 is de toestand over het algemeen redelijk, maar worden schilderwerk en plafonds beoordeeld als 'matig tot redelijk'.

Maar onderhoud is niet de belangrijkste factor bij de bepaling van de waarde van een pand. Dat is de vraag: wat mag je ermee? Een gebouw waarin gewoon mag worden is veel meer waard dan een pand dat alleen als opslag mag worden gebruikt. Voor de Julianaschool geldt een 'maatschappelijke' bestemming, wat inhoudt dat er naast een school bijvoorbeeld ook een bibliotheek of een kerk zijn intrek in zou mogen nemen.

In 2016 schrijft de taxateur daar het volgende over: *„Gelt op de ligging zou een woon- of kantoorbestemming het meest voor de hand liggend zijn. Aangezien het bestemmingsplan dit niet toestaat, is hier echter geen rekening mee gehouden.”*

De taxateur zet vervolgens zijn kaarten op het gebruik van de school voor 'particuliere zorg', zeg maar: slijke zorgwoningen.

### Omarmd

In 2020 herhaalt de taxateur letterlijk de opmerking van zijn collega uit 2016 dat 'een woon- of kantoorbestemming het meest voor de hand liggend' zou zijn. Maar waar dat idee in 2016 nog linea recta de prullenbak in gaat omdat een woning en

een kantoor onder het geldende bestemmingsplan niet zijn toegestaan, wordt de kantoorfunctie in 2020 juist omarmd. 'Hoewel het enigszins gedateerd is te noemen, is het pand goed bruikbaar voor kantoordoeleinden. Derhalve is aansluiting gezocht bij de kantorenmarkt'.

„Ik kan me voorstellen dat dat vragen oproept”, reageert wethouder Huizing. „Maar binnen het bestemmingsplan is gebruik als kantoor gewoon toegestaan. Zo lang het maar gaat over maatschappelijke kantoren van een zorgorganisatie. En je ziet dat de huurwaarde voor dat soort kantoren in de afgelopen jaren behoorlijk is gestegen.”

De wethouder is onaangenaam verrast wanneer de taxateur in het voorjaar van 2020 met een waarde van 2,3 miljoen euro op de proppen komt. „Ik dacht: hoe kan het nou zo gestegen zijn? Oudendal daarentegen reageerde zuinigjes. Die zei: 'oh, dat valt me een beetje tegen.'”

Beiden laten zich vervolgens door de taxateur uitleggen hoe hij aan zijn prijs gekomen is.

Naast de hogere huurprijzen voor kantoren van maatschappelijke organisaties, zijn daarbij nog twee dingen van belang: de gemeentelijke lasten (die nauwelijks zijn gestegen) en het rendement dat beleggers minimaal willen verdienen op hun vastgoed (dat aanzienlijk is gedaald). Alles bij elkaar leidt dat tot een behoorlijke prijsexplosie. Huizing: „Ik realiseer me dat veel men-

## i

### Verkooprij

Is 2,3 miljoen echt de laagste prijs waarvoor de ontwikkelaar de oude school aan de gemeente wil verkopen en is het werkelijk de waarde van het pand? Het zou kunnen. Feit is wel dat op 3 juli 2020, slechts een paar maanden nadat de taxateur zijn tweede rapport heeft afgeleverd, Johan Oudendal bij de notaris zit om de Julianaschool te verkopen - aan zichzelf. Dat wil zeggen: hij zit er als verkoper namens Walhalla Vastgoed BV en als koper namens Park Endegeest. Ontwikkeling BV. Koopsom: 1.525.000 euro.

sen denken: hè? Maar de cijfers kloppen gewoon.”

### Concept

Toch roept de taxatie nog wel wat vragen op. Want waarom laat de gemeente de school taxeren door Basis Bedrijfshuisvesting terwijl deze zelf de makelaar voor Oudendal diverse gebouwen op het Endegeestterrein te huur aanbiedt? En waarom heeft de gemeente bij het verstreken van de taxatie-opdracht expliciet bedongen dat het concept van het rap-

port voor vaststelling nog moest worden besproken met de gemeente en met Oudendal?

Volgens de wethouder is er niks raars aan de hand. „Basis Bedrijfshuisvesting is het bureau dat we altijd inzetten voor dit soort taxaties. Dat stamt al van voor mijn tijd. Bovendien was het heel logisch dat zij opnieuw de taxatie zouden uitvoeren omdat ze dat in 2016 ook al hebben gedaan. Dat ze ook dingen doen voor Oudendal, vind ik verder niet van belang.”

„Verder zijn we samen het gesprek aangegaan met de taxateur. Die heeft zijn rapport toegelicht. Daar is vervolgens niks aan veranderd. Ik had er graag minder voor betaald en Oudendal had er graag meer voor ontvangen. Maar Oudendal had ook wel door dat wij minder haast zouden maken met het bestemmingsplan voor Endegeest wanneer hij de school niet aan ons zou verkopen. Hij had er wel belang bij om de school voor een redelijke prijs aan ons te verkopen.”

Aanstaande donderdag bespreekt de politiek het voorstel van burgemeester en wethouders om de oude Julianaschool voor 2,3 miljoen euro aan te kopen en het naastgelegen parkeerterrein voor zeven ton. Wanneer die aankoop beklonken is, is het de bedoeling dat de oude school wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw van de Leo Kannerschool. Daarvoor heeft Oegstgeest een bedrag van 19.265.000 in de begroting opgenomen.

FOTO HIELCO KUIPERS

