



Memo

Aan	:	De gemeenteraad van Steenbergen
Van	:	
Afdeling	:	Bestuur & Concernondersteuning
Datum	:	woensdag 5 februari 2020
Onderwerp	:	B-20038 - raadvragen VVD ontwikkeling Hotel A4

Geachte gemeenteraad,

Raadslid Verbeek van de VVD fractie heeft technische vragen gesteld over agendapunt 09, 'wensen en bedenkingen verkoop gronden Hotel A4' van de oordeelsvormende vergadering op 5 februari 2020. De antwoorden op de vragen vindt u hieronder in de vorm van vraag en antwoord. Vragen die verwijzen naar waardebepalingen, onderbouwingen en het opstellen van het rapport zijn beantwoord in nauwe afstemming met de taxateur.

Aanstelling taxateur

U heeft als taxateur aangesteld "Rijk taxateurs" uit Kruiningen. Deze taxateur heeft vervolgens een collega taxateur, eveneens werkzaam bij Rijk taxateurs, aangesteld voor het afgeven van een, overigens verplichte, plausibiliteitsverklaring. Deze verklaring is slechts gebaseerd op een technische controle van de afgegeven taxatie, en in geen geval te vergelijken met het inschakelen van een tweede taxateur ter verkrijging van een objectieve second opinion. De belangen voor de gemeente Steenbergen zijn groot, óók de financiële belangen, iedere tien euro aan wijziging, lees verhoging, van de taxatieprijs levert de gemeente Steenbergen een bedrag van € 394.870 extra aan middelen op. Waarom heeft U niet gekozen voor de aanstelling van een tweede taxateur, bijvoorbeeld uit de omgeving van de Randstad (Steenbergen ligt uiteindelijk aan de A4, de verbindingsweg tussen Antwerpen en de Randstad, oftewel noord-zuid), om zodoende te komen tot een zo objectief mogelijke bepaling van de taxatiewaarde? Want vergeet niet, dit wordt het enige restaurant en het enige hotel gelegen aan de A4 op de volledige route Antwerpen-Rotterdam!

Antwoord: Het huidige grondbeleid, onder beleidsuitgangspunt 19 wordt het volgende aangegeven: Bij aanbesteden van werken de aanbestedingsregels in acht nemen en bij verkoop c.q. aankoop van vastgoed deze laten plaatsvinden tegen marktwaarde c.q. taxatiewaarde. Met bijgevoegd taxatierapport wordt voldaan aan de gestelde beleidsuitgangspunten van de gemeente.

Met de getaxeerde waarde door een gecertificeerd taxateur en gecontroleerd door een ander gecertificeerd taxateur is met de taxatie tevens voldaan aan de richtlijnen van de NRVT.

Werkwijze taxateur

De door U aangestelde taxateur is voor zijn taxatie uitgegaan van verkopen van vergelijkbare objecten in het (verdere) verleden. Hierbij heeft hij vooral gekeken naar locaties gelegen aan de oost-west lijn Middelburg-Eindhoven. U heeft het concept-taxatierapport goedgekeurd. Waarom heeft U er niet op aangedrongen om het taxatierapport aan te vullen met (meer) vergelijkbare verkopen in de lijn Antwerpen-Randstad om zo te komen tot een zo objectief mogelijke vaststelling van de taxatiewaarde?

Antwoord: De taxateur heeft onderzoek gedaan naar alle mogelijke vergelijkbare transacties (gelegen nabij de snelweg) in een ruime range, o.a. referenties in Den Haag en Schiedam. Door de taxateur zijn diverse transacties geanalyseerd en de best bruikbare referenties zijn in het taxatierapport opgenomen.

Het uitvoeren van een taxatie wordt gedaan op basis van richtlijnen om te komen tot een objectieve taxatie. De taxateur bepaalt de beste referenties. Wanneer wij als gemeente (opdrachtgever) aandringen op het wel of niet gebruiken van bepaalde referenties schaad t dit de objectiviteit van het rapport.

