30

Taxatierapport

Taxatie ruwe bouwgrondprijs percelen Provincie Noord-Holland op bedrijventerrein Distriport te Berkhout

projectnr. 240.507
revisie 00
1 juni 2011

auteur [redacted]

Opdrachtgever

Provincie Noord-Holland
[redacted]
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

datum vrijgave	beschrijving revisie 00	goedkeuring	vrijgave
22 juli 2011	Definitief	[redacted]	[redacted]

Taxatie ruwe bouwgrondprijs percelen Provincie Noord-Holland op bedrijven Berkhout

Projectnr. 240.507
22 juli 2011, revisie 00

Inhoud

blz.

Bijlagen:

1 Kadastrale uittreksels
2 Rekenbladen
3 Plankaart bestemmingsplan Distriport

Taxatieverslag

Opdrachtgever

Provincie Noord-Holland, Postbus 3007, 2100 DA Haarlem.

Taxateur

[redacted]

Doel van de taxatie

De provincie Noord-Holland heeft een aantal percelen in eigendom, gelegen in een gebied langs de rijksweg A7 te Berkhout, gemeente Koggenland. Er is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding die de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein mogelijk maakt. In de toekomst zullen deze percelen verkocht worden door de provincie Noord-Holland. Voor deze transactie moet een marktconforme grondwaarde te worden bepaald. Hiervoor dient een residuele grondwaardeberekening uitgevoerd te worden, gerelateerd aan de grondexploitatie, waarbij uiteindelijk de ruwe bouwgrondprijs vastgesteld wordt.

Vanwege het specifieke karakter van voornoemde opdracht mag dit rapport uitsluitend voor dit doel worden gebruikt; ondergetekende aanvaardt geen verantwoording bij elk ander gebruik en tegenover geen enkele partij dan uitsluitend de opdrachtgever.

Voor het opstellen van de grondexploitatie is gebruik gemaakt van normen en kengetallen om het ruimtegebruik, de investeringen en de opbrengsten te bepalen. Tevens is het exploitatieplan Distriport naast de grondexploitatie gelegd, deels als input, deels ter vergelijking.

Omschrijving waardebegrip

De waarde in het economisch verkeer vrij van huur en gebruik (= het volledige eigendom): *hiermee wordt bedoeld het bedrag, dat een onroerende zaak bij onderhandse verkoop in redelijkheid zal opbrengen, nadat verkoper deze onroerende zaak, na de beste voorbereiding, vrij van huur en gebruik op de daarbij gebruikelijke wijze in de markt te koop heeft aangeboden.*

Huidige eigenaar

Het plangebied beslaat een oppervlakte van 112.27.35 ha. De percelen zijn in eigendom bij Provincie Noord-Holland, gevestigd te 2012 HR Haarlem, Dreef 3.

Wester	Sectie	Nummer	Oppervlakte (ha.)	Omschrijving	Eigenaar
Wester-Koggenland	AC	270	05.51.70	Berging-stalling (Garage-schuur) Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	279	03.35.40	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	468	20.45.80	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	693	00.82.70	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	695	02.70.70	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	696	00.82.70	Terrein (akkerbouw)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	697	04.14.80	Terrein (akkerbouw)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	698	04.37.50	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	699	03.89.25	Terrein (akkerbouw)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	736	15.23.40	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	738	02.98.90	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	741	09.15.20	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	743	05.54.20	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	814	00.28.80	Terrein (akkerbouw)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	817	17.84.30	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	820	15.12.00	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Totalen			**112.27.35**		

Object en gebruikssituatie

Het betreft een gebied met agrarische gronden, met daarop enkele woningen.

Plaatselijke aanduiding, postcode en plaats

De objecten zijn gelegen nabij Kerkebuurt en Oosteinde te Berkhout, en Vredemakersweg en Lijsbeth Tijsweg te De Goorn.

Datum bezichtiging en prijspeil

Het plangebied is bezichtigd op 29 maart 2011. Als prijspeil wordt de datum van dit verslag aangehouden.

Bestemming

De betreffende percelen vallen onder de bepalingen van het bestemmingsplan "Distriport Noord-Holland", vastgesteld door de Raad van de gemeente Koggenland op 8 februari 2010, met de bestemmingen 'bedrijf, groen, verkeer- verblijfsgebied en water'. Momenteel ligt het plan bij de Raad van State. Daarmee is het plan nog niet onherroepelijk. Indien het plan door de Raad van State wordt vernietigd, zal er een nieuw raadsbesluit moeten worden genomen en valt de bestemming terug op het onderliggende bestemmingsplan "Landelijk gebied Berkhout". In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'agrarisch gebied'.

Milieu-aspecten

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de mogelijke aanwezigheid van grond- of bodemverontreiniging, welke schade toe kan brengen aan mens en milieu, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen.

