

MEMO

versie 7-5-2024

Datum 7 mei 2024

Betreft Oosterensepad 10 te Volkel

Opgesteld door MRICS RT

Gloudemans is reeds enige maanden betrokken bij de advisering over de locatie Oosterensepad 10 te Volkel. De gemeente Maashorst wenst deze locatie te verwerven of anderszins een minnelijke regeling te treffen ten aanzien van mogelijke schade teneinde een rondweg rond de kern Volkel te kunnen realiseren. Mede op basis van deze adviezen heeft de gemeente Maashorst gesprekken gevoerd met de eigenaar

Begin maart heeft dit geleid tot een voorstel van [redacted] heeft de locatie voor € 1.310.000 aangeboden met het recht om deze locatie nog 2,5 jaar om niet te kunnen gebruiken. U heeft aan ons gevraagd om de marktconformiteit van dit voorstel te toetsen.

Opgeleverde relevante stukken

In het kader van de aankoopprocedure zijn onderstaande documenten van belang:

1. Taxatierapport van Gloudemans d.d. 11 juli 2023 met een markttechnische update d.d. 21 maart 2024 (peildatum d.d. 14 februari 2024). Hierin wordt een waarde van € 1.060.000 berekend in de huidige staat, een waarde € 760.000 op basis van de nieuwe ruimtelijke situatie en een waarde van € 1.460.000 bij volledige schadeloosstelling.
2. Nadeelcompensatieadvies van Gloudemans d.d. 24 februari 2024 (peildatum 14 februari 2024) met een vooraf lastig te begrote nadeelcompensatie (inkomensschade) van om en nabij € 1.200.000 en/of een vermogensschade (waardedaling) van circa € 300.000 voor

Gloudemans is alleen betrokken geweest bij het opstellen van documenten onder 1 en 2 en hecht er waarde aan hier nadrukkelijk te vermelden geen enkel financieel belang te hebben bij het wel of niet slagen van de transactie. Gloudemans opereert in deze als onafhankelijk adviseur. De gemeente Maashorst heeft zelf de aankoop onderhandelingen gevoerd met [redacted]. Ook de verdere contractuele behandeling van de transactie ligt bij de gemeente zelf.

Toetsing marktconformiteit

De gemeente Maashorst overweegt om akkoord te gaan met de aanbieding van [redacted] en heeft aan Gloudemans gevraagd in hoeverre hier sprake is van een rechtmatige transactie. Wij kijken hierbij naar de volgende aspecten:

1. Worden de planologische risico's verkleind?
2. Wordt er schadebeperkend gehandeld door partijen?
3. Wordt er marktconform gehandeld door de Gemeente Maashorst?
4. Hoe verhoudt de aankoopprijs zich tot de taxatie van Gloudemans?

1. Worden de planologische risico's verkleind?

Ja, door het verwerven van de locatie van _____ voor de datum circa 1 januari 2027 is de locatie tijdig vrijgemaakt. De rondweg zal immers niet eerder dan 1 januari 2027 in gebruik genomen worden. Partijen maken deze afspraak waarbij aan _____ voortgezet gebruik wordt gegeven totdat de rondweg wordt aangelegd. Aangenomen wordt dat partijen overeenkomen dat een vordering planschade dan wel nadeelcompensatie niet aan de orde is en dat voornoemde schade met deze afspraak en aankoop als volledig anderszins verzekerd kan worden aangemerkt.

2. Wordt er schadebeperkend gehandeld door partijen?

Ja, dat is het geval. De standaard vergoeding voor de schade die door _____ zal worden geleden is in juridische zin gelegen in de nadeelcompensatie (inkomensschade en/of vermogensschade). Dit bedrag aan inkomensschade wordt op basis van het eerder door ons aangeleverde nadeelcompensatierapport ingeschat op een bedrag om en nabij € 1.200.000 (inkomensschade) en/of € 300.000 (vermogensschade). Beschreven is dat in de rechtspraak veelal naar voren komt dat de vermogensschade al dan niet wordt verrekend met de inkomensschade of vice versa.

_____ zou op basis van het voorstel € 1.310.000 ontvangen plus 2,5 jaar vrij gebruik van de locatie, onder de voorwaarde dat de gemeente eigenaar wordt van het vastgoed.

De gemeente ontvangt het vastgoed met, uitgaande van de nieuwe ruimtelijke situatie, een waarde van € 760.000. De eerste 2,5 jaar dienen zij het onroerend goed 'om niet' in gebruik te geven bij _____. Rekening houdend met een renteverlies van 5% per jaar resteert er een bedrag van circa € 660.000.

3. In dat geval kost het de gemeente: € 1.310.000 -/- € 660.000 = € 650.000. Wordt er marktconform gehandeld door de gemeente Maashorst?

Bij deze overweging gaat het erom of de gemeente marktconform handelt, ofwel, alsof het een marktpartij zou zijn. In onderhavig geval zijn de begrote kosten:

- De potentiële nadeelcompensatie (inkomensschade) wordt vooraf geschat op om en nabij € 1.200.000 en de vermogensdaling op € 300.000.

Weergegeven is dat de gemeente met de voorgestelde aankoop schadebeperkend handelt en dat de kosten voor dit schadebeperkend handelen niet uitstijgen boven de maximale ingeschatte inkomensschade en/of vermogensschade.

Conform de berekening onder 2 betaalt de gemeente nu € 650.000. Dit is ruim lager dan de uitkomst van een eventueel nadeelcompensatie scenario. Een marktpartij zou op dezelfde wijze opereren.

4. Hoe verhoudt de aankoopprijs zich tot de taxatie van Gloudemans?

De beoogde aankoopprijs van € 1.310.000 is hoger dan de taxatie van het vastgoed in de huidige staat geschat door Gloudemans van € 1.060.000. Wachten tot _____ daadwerkelijk zou kunnen verkopen tegen een reguliere marktprijs en/of wachten of de schade daadwerkelijk wordt geleden is onwenselijk.

Stel dat de gemeente zou overgaan tot een gedwongen aankoop, bijvoorbeeld naar analogie van de onteigeningswet, dan zou de door ons getaxeerde schadeloosstelling € 1.460.000 bedragen. Dit bedrag is hoger dan de actuele vraagprijs.

Gloudemans geeft hier aan dat van een onteigening geen sprake is en dat hier geen grondslag voor is maar acht het redelijk de kosten van het schadebeperkend handelen te spiegelen aan de systematiek van de schadeloosstelling op onteigeningsbasis als ware het een onteigening zou zijn of een daaraan voorafgaande aankoop waarbij het uitgangspunt is dat de belanghebbende in een gelijkwaardige vermogens - en inkomenspositie moet komen en blijven.

In dit berekende schadeloosstellingsbedrag is geen rekening gehouden met een premie voor "uit handen breken" of de "minusus regeling bij staatssteun". Ook vanuit deze invalshoek bezien valt het aankoopbedrag binnen de normstellingen van de overheid.

We gaan ervan uit u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