Bepaling taxatiewaarde per m2

De taxateur heeft een vergelijking gemaakt met 6 in het verleden verkochte percelen, waarvan 2 percelen niet bouwrijp waren, uit de jaren 2015, 2016 en 2017. Dit zijn verkoopwaarden van gemiddeld al weer vier jaar geleden. Gezien 4 jaar inflatie, de gedaalde rente en de extreem gestegen prijzen van onroerend goed mogen hogere (taxatie)prijzen worden verwacht. De gemiddelde verkoopopbrengst van de 4 jaar geleden verkochte percelen bedraagt 129 euro per m2. Gaan we uit van alleen de bouwrijpe percelen dan komen we zelfs uit op een gemiddelde verkoopopbrengst van 150 euro per m2 (let wel, 4 jaar geleden!). Volgens het taxatierapport is vergelijking met elders verkochte vergelijkbare percelen de enige maatstaf van deze taxatie. Desondanks komt de taxateur tot een véél lagere taxatiewaarde, resulterend in een mindere opbrengst voor de gemeente Steenbergen van circa € 1.500.000, oftewel anderhalf miljoen euro! Heeft U als College dit ook geconstateerd, zo nee, waarom niet, zo ja, welke actie heeft U hierop ondernomen?

Antwoord: Door de taxateur is aansluiting gezocht bij transactiepreizen van vergelijkbare kavels, waarbij o.a. rekening is gehouden met de staat van de kavel, de ligging en de ontwikkelingsplannen. Ook is er door de taxateur rekening gehouden met het feit dat de koper 50% van de kosten voor de realisatie van de ontsluitingsweg voor zijn rekening dient te nemen en het feit dat de aangrenzende bebouwing wordt gehandhaafd.

Antwoord: Als gemeente hebben we opdracht gegeven tot het uitvoeren van een taxatie. Om de objectiviteit van het rapport te waarborgen is er geen invloed uitgeoefend het vaststellen van de marktwaarde.

Vergelijking taxatiewaarden

De verkoopprijs per m2 op Reinierpolder 3 is hoger dan de taxatiewaarde in dit plan. Kunt U aangeven hoe de taxatiewaarde is ten opzichte van gronden op het AFC en de buurgemeenten?

Antwoord: De vergelijking tussen grondprijzen van kavels bedrijfsterrein ten opzichte van een perceel bouwrijpe grond van bijna 4 hectare is niet juist. In deze transactie wordt in één keer bijna vier hectare grond verkocht, terwijl bij de uitgifte van bedrijfsterrein rekening gehouden dient te worden met een beperktere oppervlakte, uitgeefbaarheid, aanleg fijnmaziger wegennet, meer openbare voorzieningen zoals lantaarns, brandkranen enz.

Door de opdrachtgever wordt in zijn geheel (en in één keer) een perceel van 39.487 m² verkocht. Wanneer het voornoemde perceel zou worden uitgegeven in verschillende kavels bedrijfsterrein, is er tevens sprake van een langere uitgifteperiode.

Kunt U aangeven wat de verkoopprijs per m2 was voor het afgewezen plan tot realisatie van het hotel in Bergen op Zoom?

Antwoord: Nee, het is niet bekend wat de verkoopprijs is tussen de eigenaar en de ontwikkelaar van het hotel in Bergen op Zoom. Dit is niet bekend bij de gemeente en de taxateur.

Binnenhalen hotel in Steenbergen

De gemeente Steenbergen heeft een groot verlangen om een hotel langs de A4 te realiseren. Gezien bovenstaande argumenten is de verkoopprijs van de gemeente Steenbergen mogelijk onrealistisch laag. In welke mate wordt de bepaling van de hoogte van de verkoopprijs per m2 bepaald door de wens van de gemeente Steenbergen om dit hotel te realiseren?

Antwoord: Het is moeilijk te beantwoorden in welke mate de wens tot het faciliteren van een hotelontwikkeling invloed heeft op de verkoopprijs. Wel hebben we het beleid om te verkopen onafhankelijk te laten taxeren. Dit geeft inzicht in hoe de verkoopprijs zich verhoudt tot de marktwaarde. De verkoopprijs is het resultaat van een onderhandeling tussen de verkoper (gemeente Steenberg) en de koper (A4 Hotel B.V.). Het taxatierapport bevestigt ons inziens de marktconformiteit van de verkoopprijs.

Werkgelegenheid Steenbergse kinderen

Onder de bullet "goede start" stelt U in het raadsvoorstel dat dit hotel een goede start zal zijn voor de kinderen van Steenberg, volgens U vinden onze kinderen massaal een bijbaan in dit hotel. Om hoeveel kinderen gaat het hier?

