

Vragen Portefeuillehouder

Datum vergadering: 9 december 2024

Datum indienen vragen: 4 december 2024

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Rita Bemelmans, D66

Onderwerp: RV GM2024-1856784 Aankoop opstallen Pali Group aan Industriepark 10 en Emopad 15 Geldrop.

Het college / ~~de burgemeester~~ wordt verzocht de volgende vraag, vragen ~~mondeling~~/schriftelijk te beantwoorden:

Na inzien van het taxatierapport, zijn er de volgende vragen:

- Er is 1 bureau, dat beide objecten getaxeerd heeft. Waarom geen 2e taxatie van ander bureau? Er zijn op deze manier geen afwegingen te maken.
- Voor industriepark 10 is maar 1 referentie-object. Daar is vervolgens de taxatie op gebaseerd. Hoe objectief is dat?
- Er is een verschil in taxatie tussen de concept-taxatie en de definitieve taxatie van pand Emopad 15. Dat verschil is in ongeveer 6 maanden 54% stijging. Kunt u dat uitleggen?
- Vervolgens ligt er een taxatiebedrag en dat gaan we dan ook maar betalen?

Toelichting:

/

Datum beantwoording: 9 december 2024

Antwoord:

- Dat is de gebruikelijke gang van zaken bij taxaties. Om te voorkomen dat het gebaseerd is op de kennis van één persoon binnen het taxatiebedrijf wordt dit standaard door een andere taxateur binnen die organisatie ook beoordeeld en tenslotte wordt dit ook ambtelijk getoetst. Ambtelijk is dus wel die afweging gemaakt. Daarnaast zijn er in Nederland niet veel taxatiebureaus die gekwalificeerd zijn om objecten die slechts sporadisch op de markt komen, zoals een grootschalige slachterij, te taxeren.
- Er staan in Nederland slechts een zeer beperkt aantal grootschalige slachterijen te koop, daarbij moet u uitgaan van ongeveer 1 per jaar, dus het aantal referentieobjecten zal altijd heel laag zijn. Daarnaast is de waardebepaling op basis van meerdere methodes tot stand gekomen. Een daarvan is op basis van referentietransacties. De waarde voor Industriepark 10 is gebaseerd op 2 referentieobjecten. De bandbreedte daarvan is gecontroleerd met een slachterij die op dat moment te koop stond en derhalve niet als referentie meegenomen kon worden, maar wel gebruikt kan worden om de bandbreedte te controleren. De taxaties is gezien bovenstaande dus objectief te noemen. Voor de volledige uitleg verwijs ik u naar de taxatie waarin Gloudemans zeer uitgebreid uitleg geeft dat ze



objectief is. Daarnaast moet in ogenschouw genomen worden dat taxatiesbureaus en taxateurs door hun eigen branchevereniging (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) gecontroleerd worden op de juistheid van taxaties. Indien de branchevereniging daar twijfels over heeft kan dat gevolgen hebben voor hun licentie. Deze strenge houding is noodzakelijk om onder andere fraude met vastgoed te voorkomen.

- Door Gloudemans is in eerste instantie een sobere taxatiewaarde op papier gezet. In de zes maanden daarna hebben in de regio diverse vergelijkbare transacties plaatsgevonden waarbij voor gedateerde panden met een grootverbruikaansluiting significant hogere waarden werden betaald. Door een (nog groter) gebrek aan bedrijfskavels in de regio en daarbij de waarde van een grootverbruikaansluiting is er dus een verandering van uitgangspunten ontstaan waardoor de totale waarde fors hoger is geworden. Ondernemers hebben momenteel de keuze tussen meer bieden voor een kavel met een grootverbruikaansluiting of gedurende langere tijd niet kunnen ondernemen. Kennelijk kiezen ze gezien de prijsontwikkelingen voornamelijk voor de eerste optie.
- Sowieso is het aan de Raad om het college akkoord te geven voor de aankoop. Daarbij ligt de taxatiewaarde van Emopad 15 € 100.000 hoger dan de aankoopwaarde, dus de gemeente gaat niet meer betalen dan de taxatiewaarde.