

Beantwoording technische vragen de heer Baali (PvdA) over Verwerving Ravelijnstraat 2

Vraag 1. Hoeveel kost een nieuw taxatierapport?

Antwoord: Een nieuw taxatierapport voor een dergelijk object kost ongeveer euro 1.500,-. Is dat meer dan dat het naar verwachting oplevert? Een nieuwe formele taxatie levert naar verwachting niet 'meer op' voor de gemeente, in de zin van een lagere waardebeoordeling. In tegendeel, de getaxeerde marktwaarde zal naar verwachting hoger uitvallen dan de nu overeengekomen koopprijs voor dit object.

Vraag 2. Een gedateerd taxatierapport heeft ons eerder geld gekost. Graag ontvangen wij de cijfers waarop is gebaseerd dat de waarde sinds 2018 nagenoeg gelijk is gebleven.

Antwoord: Navraag bij zowel het kantoor van de oorspronkelijke taxateur als een regelmatig door de gemeente ingeschakelde taxateur / verwerper levert hetzelfde antwoord op. Maatschappelijk vastgoed, zoals onderhavig object, heeft in de periode tussen de formele waardebeoordeling in 2018 en heden een meerwaardeontwikkeling doorgemaakt. Exacte percentages hiervan worden niet bijgehouden vanwege de diversiteit van maatschappelijk vastgoed. Op een andere manier kan dit ook worden gestaafd met de WOZ-waarde. Het object had voor belastingjaar 2018 een waarde van euro 282.000,- (waardepeildatum 2017), voor 2019 een waarde van euro 297.000,- (waardepeildatum 2018), een stijging van ruim 5% en voor 2020 een waarde van euro 300.000,- (waardepeildatum 2019), en stijging van ruim 1%. De waarde van het aan te kopen object is naar verwachting dus niet nagenoeg gelijk maar meer dan de waarde in 2018.

Vraag 3. Kunt u met iets meer detail uitleggen waarom u voorstelt de 265.000 euro op de balans te zetten? Waarom kun je sloopkosten als waarde beschouwen?

Antwoord: De aankoopkosten van strategische verwervingen als onderhavige worden op de balans geplaatst en geactiveerd onder 'materieel vaste activa' (MVA). De sloopkosten worden op de balans geplaatst en geactiveerd onder 'immaterieel vaste activa' (IVA). De sloopkosten worden beschouwd als voorbereidingskosten op de nog in exploitatie te nemen gronden van deze locatie.

Vraag 4. Onder het kopje terugverdien capaciteit stelt u het object te willen verwerven tegen de marktwaarde. Hoe reëel is die waarde wanneer niemand anders interesse heeft in dit object? Of gaan we deels tot deze prijs over om TWB niet in financiële problemen te brengen?

Antwoord: Die waarde is reëel. In de periode dat het object te koop stond zijn er meerdere gegadigden geweest. Om die reden is het object, hoewel er nog geen aankoopbesluit van de gemeente lag, enkele maanden geleden al door de verkoper uit de etalage gehaald. Interesse vanuit de zakelijke markt was er van eindgebruikers die binnen de vigerende maatschappelijke bestemming een bouwplan wilden realiseren alsmede van ontwikkelaars / speculanten die zich op deze (in potentie) herontwikkelingslocatie een grondpositie wilden verschaffen. De ligging van het object maakt dat het als 'warme' grond wordt gezien door marktpartijen, hetgeen prijsopdrijvend werkt. In dat licht is de overeengekomen koopprijs zeer plausibel voor de gemeente. Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat het object wordt aangekocht tegen een overeengekomen koopprijs die zeker niet boven de huidige marktwaarde ligt. Enige schijn van (ongeoorloofde) staatssteun aan TWB wordt hierdoor aantoonbaar tegen gegaan.

