

Burgemeester J. Niederer
Stadskantoor,
Roosendaal.
Per email ivm bijlagen: j.niederer@roosendaal.nl

Roosendaal, 17-08-2018

Geachte burgemeester Niederer,

In het verleden heb ik u diverse malen persoonlijk aangeschreven. De materie is u dus al bekend sinds 2009. Ik heb helaas van uzelf nooit enige reactie mogen ontvangen. Dit is mogelijk te verklaren door het feit dat u op geen enkele wijze betrokken bent geweest bij de zaken die zich afgespeeld hebben rondom de verkoop.

In 2008 heeft mijn bedrijf Villa Mariahove gekocht, een deels afgebrand Rijksmonument. Bij de verkoop was de verkoopprijs vastgesteld m.b.t. de formule (reële prijs voor de brand) – (de kosten voor bouwkundig herstel). De vraagprijs voor de brand was door uw gemeente bepaald op € 1.150.000. De kosten voor bouwkundig herstel op € 400.000 zodat de uiteindelijke vraagprijs € 750.000 euro bedroeg.

De herstelwerkzaamheden kwamen grofweg uit op 7-8 ton. Reken voor het gemak met 4 ton overschrijding, dan kost het lenen van dat geld gedurende de afgelopen 10 jaar tegen 6.35 % ook nog eens € 254.000 euro renteverlies. Concreet bereken ik mijn schade dan op **€ 654.000,00**. Bij mijn relatief kleine bedrijf levert dit ernstige problemen op voor de bedrijfsvoering, met daarnaast ook heleboel secundaire kosten (boetes te laat betaalde belastingen, rood staan op bankrekening etc

In 2011 heb ik mij noodgedwongen tot een advocaat moeten wenden. De “verdediging” van gemeente Roosendaal kan ik kort omschrijven, deze was van het niveau van een 2^e hands autohandelaar die heel goed weet dat hij een kat in de zak verkocht heeft, maar zijn contracten juridisch goed dichtgetimmerd heeft.

Hierna volgen een aantal jaren van keihard werken, permanente liquiditeitsproblematiek, ettelijke verzoeken om hulp richting u, provincie en wie dan ook met 1 gemeenschappelijke noemer, 0 resultaat. (bijlagen 2,3,4,5,6 en 7 welke nog lang niet alle brieven omvatten). Bijlagen 8 en 9 omvatten correspondentie omtrent wie de aan te leggen parkeerplaatsen zou moeten betalen. Alhoewel in het koopcontract dat niet duidelijk was stelde de gemeente zich op het standpunt dat wij dat moesten betalen.

In mijn pogingen om het pand toch rendabel te krijgen bleek dat 1 van de grote knelpunten het parkeren was. Volgens uw eigen parkeernormen, normen die u oplegt aan de projectontwikkelaars die een kantoor in de binnenstad bouwen, had Mariahove tussen de 20 en 22 parkeerplaatsen moeten hebben. Wij hebben 6 parkeerplaatsen. Ettelijke verzoeken van mij om hierover te kunnen praten zijn door uw gemeente afgewezen, sterker nog, ik word niet eens te woord gestaan.

Om niet failliet te gaan heb ik recent noodgedwongen de 1^e verdieping moeten verkopen. De verkoopprijs komt globaal overeen met het totale verlies wat ik geleden heb als ik zelf een rekensom maak wat een reële verkoopprijs geweest had moeten zijn. Dat doet pijn, het is mijn pand, ik had graag met mijn bedrijf vanuit de 1^e verdieping willen blijven werken.

Recent heb ik een WOB procedure gestart en alle documenten opgevraagd welke mij inzicht zouden kunnen geven omtrent de verkoop van Villa Mariahove. Ondanks dat een aantal stukken ontbreken welke ik via andere kanalen gekregen heb, zijn er toch wel een aantal opmerkelijke zaken.