Geen rekening is gehouden met de mogelijke kosten, welke zouden kunnen voortvloeien uit de toepassing van de Wet Milieubeheer en de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater.

Waardebeïnvloedende factoren

Bij de waardebepaling van de diverse onderdelen is onder meer het volgende overwogen:

a. De planologische bepalingen ten aanzien van de mogelijkheden met het oog op het toekomstige gebruik, te weten bedrijvigheid;
b. Het exploitatieplan vastgesteld d.d. 08-02-2010 door de raad van de gemeente Koggenland;
c. De wensen c.q. ambitie ten aanzien van het tot stand brengen van een duurzame ontwikkeling van het plangebied;
d. De aard, grootte, vorm en situering van de percelen.
e. Te koop aangeboden bouwrijpe kavels met de bestemming bedrijventerrein in de nabije omgeving:

- Bedrijventerrein De Vork, Heerhugowaard: € 138,00 - € 178,00 per m2;
- Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid, Alkmaar: € 170,00 tot € 201,00 per m2

f. Verkooptransacties t.b.v. de realisatie van bedrijventerreinen in de (nabije) omgeving (ruwe bouwgrondprijs):
   - Heerhugowaard: 4 maart 2010, € 19,00/m2 voor 31.66.10 ha. en € 42,00 voor 3.00.00 ha.;
   - Heerhugowaard: 1 maart 2010, € 25,42/m2 incl. opstallen;
   - Alkmaar: 10 juli 2009: € 31,36/m2 incl. opstallen.

Uitgangspunten

- Oppervlakte plangebied: 112.27.35 ha.;
- Ruimtegebruik:

In onderstaande tabel is het ruimtegebruik weergegeven:

SAMENVATTING GRONDGEBRUIK

Omschrijving	uitgeefbaar	verharding	groen	water	totaal
Bruto exploitatiegebied	676.488	72.978	221.740	151.529	1.122.735 m²
Percentage	60,25%	6,50%	19,75%	13,50%	100,00% %
Toets opdrachtgever	0%	0%	0%	0%	0% %

Het gebied heeft een totale oppervlakte van 1.122.735 m^2.
In het exploitatieplan is de uitgeefbare oppervlakte van de provincie Noord-Holland 676.488 m^2 (paragraaf 4.5, Exploitatieplan Distriport, vastgesteld d.d. 08-02-2010). Dit komt neer op uitgeefbaar percentage van 60.25%

Het niet uitgeefbare deel is opgebouwd uit:

Verharding:	6,50%
Groen:	19,75%
Water:	13,50%.

Dit is een schatting op basis van de oppervlaktes en percentages van het grondgebruik uit het exploitatieplan.

- Grondexploitatie

Om tot een ruwe bouwgrondprijs te komen is een grondexploitatie opgesteld. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Parameters

Rente positief saldo :	5%
Rente negatief saldo:	5%.
Kostenstijging:	2,5% (variant 1) 1,5% (variant 2)
Opbrengstenstijging:	1,5%
Voorbereiding, directie en toezicht:	15% over kosten bouw- en woonrijp maken/sloop
Planontwikkeling:	10% over kosten bouw- en woonrijp maken
Onvoorzien:	10% over kosten voorbereiding en planontwikkeling/brm-wrm/sloop

Kosten
Voor het berekenen van de kosten is gebruik gemaakt van kengetallen van Oranjewoud en het exploitatieplan Distriport. De gronden van de provincie Noord-Holland zijn gelegen binnen het plangebied van dit exploitatieplan. Ongeveer 75% van het totale plangebied is in eigendom bij de provincie. Voor het bepalen van de kosten is bij een aantal kostensoorten 75% genomen van de kosten uit het exploitatieplan.

Voorbereiding en planontwikkeling
Voor de plankosten is een stelpost opgenomen van € 850.000,-. Dit is inclusief de onderzoeken die uitgevoerd moeten worden.
De kosten voor voorbereiding, directie en toezicht zijn berekend door een percentage van 15% te berekenen over de kosten voor bouw- en woonrijp maken en sloopkosten.
Voor de kosten van planontwikkeling, waarin de kosten van het ambtelijk apparaat verwerkt zijn, is een percentage van 10% berekend over de kosten voor bouw- en woonrijp maken.

Maximaal uit te geven voor de aankoop van de grond (ruwe bouwgrondprijs)
Het bedrag wat maximaal betaald kan worden voor de aankoop van de grond is het bedrag waarbij de contante waarde van de grondexploitatie 0 is.

Bodemsanering en sloopkosten
De sloopkosten zijn eveneens afkomstig uit het exploitatieplan. Er is een bouwoppervlak van 8000 m^2. De sloopkosten bedragen € 25,- per m^2. Dit komt overeen met de kengetallen zoals die bij Oranjewoud worden gehanteerd.

