

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 13 april 2015
Ons kenmerk 2015/
Contactpersoon J. Huizinga
Doorkiesnummer 0235113436
E-mail jhuizinga@haarlem.nl
Onderwerp Bodemverontreiniging onder pand Rijksstraatweg 374

Geachte leden,

Op 18 december jl. heeft u ingestemd met de verkoop van het voormalige schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 374. Ik informeer u over het volgende.

Voorafgaand aan de feitelijke levering is door koper op enkele plekken onder de bestaande vloer van het pand bodemverontreiniging geconstateerd. Dit bleek het gevolg te zijn van loslatend asbest op enkele leidingen onder de bestaande vloer.

De koper heeft deze verontreiniging ontdekt doordat hij met het oog op de renovatie een nadere inspectie heeft uitgevoerd naar het leidingwerk onder de vloer. Hiervoor zijn op enkele plaatsten vloerdelen verwijderd, waarmee de lokale verontreiniging van de bodem zichtbaar werd.

Deze verontreiniging is helaas niet naar voren gekomen uit het -door de gemeente- voor de verkoop uitgevoerde bodemonderzoek. Ook de taxateur en verkopend makelaar hebben voorafgaand aan de verkoop de vervuiling niet geconstateerd. De verontreiniging is dan ook zeer lokaal onder het gebouw aanwezig.

Om de omvang en de kosten inzichtelijk te maken is door koper eind januari nader extern specialistisch onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn voorgelegd aan, en beoordeeld door, de gemeente. Uit het onderzoek bleek dat inderdaad sprake was van een verontreiniging van de bovenste 15 cm van de bodem als gevolg van loslatend asbest, op enkele plaatsen onder het pand.

Op basis van dit onderzoek heeft vervolgens in overleg tussen koper en verkoper een aanbesteding van de saneringswerkzaamheden plaatsgehad. De uitkomst van de aanbesteding is in lijn met het onderzoek en komt uit op een saneringskostenpost van afgerond € 120.000,-- inclusief BTW. De kosten voor de ingreep zijn zo hoog omdat de grondsanering plaats dient te vinden op enkele moeilijk bereikbare plekken onder een gebouw.



Haarlem

2

Vanuit de aannahme op basis van het destijds door ons uitgevoerde bodemonderzoek, dat het verontreinigingsrisico zeer gering zou zijn, is in het getekende verkoopcontract de bepaling opgenomen dat de kosten met betrekking tot de mogelijke grondvervuiling voor rekening van verkoper zouden zijn. Dit betekent dat de kosten die samenhangen met de sanering nu voor rekening van de gemeente komen.

Met het oog op de omvang van de kosten is als alternatief overwogen de verkoop en levering alsnog terug te draaien. Hiervoor is echter niet gekozen. Immers, ook dan zou het saneringsvraagstuk blijven bestaan, met dezelfde kostenpost voor de gemeente.

Daarbij geldt dat de transactie marktconform is geweest. Oftewel de kans op een (fors) hogere opbrengst, waarmee de saneringskosten kunnen worden afgedekt, is zeer gering. De levering zal dan ook worden doorgezet. De opdracht is gegeven voor de grondsanering onder het pand.

De verkoopprijs van het pand blijft intact. De kosten die samenhangen met de verkoop zullen worden opgehoogd met het genoemde saneringsbedrag. In de BERAP II zal dit nader worden verwerkt. Het leek mij goed u hiervan nu al op de hoogte te stellen.

Met vriendelijke groet,

Jack Chr. van der Hoek, MBA.