

Motie 17

Aanpassing kaders vastgoed en nota grondbeleid

De raad van de Gemeente Roosendaal, in vergadering bijeen op 24 november 2021 gehoord hebbende de beraadslagingen over het advies van de Auditcommissie inzake aanpassing kaders vastgoed en nota grondbeleid

Constaterende dat:

- De accountant het college heeft verzocht taxatieopdrachten voortaan schriftelijk vast te leggen
- De accountant tevens heeft verzocht gedocumenteerd alert te zijn op mogelijke veranderingen in de waarde van vastgoed ten opzichte van eerste waardering/taxatie

Van mening zijnde dat:

- (Taxatie)opdrachten schriftelijk moeten worden vastgelegd
- Voor taxaties die ouder zijn dan 1 jaar er niet altijd een nieuwe taxatie nodig is, maar wel een goede motivering, onderbouwing en documentatie waarmee duidelijk wordt dat het een logische lijn is tussen de taxatie en sluiten van de overeenkomst
- Grondprijsvaststelling gepaard moet gaan met een schriftelijk onderbouwing
- De kaders vastgoed en nota grondbeleid op dit gebied dienen te worden aangescherpt

Verzoekt het college om:

1. De bijgevoegde aanpassingen van de kaders/hoofdprincipes toe te passen en te verwerken in de kaders vastgoed en de nota grondbeleid.
2. In de jaarrekening (of een bijlage daarbij) een toelichting te geven op projecten waarbij is afgeweken van de kaders met een onderbouwing hoe dit is aangepakt.

En gaat over tot de orde van de vergadering,

Jos Heeren
Peter Raaijmakers
Sebastiaan Hamans
Annette Gepkens
Michael Yap
Harm Emmen

Bijlage Tekstaanpassingen Kaders/hoofdprincipes Vastgoed en Nota Grondbeleid

KADERS / HOOFDPRINCIPES VASTGOED		
Blz.	Tekst	Benodigde aanpassing
4	Bij aankoop van vastgoed wordt te allen tijde een taxatie verricht, uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur, om de marktwaarde van het object te bepalen. Dit om de schijn van staatsteun te vermijden.	Taxatieopdracht moet schriftelijk. Op het moment van aankoop mag de taxatie niet ouder zijn dan 1 jaar. Als dit niet mogelijk is vanwege de looptijd van het project, wordt gemotiveerd en gedocumenteerd waarom de taxatie nog actueel is.
6	Wordt tot afstoten overgegaan van panden waar een andere bestemming aan komt te hangen dan wordt naast de huidige taxatiewaarde tevens de toekomstige taxatiewaarde bepaald. Deze laatste vormt de basis voor het bepalen van de verkoopprijs. In alle gevallen van verkoop wordt een taxatie verricht om de marktwaarde te bepalen. De taxatie wordt door een onafhankelijk taxateur verricht, om de schijn van staatsteun te voorkomen. De taxatie dient korte termijn voor de verkoop te geschieden dit in verband met de "houdbaarheid" van het taxatierapport.	Taxatieopdracht moet schriftelijk. Een opdrachtbevestiging wordt ook gezien als schriftelijke opdracht, mits hierin de opdracht duidelijk is beschreven. Op het moment van verkoop mag de taxatie niet ouder zijn dan 1 jaar. Als dit niet mogelijk is vanwege de looptijd van het project, wordt gemotiveerd en gedocumenteerd waarom de taxatie nog actueel is.

NOTA GRONDBELEID 2012 – INVESTEREN IN RUIMTE		
Blz.	Tekst	Benodigde aanpassing
11	Kopje '7.4 Instrumenten nota grondbeleid'	Mocht de inzet van een bepaald instrument uit de nota grondbeleid vragen om een overeenkomst dan zal de overeenkomst schriftelijk worden vastgelegd.
20	De marktconforme grondprijs wordt vastgesteld op grond van algemeen aanvaardbare marktindicaties en taxatiecriteria (zoals locatie dorp / stad en omgevingsfactoren) alsmede aan de hand van een comparatieve vergelijking van VON-prijzen op de regionale woningmarktsituatie.	Grondprijsvaststelling gaat gepaard met een schriftelijke onderbouwing. Grondprijsvaststelling geschiedt niet langer dan 1 jaar voor de verkoop. Als dit niet mogelijk is vanwege de looptijd van het project, worden veranderingen van waarde ten opzichte van de grondprijsvaststelling gedocumenteerd.
21	Kopje '5.1 Gemeentelijke, gezamenlijke en private grondexploitatie'	Alle overeenkomsten zoals bedoeld in dit hoofdstuk geschieden te allen tijde op schrift.