Bouw- en woonrijp maken
De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn onderverdeeld in 5 kostencomponenten.

In het grondwerk zijn kosten verwerkt voor egaliseren, ophogen, frezen, opruimwerkzaamheden en de aanleg van dijlichamen. Er is een kengetal gehanteerd van € 5,- per m^2 bruto plangebied.

Voor de aanleg van voorzieningen zoals, kabels en leidingen, riolering, kunstwerken, verlichting, brandkranen en straatmeubilair is een post opgenomen van € 8.250.000, afgeleid van de kosten voor de aanleg van voorzieningen in het exploitatieplan.

Voor verharding (wegen, voet- en fietspaden) is € 100,- per m^2 gehanteerd.
Voor water is € 20,- per m^2 gerekend en voor groen € 27,50 per m^2.

Diversen
Uit het exploitatieplan blijkt dat het exploitatiegebied Distriport moet bijdragen aan de aanleg van de Westfrisiaweg. Om deze reden is ook in de grondexploitatie een bijdrage bovenwijkse voorzieningen opgenomen. Dergelijke kostenposten worden toegerekend aan een eigenaar, waarbij wordt gekeken naar de opbrengstpotentie van een perceel. In het exploitatieplan is 801.000 m^2 uitgeefbaar. De provincie Noord-Holland heeft ongeveer 675.000 m^2 uitgeefbare grond. dit komt neer op ongeveer 84%. De verwachtte bijdrage aan de Westfrisiaweg is in het exploitatieplan € 6.500.000,-. 84% hiervan komt neer op ca. € 5.475.000,-.

Er is een post tijdelijk beheer opgenomen voor het beheren en onderhouden van gronden van € 750.000. Dit is op basis van gegevens uit het exploitatieplan.

Er is een percentage van 10% opgenomen voor onvoorziene kosten. De raming is gemaakt op basis van kengetallen, waarin een mate van onzekerheid zit. De 10% onvoorziene kosten is berekend over de totale kosten van voorbereiding en planontwikkeling, bouw- en woonrijp maken en sloop.

Opbrengsten
De opbrengsten zijn geraamd op € 150,- per m^2 uitgeefbaar terrein. Dit is afgeleid uit vraagprijzen in de nabije omgeving. Er zijn enkele referentieprojecten bekeken. In Opmeer worden een aantal bouwrijpe kavels aangeboden vanaf € 120,- per m^2, in Stompetoren worden bouwgronden uitgegeven voor € 165,- per m^2, op het bedrijventerrein De Vork in Heerhugowaard worden bouwkavels aangeboden variërend van € 138,- voor binnenkavels tot € 178,- voor zichtlocaties, op bedrijventerrein Boekelermeer Zuid te Alkmaar varieert de uitgifteprijs van € 170,- tot € 201,-. Prijzen zijn Vrij Op Naam, exclusief BTW.

Fasering
De looptijd van het project is 16 jaar. Voor de fasering is de planning uit bijlage 4 van het exploitatieplan geraadpleegd. Startjaar van de berekening is 01-01-2011. eindjaar is 31-12-2026.

Resultaat
Het resultaat van de grondexploitatie is als volgt:

Variant 1 (2,5% kostenstijging)

Resultaat		
Nominaal resultaat:	€	17.291.332
Kostenstijging:	€	5.390.814
Opbrengstenstijging:	€	12.255.234
Rentetoereking:	€	24.155.753
Resultaat op eindwaarde:	€	0
Resultaat contante waarde:	€	0

Variant 2 (1,5% kostenstijging)

Resultaat		
Nominaal resultaat:	€	15.625.609
Kostenstijging:	€	3.150.470
Opbrengstenstijging:	€	12.255.234
Rentetoereking:	€	24.730.374
Resultaat op eindwaarde:	€	-
Resultaat contante waarde:	€	-

Maximaal uit te geven voor aankoop grond (ruwe bouwgrondprijs)
Ruwe bouwgrond is grond waar behoudens bouw- en woonrijp maken begonnen kan worden met de ontwikkeling. De contante waarde van de grondexploitatie wordt gelijk gesteld aan 0 door het wijzigen van de prijs per m^2 die maximaal betaald kan worden voor de aankoop van de gronden.

In de berekeningen is rekening gehouden met fasering en inflatie.

In variant 1 (bij een kostenstijging van 2,5%) is de prijs die maximaal voor de grond betaald kan worden: **€ 35.120.271** , wat neerkomt op **€ 31,-** per m^2.

In variant 2 (bij een kostenstijging van 1,5%) is de prijs die maximaal voor de grond betaald kan worden: **€ 36.785.995** , wat neerkomt op **€ 33,-** per m^2.