1. De heer Nobelen acht in een brief van 6 november 2007 aan College B en W een verkoopprijs van € 1.050.000 voor Villa Mariahove in “in afgewerkte staat, leeg en onverhuurd” reëel. (bijlage 1). Op ??? (ongedateerd stuk, bijlage 9) informeert wethouder Buijs de gemeenteraad van Roosendaal over het tot stand komen van de verkoopprijs, hij noemt dan een bedrag van € 1.150.000. Waarom daar **een ton verschil** in zit met de door de makelaar reëel geachte prijs wordt niet onderbouwd.
2. In dat zelfde stuk wordt een bedrag van € 400.000 genoemd op basis van de verminderde verkoopwaarde, hetgeen als basis diende voor de vast te stellen verkoopprijs. Hoe dit bedrag tot stand komt wordt nergens onderbouwd. M.b.t. tot dit bedrag kunnen de volgende opmerkingen gemaakt worden
 - a. Ons is altijd voor gehouden dat de korting op de verkoopprijs een bedrag was wat nodig zou zijn om Mariahove te verbouwen. Dit blijkt uit alle correspondentie die wij gestuurd hebben, dit blijkt uit het rapport van de Grontmij welke ons getoond is tijdens de aankoop (bijlage 10). Het rapport van de Grontmij is getiteld “Kostenraming bouwkundig herstel brandschade en constructieve gebreken”. Op basis hiervan hebben wij een lening afgesloten. In dit document wordt overigens al een bedrag van € 456.000 ex B.T.W. genoemd, **56.000 euro minder** dat wat aan de raad is mede gedeeld. Ons was verteld dat uitgegaan werd van een verkoopprijs van € 1.200.000, vandaar dat we dachten dat het bedrag van € 456.000 reëel was. (zie brief van 29 juli 2010, 1^e alinea).
 - b. Wat opvalt is dat er zonder BTW gerekend wordt. Particuliere kopers krijgen de BTW niet terug. Als er dan al uitgegaan zou kunnen worden van die € 456.000, zou het reëel zijn de BTW daarbij op te tellen. In de lijst van gegadigden stonden minimaal 2 geïnteresseerd die e.e.a. voor prive gebruik wilden kopen. Het bedrag inclusief B.T.W. is € 543.000,=, **143.008 euro minder** dat wat aan de raad is mede gedeeld. Dat BTW ook voor een onderneming relevant is bewijst het volgende. Bij de verkoop van verdieping 1 heb ik een fors bedrag aan B.T.W. moeten terugbetalen omdat de termijn van 10 jaar na investering nog niet verlopen was. Deze wetgeving is uiteraard bekend bij de gemeente.
 - c. Hoe de Grontmij zijn berekeningen doet is mij volmaakt onduidelijk. In bijlage 11, gedateerd op dezelfde dag, zijn een drietal berekeningen opgenomen waarbij er een enorme variatie is in het eindbedrag. Deze onderbouwing is ons niet getoond. 2 van de 3 berekeningen komen resp. uit op **€ 598.127** en **€ 637.424**. Deze berekeningen komen overigens niet overeen met het definitieve, aan ons getoond rapport.
 - d. Het bedrag van **€ 637.424** wordt echter wel gebruikt in de berekening van de verzekering AON die de schade vast stelt welke uitgekeerd moet worden aan de gemeente. Het totale schadebedrag op basis van herbouw waarde wordt door AON berekend op € 862.069,91, **€ 462.069,91 MEER** dan gebruikt is in de berekening van de verkoopprijs door de gemeente. Ik moet de 1^e verzekeraar nog tegen komen die teveel wil uitbetalen.
 - e. Gemeente Roosendaal kiest er echter bewust voor om niet het bedrag te incasseren m.b.t. herbouwwaarde **€ 862.069,91** maar besluit om het schadebedrag te innen op basis van de verminderde verkoopwaarde. Dat bedraagt **€ 623.225,91**. Dit bedrag is uitbetaald aan de gemeente Roosendaal.

- f. De bedragen waren al bekend VOORDAT er met ons onderhandeld werd. In bijlage 16 heeft de heer J. Uithof op 31-03-2008 zijn handtekening voor akkoord gezet. Eind mei 2018 hebben wij het voorlopig koopcontract getekend. Het document in bijlage 16 is nooit aan ons getoond. Halverwege mei 2018 (bijlage 17) zijn er al betalingen gedaan aan gemeente Roosendaal op basis van een verminderde verkoopwaarde. Het verschil tussen schade m.b.t. herbouw of verminderde verkoopwaarde is nooit met ons besproken in de fase vóór de verkoop.
- g. In bijlage 9 deelt het college van B & W de raad mede dat de schade op basis van verminderde verkoopwaarde € 400.000 zou zijn, € 223.225,91 minder dan door de verzekering vastgesteld en uitbetaald. Waar in de inleiding nog gesproken wordt over een “herstelkostenbegroting”, wordt 2 alinea’s later gesproken over een verminderde verkoopwaarde.
- h. **BELANRIJK:** Er is een groot verschil tussen de geraamde herstelkosten en de verminderde verkoopwaarde na een brand. De verzekeraar berekent beide bedragen, en de klant, gemeente Roosendaal mag aangeven welk bedrag ze willen ontvangen. Gemeente Roosendaal kiest ervoor niet te herbouwen maar om te verkopen en incasseert daarom € 623.225,92 te incasseren. Maar door die keuze wordt in essentie de ondernemer die het pand koopt in afgebrande toestand al direct benadeeld voor € 862.059,91 - € 623.225,91 = € 238.840,00 euro. Hij zal immers de reële kosten moeten betalen van de herbouw. Hierover is NIET gesproken bij de verkoop.
- i. In bijlage 14 wordt duidelijk dat het college van B&W op de hoogte waren van deze manier van rekenen. In dit stuk staan opmerkelijk zaken. Naast de reeds genoemde prijsverhoging m.b.t. de verkoopprijs (€ 1.150.000) wordt hier ook de modus van vaststellen van de verkoopprijs benoemd. “onder aftrek van verzekeringspenningen” welke later € 623.225,92 bleken te bedragen. In dit document wordt de herstelschade geraamd op € 600.000 (dus bekend bij B&W en de partijen die met ons onderhandeld hebben). Op pagina 2 prijkt bovenaan het lijstje mijn bedrijf maar is ook duidelijk dat een aantal particulieren geïnteresseerd waren. (belangrijk m.b.t. de BTW).