Antwoord: Dat is niet te bepalen in dit stadium. Bedoeld is om de impact van een dergelijke ontwikkeling te verwoorden in relatie tot de ambitie lijn in de toekomstvisie 'goede start'. Harde cijfers zijn hierover nog niet bekend. We verwijzen graag naar het antwoord over werkgelegenheid.

Heeft U harde afspraken gemaakt over de werkgelegenheid voor onze kinderen?

Antwoord: Nee nog niet. Op het moment dat wij in gesprek zijn met de exploitant wordt dit onderwerp van gesprek.

Hoe vind U dat het bijbaantje van deze kinderen zich verhoudt tot de realisatie van 1.000 m2 casino/speelhal in dit hotel?

Antwoord: De jongeren zullen enkel hun bijbaan vinden in de daarvoor gepaste omgeving, zoals bijvoorbeeld de bediening of afwas.

Huisvesting overige werknemers

Het beleid binnen de gemeente Steenberg is dat, wil een bedrijf zich binnen onze gemeente vestigen, dit bedrijf moet zorgen voor huisvesting van zijn werknemers. Voor hoeveel mensen geeft de realisatie van dit hotel werkgelegenheid?

Antwoord: De schatting is tussen de 140 en 160 fte directe werkgelegenheid, waarbij de ervaring is dat veel functies ingevuld worden door parttimers. Daarnaast biedt het hotel indirect werkgelegenheid aan bijvoorbeeld de bouwsector, onderhoud, foodsector (bakker, slager) en de retail in het centrum.

Kunt U aangeven op welke wijze de huisvesting van deze werknemers is geborgd in deze plannen, rekening houdend met de thans geldende definitie van huishouden?

Antwoord: Huisvesting van werknemers is in deze plannen niet geborgd. Dit is ook op dit moment nog niet aan de orde. Bij de verder ontwikkeling van de plannen [fase?] zal dit een rol voor zover dit van toepassing is, namelijk wanneer deze werkgever arbeidsmigranten in dienst heeft. Voor de huisvesting van deze arbeidsmigranten geldt het recent vastgestelde beleid Arbeidsmigratie.

Exploitatiewinst/-verlies

Op bladzijde 4 van het raadsvoorstel geeft U aan dat een globale berekening van baten en lasten wijzen op een positieve exploitatie. Kunt U inzage geven in deze exploitatie?

Antwoord: Ja. We zullen u inzicht geven in de exploitatie. Vanwege de vertrouwelijke gegevens krijgt u dit aangeboden via het besloten deel van het RIS.

Communicatie

Onder communicatie stelt U dat de omwonenden middels een email zijn geïnformeerd over deze plannen. In het verleden heeft U als college de toezegging gedaan dat de omwonenden op de hoogte zouden worden gehouden van de ontwikkelingen van deze plannen middels een email per veertien dagen. Slecht onlangs hebben zij een inhoudelijke mail ontvangen, terwijl de voortgang van deze plannen een veel langere periode betreffen, een periode waarin omwonenden niet op de hoogte zijn gehouden van de actuele ontwikkelingen. Kunt U aangeven waarom U Uw toezegging niet bent nagekomen, waardoor de omwonenden niet zijn geïnformeerd gedurende de ontwikkeling van deze plannen?

Antwoord: Dit is mondeling door wethouder Knop beantwoord tijdens de oordeelsvormende raadsvergadering van 5 februari jl.

Tijdens de oordeelsvormende vergadering van 5 februari jl. zijn er twee vragen gesteld die nog beantwoord diende te worden.

1. Zijn er verslagen van de gesprekken tussen de bewoners, de ontwikkelaar en de gemeente.

Nee. Deze zijn er niet. Wel kan bevestigd worden dat toentertijd gesproken is over het uitkopen van de bewoners door de ontwikkelaar. Dat was nog in de situatie dat het gehele gebied verworven kon worden. Wij gaan er vanuit en kijken erop toe dat de initiatiefnemers contact opnemen met de bewoners om opnieuw met hun in gesprek te gaan.

2. Wordt het casino nu 500 m2 of 1.000 m2?

In de plannen is 1.000 m2 opgenomen. De genoemde 500 m2 is een omissie.