

## Schriftelijke vraag

(art. 40 RvO raad)

Per onderwerp afzonderlijk formulier gebruiken  
Indienen via het e-mailadres [griffie@tholen.nl](mailto:griffie@tholen.nl)

<b>Nummer</b> (in te vullen door griffie)	17.0006
<b>Datum ontvangst raadsgriffie</b> (in te vullen door griffie)	17 mei 2017
<b>Datum</b>	16-05-17
<b>Vraag wordt gesteld aan</b>	College
<b>Naam vragensteller</b>	Han van 't Hof Fractie ABT
<b>Verzocht wordt de volgende vraag (vragen) te beantwoorden</b>	<p>1-is het College na het lezen van de toelichting nog steeds van mening dat er van 14,4 x de marktwaarde te betalen de kans op precedent werking niet groter is dan normaal.</p> <p>2-wie is de opdrachtgever voor het maken van een taxatie rapport.</p> <p>3-heeft het college nog andere bronnen geraadpleegd om een goede afweging te maken wat de juiste prijs is voor deze transactie.</p> <p>4-in de interne notulen van het College is niet terug te vinden dat dit in het College is besproken. Zo ja, Kan het College aangeven waar de info staat. Zo nee, kan het College aangeven hoe het besluit tot aankoop is genomen.</p> <p>5-De raad beschikt nog steeds over het budgetrecht. Deze aankoop heeft nooit op de agenda van de Raad gestaan. Kan het College aangeven waarom dit niet is gebeurd.</p> <p>6-Kan het College onderbouwen dat het verantwoord is om deze zeer hoge prijs voor een dijk te betalen.</p>
<b>Toelichting</b> (indien nodig)	<p>Geacht College, ABT heeft nog een aantal aanvullende vragen betreffende de mosterddijk te Tholen. Het is goed te constateren dat het College hetzelfde bedrag hanteert als vrije marktwaarde voor een dijk als ABT. ABT heeft het over een bedrag van € 12500,- het college spreekt over een bedrag van € 10000,- tot € 15000,- .</p> <p>Het College spreekt in de beantwoording over een hogere verwachtingswaarde. Hier word rekening gehouden met het toekomstig gebruik van de grond en kijkend naar recente transacties in de periferie komt men op € 180000,- per ha uit. Hier gaat het verhaal een beetje mank. Uit het taxatie rapport blijkt dat de vergelijkende transacties niet uit dijkperscelen bestaat maar uit reguliere gronden.</p> <p>Met de vraag over de precedent werking word er een vergelijking gemaakt met de gronden van Goorden voor de prijs van € 210000,- per ha. Neem daar de marktwaarde bij van € 60000,- op het moment van aankoop dan spreekt men hier over 3,5 x de marktwaarde.</p> <p>In het geval van de mosterddijk (€ 180000,-: € 12500,-) spreekt men over 14,4 x de marktwaarde.</p> <p>Rekent men met de Goorden norm van 3,5 x de marktwaarde dan waren we op een bedrag van € 43750,-.</p> <p>Het College betaald dus € 136250,- per ha meer dan de hoge Goorden norm (dit was namelijk ook grond die we nodig hadden).</p> <p>Betekend wel dat de aankoop van de mosterddijk € 272500,- meer kost dan gebruikelijk is.</p>

<p><b>Antwoord van college/ burgemeester indien schriftelijk antwoord wordt gegeven *</b> <i>(in te vullen door afdeling)</i></p>	<p>1. Ons college is daar niet bevreesd voor.</p> <p>Dat er verschil in waarde zit tussen een dijkperceel en een perceel landbouwgrond zonder het oogmerk van een bestemmingsverandering staat niet ter discussie. Daar gaat het in deze casus niet om.</p> <p>Het punt is dat de eigen berekeningsmethodiek c.q. interpretatie van de vragensteller om die waardes mee te nemen bij de bepaling van de hoge verwachtingswaarde en dat dit in zijn optiek tot geen andere conclusie leidt dat we in dit geval voor het dijkperceel teveel betaald hebben, onjuist is.</p> <p>Zoals bekend gaat het hier om percelen met een verwachtingswaarde, omdat er een andere bestemming op kwam te rusten. Die verwachting was zelfs hoog, omdat aanwending voor een nieuwe bestemming binnen een redelijk korte termijn voorzienbaar is. Daar gaat het in essentie om en om die reden heeft het ingeschakelde taxatiekantoor als ter zake kundige volkomen terecht op basis van de uitgangspunten van de Onteigeningswet de complexbenadering voor de waardebepaling gehanteerd.</p> <p>Die complexbenadering houdt kortweg gesteld in dat in de basis voor gronden binnen een beoogd ontwikkelingsgebied dezelfde verkoopwaarde gehanteerd dient te worden. Dit ongeacht of men het ene perceel later geheel of gedeeltelijk uitgeeft als bouwgrond en het andere uitsluitend aanwendt voor infrastructuur.</p> <p>Met betrekking tot de opmerking van vragensteller dat uit het taxatierapport blijkt, dat de vergelijkende transacties niet uit dijkperscelen bestaan, maar uit reguliere gronden, merken wij het volgende op. In het taxatierapport staat letterlijk als relevante onderbouwing dat als het dijkperceel vlak terrein was geweest, zou het getaxeerd zijn op € 20,00 per m2. De prijscorrectie naar € 18,00 per m2 komt door het waarde dalende element van de noodzakelijke egalisatie.</p> <p>2. De gemeente.</p> <p>3. Daar is geen enkele aanleiding voor geweest.</p> <p>4. Dd. 5 juli 2016 heeft ons college onder zaaknummer 47868 tot de aankoop besloten ( vertrouwelijke besluitenlijst).</p> <p>5. In de door de raad op 3 november 2016 vastgestelde programmarapportage is een totaalbudget van € 400.000 beschikbaar gesteld voor deze aankoop. De eigendomsoverdracht is daarna in december 2016 geëffectueerd.</p> <p>6. Met het objectieve taxatierapport van taxatiekantoor Rijk als onafhankelijk deskundige was er een betrouwbare en verantwoorde onderbouwing beschikbaar voor deze aankoop.</p>
<p><b>Datum beantwoording</b> <i>(in te vullen door afdeling)</i></p>	<p>31 mei 2017</p>
<p><b>Ingeleverd bij de griffie</b> <i>(in te vullen door griffie)</i></p>	<p>9 juni 2017</p>