

Agendapunt 10 MFA Bakel
DD 13-4-2021
Van Ton Vogels / Jan Vroomans

Antwoord en vraag

T.b.v. de ontwikkeling van een MFA in Bakel is voor de aankoop van het Viltje een waardebeoordeling opgesteld zo blijkt uit het eindrapport MFA Bakel voorkeursscenario MFA, de huiskamer van Bakel.

De getaxeerde waarde van café-zaal 't Viltje is voor de eigenaar niet op voorhand akkoord als koopsom zo lezen wij in het eindrapport.

Het college schetst onder andere onderstaande mogelijkheden om tot een oplossing te komen.

- Onderhands gunnen van de bouw van de MFA Bakel aan het bouwbedrijf van de eigenaar van het Viltje;
- Recht van 1^e koop op een ander perceel in Bakel. Hier worden de percelen Sporthal De Beek / Musisacrum genoemd.

Voor punt 1 stelt het college dat er een uitvraag ligt bij BiZOB om m.b.t. de juiste werkwijze en contractvorming hierin te adviseren. Dit lijkt te impliceren dat al is besloten dat de eigenaar van het Viltje de MFA gaat bouwen!

Voor punt 2 stelt het college dat het volgende:

De eigenaar is voorgesteld dat in dat de eigenaar het 1^e recht van koop krijgt én dat, als hij daarvan gebruik wenst te maken, er gerekend zal worden met door de gemeenteraad vastgestelde tarieven voor bouwgrond.

Mede namens fractie Vogels hebben wij de volgende vragen over deze gang van zaken.

1. Hoe objectief is de waarde van het Viltje getaxeerd? Volgens welke uitgangspunten?

Zie bijlage: taxatierapport

2. Zijn daarbij ook recente investeringen en de “verhuurde staat” van het onroerend goed meegenomen?

Zie bijlage: taxatierapport, het betreft een zichttaxatie. Deze taxatie is gebruikt ter indicatie voor de onderbouwing. Indien de raad de keuze voor de locatie 't Viltje maakt zal er een uitgebreidere taxatie opgesteld gaan worden die de basis is voor de onderhandeling.

De verkoper stelt dat de waarde van het Viltje hoger is dan de taxatiewaarde en de gemeente zoekt oplossingen door onderhandse gunningen in te zetten voor de bouw van de MFA c.q. het eerste recht van aankoop van vrijkomende locaties/gronden om te ontwikkelen.

3. Hoe transparant is het college als dit soort constructies gebruikt worden om de verkoper tegemoet te komen om uiteindelijk te komen tot een realistische marktprijs ?

De taxatie is de basis voor onderhandeling, het uiteindelijke onderhandelingsresultaat zal transparant naar de raad geïnformeerd worden

4. Hoe controleerbaar is zo'n constructie?

Zie antwoord op vraag 3.

Is een dergelijke juridische koppeling van transacties voorgelegd aan BIZOB?

Voor de bouw van de MFA.

Zo ja, wat was hun reactie daarop?

Het één op één gunnen van de bouw is niet mogelijk.

5. Wethouder van Dijk heeft de Raad toegezegd dat opbrengsten van vrijkomende locaties financieel separaat behandeld worden en niet vermengt gaan worden met de investeringen in de MFA (inclusief aankoop locatie)! Staat het college nog steeds achter dit uitgangspunt?

Ja.

Hoe kan de Raad hierbij nog haar controlerende taak uitvoeren?

Zie antwoord op vraag 3.

6. Heeft de raad verkoopprijzen voor Sporthal De Beek / Hal Musisacrum vastgesteld?

De raad heeft de grondprijs voor bouwgrond in Bakel vastgesteld.