AANBIEDINGSBRIEF TECHNISCHE VRAGEN

[agendapunt + onderwerp]	Zaaknummer	: 505538
01066 TV BBM/BBB CDamen- Nota grondbeleid	BI-nummer	: 01066 TV

Aan de leden van de gemeenteraad,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk biedt u hierbij de beantwoording van de volgende technische vragen aan.

Vergadering	: Raadsvergadering
Vraagsteller	: Mevrouw C.A.M. Damen
Datum vergadering	: 8 december 2022

N.a.v. agendapunt 7.1.3 nota grondbeleid en voor de komende raadsvergadering van 8 december 2022

De fractie van BBM/BBB Bondgenoot verzoekt het college met antwoorden op onderstaande vragen duidelijkheid te scheppen in het raadsvoorstel, de onderliggende Nota Grondbeleid en de bijlagen daarbij.

1. Strategische werkgroep, zie bijlage 4. Wie zitten hierin ? De huidige deelnemers (nemen we aan ?) zijn rood doorgestreept. Graag opnemen in de Nota bijlage 4 wie de deelnemers worden aan deze strategische werkgroep.

De namen (de Portefeuillehouder Grondzaken, de secretaris van de werkgroep/de senior adviseur grondzaken en de Domeinregisseur Ondernemen en Leefomgeving) zijn in het document weggestreept om ze vervolgens ergens anders in het document weer te vernoemen. Deze wijziging zal worden geschrapt om verwarring te voorkomen.

2. De werkelijke waarde/marktwaarde wordt, zo staat in bijlage 4, bepaald op de hoogste gebruikswaarde d.m.v. een recente WOZ, een waardebepaling of een taxatie. Wat is voor u het verschil tussen een waardebepaling en een taxatie?

Een waardebepaling hoeft niet altijd te worden uitgevoerd in de vorm van een officiële taxatie. Er zijn ook andere methodieken om waarde te bepalen. Zoals bijvoorbeeld een benchmark, de WOZ waarde of een grondprijzenonderzoek.

3. Welke van deze drie genoemde methodes wordt wanneer en waarom gebruikt? Wilt u dit opnemen in de nota? Indien u dit niet wilt (of kunt): waarom niet?

De wijze van taxeren en/of waarderen is afhankelijk van de fase waarin het project verkeert, de projectomstandigheden en ook de beschikbare gegevens die voorhanden zijn.

4. In de Nota Grondbeleid staat in hoofdstuk 5 pagina 17: grondprijzen kunnen worden berekend op 6 manieren: residuele grondwaarde methode, comparatieve of vergelijkingsmethode, kostprijsmethode, vaste, opbod en taxatie. U legt wel uit wat deze verschillende methodes zijn, maar niet welke methode wanneer en waarom wordt gebruikt. Bent u bereid alsnog in de nota op te nemen wanneer welke methode wordt gehanteerd? Indien u dit niet kunt of wilt: waarom niet?

De manier van taxeren en/of waarderen is vaak niet vooraf vast te leggen. De wijze waarop dit gebeurt en de keuzes die worden gemaakt moeten door de taxateur uitvoerig worden gemotiveerd. De te maken keuzes zijn o.a. afhankelijk van de omstandigheden van het geval, beschikbare informatie, en het type object, etc… Om deze reden willen we dit niet in de nota voorschrijven.

5. De opsomming in de nota is niet congruent met bijlage 4. Graag verheldering hierover. Zou het niet beter zijn om hier eenduidigheid in te betrachten en helder aan te geven wanneer welke methode (en op basis van welke criteria) gehanteerd zal worden?

Het bepalen van de methodiek van taxeren moet de taxateur uitgebreid motiveren. Te veel voorschrijven kan het (onafhankelijk) bepalen van de marktwaarde belemmeren.

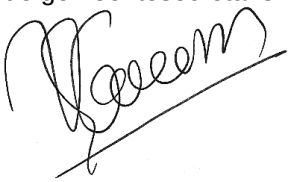
6. Wij missen in de Nota Grondbeleid de uitspraak van de wethouder gedaan in de raadsvergadering 8 september 2022 inzake Woningbouw Westschans Klundert. Op onze vraag of de wijze van totstandkoming van de aankoopprijs van de grondaankoop van Domeinen maatgevend en beleid is -en zal zijn in de toekomst- heeft de wethouder letterlijk gezegd “de waarde van de grond wordt bepaald door de functie die deze heeft en die deze gaat krijgen. Als agrarische grond verandert in een woonbestemming, dan heeft de eigenaar daarvan ook recht op voordeel”. Wilt deze in de notulen vastgelegde uitspraak/toezegging opnemen in de voorgestelde Nota Grondbeleid en opnemen in de methoden van waardebepaling?

Bovenstaande waarneming is gebaseerd op het betreffende taxatierapport. Zoals ook wettelijk is bepaald en in beleidsstukken is vastgelegd, dient de gemeente in de basis een markconforme prijs te betalen. Het begrip marktconformiteit wordt getoetst en verantwoord door middel van een taxatierapport van een onafhankelijk en hiervoor gecertificeerd taxatiebureau.

7. De bevoegdheden van het college worden in deze nota uitgebreid van 5 mio naar 6 mio 2023 naar 8 mio in 2024 staat duidelijk omschreven in de Nota. Wat betekent dit raadsvoorstel Nota Grondbeleid voor de bevoegdheden van de raad ?

Het ophogen van de reserve strategische verwervingen heeft niet zozeer invloed op de bevoegdheden van de gemeenteraad, maar het geeft de mogelijkheid om meer strategische objecten te verwerven in lijn met de regisserende rol die de gemeente wenst te nemen. Hiervoor wil ik verwijzen naar bijlage 4 bijlage strategische verwervingen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Moerdijk d.d. 7 december 2022
de gemeentesecretaris



ir. J.C. Slagboom