

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de raad
Van:	Het college van burgemeester en wethouders
Datum:	1 november 2018
Onderwerp:	Burgerinitiatief Haarsteeg – toezeggingen raadsvergadering 18 september 2018
Doel:	Ter kennisname/ter informatie
Aanleiding:	Informatie
Aard informatie:	openbaar

Aanleiding

Verantwoordelijk wethouder Blankers heeft in de raadsvergadering d.d. 18 september 2018 een aantal toezeggingen gedaan. Op verzoek van Heusden Transparant wordt 1 toezegging/vraag nu reeds beantwoord. De overige toezeggingen/vragen worden beantwoord gelijktijdig met de ter inzage legging van de concept geldleningsovereenkomst.

“Vraag m.b.t. waarde van het pand

U heeft in de beantwoording aangegeven dat de commerciële huurwaarde van het pand € 40.000 is. Dat betekent dat het pand rond de 4 ton waard zal zijn. De stichting koopt het pand echter al voor 536.000 euro en gaat vervolgens nog eens flink verbouwen. Dit roept bij ons de vraag op of het pand niet te duur wordt aangekocht. Bij aankoop zal het pand al onder water staan en dan moet er nog eens flink verbouwd gaan worden.

Wil je bij een bank een geldlening, dan zal je een taxatierapport moeten overleggen. Heeft de wethouder een taxatierapport ontvangen? Zo ja, dan willen wij graag inzagen in dat rapport. Zo niet, dan zouden wij bij het volgende raadsvoorstel een taxatierapport ter inzage willen zien. Als raad kunnen wij dan de risico's inschatten en onze verantwoording nemen.

Toelichting: als je weet wat de waarde van het pand na verbouwing is dan weet je ook welk risico je loopt als gemeente. Als raad kun je dan een inschatting maken van het risico en vervolgens je verantwoording nemen.“

Antwoord

Op basis van de door initiatiefnemers verstrekte informatie zou de werkelijke huur € 46.442 kunnen bedragen en dat zou, na aftrek van enkele renovatiekosten en met toevoeging van de overige bestanddelen, resulteren in een marktwaarde van € 536.000.

Wat deze overige bestanddelen zijn, daar wordt nog nader navraag naar gedaan om daarmee tevens te beoordelen of deze wel of geen invloed hebben op risicobeoordeling.

Het verstrekken van inzicht in de relatie tussen de aankoopkosten, verbouwingskosten en het risico dat de gemeente als geldverstrekker loopt, is een legitieme vraag en hier zal nader aandacht aan worden geschonken. Er wordt derhalve door de gemeente opdracht gegeven een taxatierapport op te stellen waarbij zowel de waarde voor als na verbouwing wordt bepaald, tevens wordt gevraagd om een indicatie van de opbrengst in geval van executoriale verkoop. Met behulp van deze gegevens kan worden beoordeeld wat de verhouding is tussen het aangetrokken vreemd vermogen en de waarde van het object zodat een compleet risicoprofiel kan worden gemaakt.

Op basis van voorgaande wordt de Raad nader geïnformeerd waarbij tevens de maatregelen en afwegingen die dienen ter inschatting van het risico van de gemeente, nader worden toegelicht.

Op korte termijn zal de geldleningsovereenkomst voor u ter inzage gelegd worden.