

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 11 juli 2023 08:56
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: 20230414 Memo Daltonstraat 9 opm [REDACTED]
Bijlagen: Overzicht uitgebrachte biedingen (geanonimiseerd).pdf; 20230421 Voorstel aankoop Daltonstraat 9.pdf; Quick Scan Daltonstraat 9.docx

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 24 april 2023 15:27
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: 20230414 Memo Daltonstraat 9 opm [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: zaterdag 22 april 2023 22:29
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: 20230414 Memo Daltonstraat 9 opm [REDACTED]

Beste mensen,

Bijgaand het aangepaste en inmiddels ingediende voorstel voor de aankoop van Daltonstraat 9. We hebben zo goed mogelijk verwerkt dat aangekocht is voor de marktwaarde en dat deze flink hoger is dan de waardebeoordeling van Waltmann (alhoewel we van de verkopend makelaar diens gevalideerde taxatie van € 1,45 hebben ontvangen). Tegelijkertijd heb ik van de makelaar desgevraagd het overzicht van de uitgebrachte biedingen ontvangen (geanonimiseerd, de gemeente staat als 'ontwikkelaar' in het lijstje), zie bijgevoegd, waaruit blijkt dat wij niet eens de hoogste bieder waren.

Dit traject is op de voet gevolgd door en besproken met het college, vooruitlopend op de formele bestuurlijke besluitvorming. Expliciet is benoemd dat dit niet gangbaar is en dat het verschil tussen taxatiewaarde en de aankoopprijs ten laste brengen van het krediet Ruimte voor Banen. Het risico op staatssteun is conform de conclusie van [REDACTED] overgenomen. Van een prijsopdrijvende werking door specifiek de gemeente zal geen sprake zijn, zie ook het overzicht van de uitgebrachte biedingen.

Er is een overdrachtsdatum afgesproken op 19 mei aanstaande. Verantwoording naar de raad gebeurt achteraf, tezamen met het dekkingsvoorstel voor toekomstige aankopen, dat nu in de maak is. De verdere stappen richting notarieel transport zal ik afstemmen met [REDACTED]. Met [REDACTED] zal de betaling bij overdracht worden afgestemd, dit pakt [REDACTED] dit op.

Als jullie nog vragen hebben, weten jullie mij te vinden. En voor wie wil weten wat we aangekocht hebben; op 19 mei is er een kijkdag voor de autoveiling, dan staan alle auto's er nog in 😊

Groet, fijn weekend!

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: Wednesday, April 19, 2023 5:34 PM

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: 20230414 Memo Daltonstraat 9 opm OV rev HV

Ha collega's,

In het verlengde van onderstaande mailwisseling en het portefeuillehoudersoverleg van afgelopen maandag het volgende. Aanstaaende vrijdag sluit de termijn voor biedingen aan de Daltonstraat. Vanwege het hoge risico op verwerving door een derden en de impact die dit zal hebben op de omgeving, is door het college besloten een bod uit te brengen. Het college is voorstander van aankoop tegen marktwaarde, vanuit risicomanagement op ongewenst eindgebruik, vooral in relatie tot de erfpachtoperatie aan de overkant van de straat met als voorwaarde dat een verschil tussen taxatiewaarde en marktwaarde gedekt kan worden uit het krediet Ruimte voor Banen.

Wouter Kolff heeft als voorzitter van de KNAC (Koninklijke Nederlandse Automobiel Club) daarnaast volgende week een lunchafspraak met eigenaar Aalderink, waar ook het gemeentelijk belang bij aankoop ter tafel zal komen.

Inmiddels hebben we een globale waardebepaling door Waltmann laten maken, zie bijlage. [REDACTED] zal ik offerte bij Waltmann opvragen om de waardebepaling om te laten zetten in een formele taxatie?

Waltmann taxeert het vastgoed negatief, waarmee de waarde in huidige staat wordt berekend op € 1,1 - 1,2 mln., afgezet tegen een vraagprijs van € 1,55 mln. Mondeling geeft Waltmann aan dat er waarschijnlijk geen projectontwikkelaars zullen 'happen' vanwege de vraagprijs, maar dat de schaarste op de markt zo groot is dat eindgebruikers dit wel doen. De autosloperij uit de mail van [REDACTED] hieronder is een serieuze kandidaat die via Dordt Onderneemt al op de lijn is gekomen voor een vergunningencheck. Bestemmingsplantechnisch kunnen we dit niet weigeren en dergelijk eindgebruik drukt een zwaar stempel op de herontwikkelingskansen voor vooral de erfpachtlocaties in de Daltonstraat. Veel rek zal er dus niet zitten in de vraagprijs, wat betekent dat we ruim € 3 ton boven taxatiewaarde zullen aankopen.

Waltmann taxeert de grondopbrengst in herontwikkelde staat echter ook hoger dan wij zelf hadden ingeschat. [REDACTED] de door Waltmann bepaalde grondopbrengst bij verkoop in bouwrijpe staat à € 1,2-1,3 mln. hebben we verwerkt in de quick-scan, waarbij we met de berekening van de onrendabele top zijn uitgegaan van de laagste verkoopwaarde. De onrendabele top wordt op deze manier, waarbij we uitgegaan geraamd op afgerond € 600k. Dit valt binnen de eerdere raming van de onrendabele top, waar uit gegaan was van een onrendabele top van 633k.

