

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Het Hogeland

Betreft verkoop voormalig gemeentehuis Bedum

Bedum, 14 augustus 2023

Geacht college,

Op 21.07.2023 heeft de rechter in Kort Geding uitspraak gedaan over de door u gevolgde procedure bij de openbare verkoop van het voormalige gemeentehuis van Bedum. Dit was gebaseerd op twee gronden:

1. De uiteenlopende biedingen met daarbij ook een irreëel bod van € 1, waardoor er een merkwaardig gemiddelde ontstond dat in ons nadeel heeft gewerkt;
2. De toerekening van het monumentale deel in relatie tot de functietoerekening. Wij als bestuur van de stichting Beemstee en het Kultuurhoesinitiatief wilden ons daarbij - zeer teleurgesteld - neerleggen. Echter, bij nadere bestudering hebben wij vastgesteld dat u appels met peren heeft vergeleken, namelijk een (bestaand) gebouw met rond 2.900 m² van de winnaar met ons deels nieuw opgetrokken gebouw met een oppervlakte van ruim 3.400 m². Dit heeft grote gevolgen voor de door u berekende percentages en ook voor de winnaar. Wij lichten dit hieronder toe.

Vorige week hebben wij uit de door u verstrekte, summier gegevens de cijfers van de winnaar gereconstrueerd. Op basis van deze reconstructie constateren wij dat de door u uitgevoerde score-vergelijking niet opgaat, omdat u twee gebouwen van verschillende grootte met elkaar vergelijkt. Het is u kennelijk ontgaan dat ons bod, dat wil zeggen het Roemte-bod, sloop en nieuwbouw behelst voor wat betreft het jongste gedeelte van het gemeentehuis. Wij willen daar vier verdiepingen met appartementen realiseren, met een resulterend bvo voor dat woningdeel van 2611 m². Het totaal bvo voor het vernieuwde "Huis van Bedum" in onze opzet bedraagt 3479 m². Dit vergelijkt u zónder correctie met het bestaande gebouw van 2900 m², zoals onze mededinger dat wil renoveren. Ons gebouw wordt 20% groter dan dat van de mededinger en dat feit ziet u over het hoofd. Uw toewijzing aan de "winnaar" vindt dus plaats op basis van een oneerlijke vergelijking c.q. onjuiste gronden. Uw Verkoopleidraad was overigens onvolledig in dit opzicht.

Als voorbeeld ter onderbouwing zegt bijvoorbeeld de regel "Wonen" in de scoretoelichting alles. Roemte scoort daar 75,05% en de winnaar 84,48%. Echter, ons woonoppervlak is 2611 m² en dat van de winnaar 2450 m²! Die percentages geven dus een onjuist beeld. U bepaalt percentages in het nieuwe gebouw, zonder in te zien dat het hier om twee verschillende gebouwen en - belangrijker - verschillende oppervlaktes gaat. Uw calculatie was correct geweest als wij ook een gebouw van 2900 m² zouden willen renoveren. Dat doen wij niet; wij realiseren een nieuw

gebouw met een oppervlak van bijna 3500 m²! Zou u bij de percentages van de winnaar (laatste kolom) niet normeren met 2900 maar met 3479 (net zo als in de Roemte-kolom), dan is dát een betere vergelijking van twee gebouwen van gelijke grootte en daalt de eindscore van de winnaar tot 52,24 in uw rekenmethodiek. Juister en inzichtelijker is echter om de kwaliteit-calculatie te doen met de te realiseren vierkante meters en die getallen te wegen met de factoren 70, 65, enz. Op die manier wordt duidelijk dat wij niet 4% (65,35 vs. 62,67 punten) meer kwaliteit bieden maar 23%. Daarbij valt de € 50.000 verschil in het financiële bod volkomen in het niet.

Deze bevindingen lijken ons alle reden voor u om opnieuw naar de door de serieuze bidders voorgestelde cijfers te kijken en een correcte rekenmethodiek toe te passen, namelijk een die recht doet aan de werkelijke biedingen en de werkelijke oppervlaktes.

Wij verwachten op korte termijn een reactie. Binnenkort zullen wij ook de gemeenteraad aangaande bovenstaande informeren. Daarnaast bezien wij de precieze rol van de raad in dit proces van vervreemding van gemeentelijk onroerend goed.

Voorts raakt dit uiteraard ook de vraag van een hoger beroep tegen de rechterlijke uitspraak van 21.07.2023. Wij treffen momenteel ter sauvering van onze rechten voorbereidingen om binnen de daarvoor gestelde termijn dat beroep in te stellen.

Wij zijn uiteraard tot nadere toelichting bereid en zien uw reactie graag op korte termijn tegemoet.

Met een vriendelijke groet, namens de stichting

Beemstee en het Kultuurhoesinitiatief,