Kort samengevat zie ik een groot aantal indicatoren die wijzen op een heel bijzondere wijze van tot stand komen van de verkoopprijs. Alhoewel in 1^e instantie de overdaad in getallen verwarring kan scheppen is er gelukkig één gemeenschappelijke noemer, ze zijn allen in het nadeel van de potentiële koper. Ook de voorlichting aan de gemeenteraad lijkt niet helemaal correct te gebeuren met het systematisch weglaten van belangrijke feiten en het niet wijzen op het verschil tussen de schade berekend op basis van verminderde verkoopwaarde en de reële kosten om te herbouwen na de brand.

De natuurlijke reactie van een ambtenaar op dit soort briefjes is dat ze de burger vervelend vinden. Dat is menselijk.

De feiten echter zijn dat ik eigenhandig het mooiste gebouw van Roosendaal gerestaureerd heb. In plaats van bitumen heb ik lei op het dak gelegd. Onder mijn beheer is het niet afgebrand. De abominabele staat van onderhoud waarin het verkeerde onder uw beheer is voorbij (een van de rapporten die ontbrak bij mijn WOB verzoek). Daarnaast heb ik 10 jaar lang aardig en beleefd om hulp gevraagd waarbij ook u geschitterd heeft door uiteindelijk geen enkele concrete hulp te bieden.

Al die tijd was u op de hoogte van de documenten die ik nu via mijn WOB procedure ontvangen heb, sterker nog, vóór de verkoop waren de kengetallen al bekend bij de heer Uithof.

Uw handelen tot op heden richting mij staat in schril contrast met het rapport wat in 2011 door de Nationale Ombudsman is geschreven "Behoorlijk omgaan met schadeclaims door gemeenten". Het rapport is te vinden op het internet, maar ik kan u altijd mijn kopie sturen.

Burgemeester Niederer, ik leg de bal nu even bij u. Ik verwacht van u dat u handelend optreedt en bijv. eerst eens een intern onderzoek doet hoe e.e.a. allemaal gegaan is. Mogelijk zijn er strafbare feiten gepleegd door uw ex collega's, mogelijk is de Raad bewust verkeerd voorgelicht, mogelijk zijn de beginselen van behoorlijk bestuur geschonden in de opstelling van de gemeente richting mij. Mogelijk zelfs zijn er door uw ambtenaren dusdanige handelingen gepleegd dat u een aangifteplicht ex artikel 162 van het Wetboek van Strafvordering (Sv) heeft.

Ik had mijn eerste schrijven reeds in kopie gezonden naar alle politieke partijen in Roosendaal en de verantwoordelijk minister. Dat roept u enigszins over uzelf af door mij systematisch te negeren. Ook deze brief gaat met alle bijlagen naar alle politieke partijen. Om redenen die mij onduidelijk zijn reageren een aantal partijen niet, mogelijk dat u juist die partijen eens vragen kunt stellen wat ze nog meer weten van deze materie.

Ik wacht het verder even rustig af. Als u persoonlijk staat voor een integere overheid die zijn burgers met respect behandelt, verwacht ik toch wel een voorstel van u om e.e.a. te compenseren. Uiteraard kunt u mij tegenwerpen dat ik een onderzoeksplicht had, dat het juridisch dichtgetimmerd is en alle andere argumenten die u kunt bedenken om wat recht is krom te praten, maar iedereen die de feiten leest zal deze reactie niet passend vinden bij een integere overheid,

Met vriendelijke groet,

B.V. Nibbering

Burgerhoutsestraat 12

4701 EL ROOSENDAAL

(deels) eigenaar van Villa Mariahove.