Wat aankopen boven taxatiewaarde betekent heeft [REDACTED] afgelopen maandag in het PO toegelicht: het gat tussen taxatiewaarde en transactiewaarde wordt op de balans afgewaardeerd, ten laste van het programma Ruimte voor Banen. Het risico voor Grondzaken zich beperkt tot de technische risico's in de grex. Dit is via [REDACTED] overigens ook gedeeld met het college. Ook is, mede vanuit het voornoemde risicomanagement de insteek om deze aankoop achteraf te verantwoorden aan de gemeenteraad.

We hebben bijgaand collegevoorstel opgemaakt, ter behandeling komende dinsdag. We mogen uiterlijk vrijdagmorgen uploaden van het collegesecretariaat. Zien jullie kans om morgen nog even een blik te werpen en je opmerkingen door te geven?

Tot slot; ook in de bijlage een overzicht van de herontwikkelingsgronden die aangekocht zijn, in ontwikkeling zijn en of in 2025 beschikbaar komen via de erfpacht. We zitten al aan onze gewenste 3,7 hectare Fase 1 en 2!

Groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: Tuesday, April 18, 2023 10:29 AM

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: 20230414 Memo Daltonstraat 9 opm [REDACTED]

Anderzijds willen we ook niet dat de grondwaarde in de hele straat daalt met de vestiging van het bedrijf dat nu een aanvraag heeft gedaan [REDACTED]

<foto autosloperij m bedrijfsnaam>

Dank voor het meedenken hierin. Het is inderdaad zaak dat we een zorgvuldige afweging maken hierin, laten we de taxatie/waardebepaling afwachten van de makelaar en kijken hoever de marktwaarde verschilt van de taxatiewaarde, ook in relatie tot het onlangs 'aangekochte' pand aan de Daltonstraat 25 en of de onrendabele top in lijn is met de prognose krediet ruimte voor banen..

An sich zou dit perceel wel veel bijdragen aan de totaalontwikkeling van deze straat/fase 1, waar we nu al 10 percelen beschikbaar krijgen voor herontwikkeling.

Wordt vervolgd!!

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 18 april 2023 09:31

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: 20230414 Memo Daltonstraat 9 opm [REDACTED]

Hoi [REDACTED]

Maar het bod dat de gemeente aan Aaldering uitbrengt zal in ieder geval ingeschat moeten worden als marktconform aan de hand van standaardwaarderingsmethodes. In essentie gaat het hier om het inschatten van de winstgevendheid van de transactie. Hierbij moeten volgens de Mededeling (paragraaf 101) de kosten en inkomsten van de transactie worden ingeschat op basis van algemeen erkende waarderingsmethoden in het hypothetische geval dat een gemeente een marktdeelnemer in een markteconomie is. De waarderingsmethode moet in ieder geval gebaseerd zijn op beschikbare objectieve, verifieerbare en betrouwbare gegevens. Daarnaast is het van belang dat dergelijke waarderingsmethoden vooruitkijken en dat verwachte marktontwikkelingen worden meegenomen.

Een voorbeeld van zo'n standaardwaarderingsmethode is de taxatie van gronden door een deskundige. Nu de gemeente voornemens is om grond aan te kopen, kan de gemeente door middel van een taxatie een marktconforme prijs inschatten met behulp van een onafhankelijk deskundige op basis van algemeen aanvaardbare taxatiecriteria en verwachte marktontwikkelingen. Wanneer de gemeente deze prijs vervolgens hanteert in de grondtransactie met een marktpartij zal er sprake zijn van marktconformiteit.

Ook nog even contact gehad met [REDACTED] hierover. Wij willen als gemeente ook niet dat de grondwaarde van percelen op het bedrijventerrein wordt opgedreven door onze eigen (mogelijke) grondaankoop. Dit schept evt een precedent bij de bepaling van de grondwaarde van toekomstige transacties in dit gebied.

Groet,

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 17 april 2023 14:56

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: 20230414 Memo Daltonstraat 9 opm [REDACTED]

Hoi [REDACTED]

Eens dat er eerst een taxatie moet komen voordat we de huidige marktwaarde kunnen vaststellen. Vanmorgen ook nog even met [REDACTED] gehad over het staatssteunaspect; als wij als enige bieder zijn, die 1,5 miljoen neer willen tellen en er ligt een taxatie onder van 825K dan is er idd sprake van staatssteun. Als er echter meerdere bidders zijn die de vraagprijs (of iets lager) bieden, dan is dát op dat moment de werkelijke marktwaarde. Daarnaast, hoe groot is het risico dat we op staatssteun worden aangeslagen in deze casus? Wel zou het mogelijk zijn dat Aaldering een streek met ons uithaalt en bewust een hoge vraagprijs vermeld omdat hij weet dat de gemeente het graag wil kopen. Het zou mooi zijn als wij op een of andere manier kunnen regelen dat we inzicht krijgen in de hoogte van de biedingen.

Gr, [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 17 april 2023 13:01

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: 20230414 Memo Daltonstraat 9 opm [REDACTED]

Zie mijn opmerkingen in de memo van [REDACTED] en de quick scan van [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 17 april 2023 10:57

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: FW: 20230414 Memo Daltonstraat 9 opm [REDACTED]

Ook voor jullie

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 14 april 2023 18:01

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: 20230414 Memo Daltonstraat 9 opm [REDACTED]

Allen,

Bijgaand het PO stuk voor de Daltonstraat 9 voor aanstaande maandag. Deze is in samenspraak met [REDACTED] geagendeerd als nagekomen stuk voor maandagochtend en zullen dit maandag verder toelichten.

[REDACTED] klopt het dat het kwart voor 11 is?

Prettig weekend allemaal!

[REDACTED]