



MEMO

Aan: De raads- en burgerleden
Van: College van Burgemeester en Wethouders

Documentnummer
658765

Datum: 28 januari 2025

Zaaknummer
651115

Onderwerp: Memo waardebeoordeling Boekels Ven

Beste raads- en burgerleden,

Middels deze memo informeren wij u over de stand van zaken met betrekking tot de toezegging over de waardebeoordeling voor Boekels Ven.

Achtergrond

De DOP heeft verzocht om een waardebeoordeling uit te zetten, waarbij gekeken wordt wat het zou kosten om de gronden van Boekels Ven aan te kopen. Tijdens de begrotingsvergadering is toegezegd dit uit te gaan zoeken.

Aanpak toezegging.

Om de toezegging adequaat uit te voeren is een offerte uitvraag gedaan. De offerte bestaat uit 2 delen:

1. De eerste betreft kosten tbv uitvoer van een taxatie van een vergelijking met andere campings op basis van een vierkante meterprijs.
Waarbij een bandbreedte gegeven wordt van de prijs die voor andere campings betaald is en die verwacht kan worden voor deze locatie. Om op deze manier een idee te geven met welke vierkante meterprijs rekening gehouden dient te worden bij een eventuele aankoop.
2. De tweede betreft een globale taxatie meer toegespitst op Boekels Ven.
Zodat inzicht gegeven kan worden in de orde van grootte van de kosten waar rekening mee gehouden moet worden bij eventuele aankoop op basis van een gevel taxatie.

Er is voor 2 delen gekozen gezien beide enkel een globaal beeld weer kunnen geven van de mogelijke kosten. Deel 1 is goedkoper, deel 2 is nauwkeuriger.

Kosten

De kosten voor deze globale waardebeoordeling/taxatie zijn:
deel 1 €1.500 en voor deel 2 €7.500 (exclusief BTW, kadasterkosten en kantoorkosten).

De kosten van deze waardebeoordeling zijn niet begroot hetgeen betekent dat het College de toezegging niet zonder krediet vanuit de raad kan uitvoeren..

Daarbij wil het College opmerken dat de uitkomst van deze taxatie geen antwoord geeft op de vraag wat de kosten zijn die gemaakt moeten worden om de huidige exploitanten uit te kopen. Immers; deze kosten staan niet gelijk aan de taxatiewaarde.

Om die kosten verder in beeld te kunnen brengen zijn er nog meer onderzoeken nodig, zoals een exploitatieonderzoek voor de toekomstige situatie en de huidige situatie.

Ook zou er een taxatie plaats moeten vinden van de toekomstige planvorming waarbij risico- en investeringskosten in beeld gebracht moeten worden.

Voor het uitvoeren van deze onderzoeken en vervolg taxaties zijn de nodige kosten gemoeid. Gezien de kosten die nodig zijn om een globale taxatie/ waardebeoordeling uit te voeren, heeft het College geen offerte opgevraagd voor wat betreft de kosten van de vervolgonderzoeken.

Verder wil het college de raad erop attenderen dat ook als deze kosten in beeld zijn, én er zou besloten worden om tot aankoop over te gaan, dit geen gelopen race is. De haalbaarheid van een mogelijke aankoop is zeer zeker niet verzekerd. De vraag is of de verkopende partij wil verkopen en zo ja tegen welke prijs. Dat zal een lang en naar verwachting, een kostbaar traject kunnen gaan worden.