

BSD-fractie
T.a.v. De heer L. van der Kallen
Nieuwstraat 4
4611 RS BERGEN OP ZOOM



Uw kenmerk LVDK/19014
Uw brief
Onderwerp: Beantwoording brief d.d. 13-09-
2019 inzake eiland 'De Berk'

Ons kenmerk U19-015424
Beh. door M. van Put
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling, Team Vastgoed &
Grondzaken

Datum 12 NOV. 2019
Doorkiesnr. 0164 - 277623
Bijlage(n)

Beste heer Van der Kallen,

In uw bovenvermelde brief heeft u tevens een aantal vragen gesteld inzake 'eiland De Berk'. Naar aanleiding hiervan delen wij u het volgende mede.

Vragen

1. Voor een transactie in 2018 wordt een peildatum gehanteerd van 3 november 2015!
Wat is hier de motivatie?

Antwoord:

Zoals blijkt uit het taxatierapport dat ter inzage ligt bij de griffie is op 29 oktober 2015 gevraagd aan de taxateur Gloudemans om een offerte voor de taxatie uit te brengen. De taxateur heeft op 3 november 2015 een offerte uitgebracht. De datum van deze offerte is als peildatum gehanteerd voor de uitgevoerde taxatie. Dit is gebruikelijk in de taxatiebranche.

2. Waarom wordt in tegenstelling tot de verkoop van gronden aan andere bedrijfstypen hier uit gegaan van de residuele grondwaarde?

Antwoord:

Door de taxateur Gloudemans is het object getaxeerd op basis van twee methodieken, de comparatieve methodiek en de residuele waardebepalingsmethodiek. Dit is onder andere gebruikelijk op basis van richtlijnen bij dergelijke ontwikkelingen waar geen grondprijzen voor zijn vastgesteld en wijzigingen van bestemmingsplan worden voorzien.

3. Waarom worden andere gronden met een (uiteindelijke) bedrijfsbestemming tegen een vaste grondprijs verkocht? Of is het beleid nu dat alle gronden tegen een residuele grondwaarde verkocht gaan worden?

Antwoord

Jaarlijks wordt een grondprijzenbrief vastgesteld door het College. Daarbij worden grondprijzen vastgesteld voor bekende woningbouw- en bedrijfslocaties. Aan deze grondprijzenbrief liggen taxaties ten grondslag van een onafhankelijk taxateur. Ontwikkelingen die afwijken van de onderdelen in de grondprijzenbrief worden voorafgaand aan een eventuele verkoop op basis van taxatie gewaardeerd. De onafhankelijk taxateur bepaalt in samenspraak met de

adviseurs van de gemeente welke waarderingsmethodieken in de onderhavige casus van toepassing is, dan wel er worden twee waarderungen gedaan. Daarbij wordt de hoogste waarde genomen voor de verkoop van het object.

4. Op basis van een volgens de taxateur niet realistisch plan wordt er zelfs een negatieve grondwaarde berekend en ook bij een minder onrealistisch plan komt er een lagere grondwaarde uit dan de uiteindelijk berekende. Geloof u in sprookjes?

Antwoord

Op deze kwalificerende vraag onthouden wij ons van een antwoord.

5. - Wat gebeurt er als een burger of een ander bedrijf met een prachtig plan komt dat financieel onhaalbaar is (zoals de taxateur concludeerde over het plan van de Berk) verkoopt het college dan ook voor de waarde op of nabij de residuele grondwaarde en ondersteunt u dit dan als hoeder van de integriteit?
- Zo nee, waar is dan het gelijkheidsbeginsel?

Antwoord

Zie het antwoord onder vraag 3. Voor iedereen geldt deze waardebepalingsprocedure, het gelijkheidsbeginsel is hiermee geborgd.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

loco-secretaris,

Dhr. J.L.V.M. Sengers

burgemeester,

Dhr. dr. F.A. Petter