Waardering
Op verzoek van opdrachtgever zijn twee varianten doorgerekend. Ondergetekende is van mening dat een kostenstijging van 2,5% per jaar realistischer is dan 1,5% en waardeert daarmee de gronden, op basis van de uitgangspunten zoals vermeld in dit rapport, op een bedrag van, afgerond

******* € 35.000.000,– ***

******* vijfendertig miljoen euro ***

Bronnen
- Offerteverzoek d.d. 23-3-2011 provincie Noord-Holland
- Exploitatieplan Distriport, gemeente Koggenland, vastgesteld d.d. 08-02-2010
- Fundainbusiness.nl
- Kadaster
- normen en kengetallen Oranjewoud (planeconomie en civiele techniek)

Opgemaakt en getekend,
te Heerenveen, 22 juli 2011
Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.
Vastgoed, Economie & Vastgoed

[redacted]

Bijlage 1: Kadastrale uittreksels

Bijlage 2: Rekenbladen

Bijlage 3: Plankaart bestemmingsplan Distriport Noord-Holland

Opdrachtgever	Provincie Noord-Holland	Fase	Initiatief
Project	Taxatie diverse percelen te Berkhout	Exploitatie	Haalbaarheid
Projectnummer	240.507	Versiedatum	1 mei 2011
Bestand	110722 Taxatie percelen prov NH bedrijvent	Status	Definitief
Tabblad	Gebied	Printdatum	22 juli 2011

oranjewoud

OPPERVLAKTE GEBIED

Plangebied					1.122.735 m²
Buiten beschouwing					
A	Buiten beschouwing		0 m²		
B	...		0 m²		
C	...		0 m²		
D	...		0 m²		
E	...		0 m²		
Subtotaal buiten beschouwing				0	m²
Bruto exploitatiegebied					1.122.735 m²
Structuren					
A	Verharding	6,50%	72.978 m²		
B	Fietspaden	0,00%	0 m²		
D	Groen	19,75%	221.740 m²		
E	Water	13,50%	151.529 m²		
Subtotaal structuren				446.247	m²
Netto exploitatiegebied					676.488 m²

Programma	oppervlakte uitgeefbaar	oppervlakte verharding	oppervlakte groen	oppervlakte totaal	
Bedrijven	676.488	0	0	676.488	m²
Kantoren	0	0	0	0	m²
Winkels	0	0	0	0	m²
Bijzondere doeleinden	0	0	0	0	m²
Subtotaal niet-wonen	676.488	0	0	676.488	m²
Subtotaal wonen	0	0	0	0	m²
Dubbel grondgebruik	0	0	0	0	m²
Totaal programma	676.488	0	0	676.488	m²
Restgebied					0 m²

SAMENVATTING GRONDGEBRUIK

Omschrijving	uitgeefbaar	verharding	groen	water	totaal
Bruto exploitatiegebied	676.488	72.978	221.740	151.529	1.122.735 m²
Percentage	60,25%	6,50%	19,75%	13,50%	100,00% %
Toets opdrachtgever	0%	0%	0%	0%	0% %

Opdrachtgever	Provincie Noord-Holland	Fase	Initiatief
Project	Taxatie diverse percelen te Berkhout	Exploitatie	Haalbaarheid
Projectnummer	240.507	Versiedatum	1 mei 2011
Bestand	110722 Taxatie percelen prov NH bedrijventerrin Distriport	Status	Definitief
Tabblad	Gebied	Printdatum	22 juli 2011

KOSTENRAMING

nr	omschrijving	eenh	hoev		eenpr		totaal
100	**VOORBEREIDING EN PLANONTWIKKELING**						
	Plankosten (ruimtelijke plannen + onderzoeken)	post	1	€	850.000	€	850.000
	Voorbereiding, directie en toezicht	€	30.489.888		15%	€	4.573.483
	Planontwikkeling	€	30.289.888		10%	€	3.028.989
	TOTAAL VOORBEREIDING EN PLANONTWIKKELING					€	8.452.472
200	**MAXIMAAL UIT TE GEVEN VOOR DE GROND**						
	Ruwe bouwgrondprijs	m²	1.122.735	€	31	€	35.120.271
	Planschade	post	0	€	-	€	-
	TOTAAL VERWERVING					€	35.120.271
300	**BODEMSANERING EN SLOOPKOSTEN**						
	Sloop- en stortkosten	m²	8.000	€	25	€	200.000
	Bodemonderzoek	post	1			€	-
	TOTAAL BODEMSANERING					€	200.000
400	**BOUW- EN WOONRIJPMAKEN**						
	Grondwerk (egaliseren/ophogen/frezen/aanleg dijlichamen)	m²	1.122.735	€	5,00	€	5.613.675
	Aanleg voorzieningen	po	1	€	8.250.000	€	8.250.000
	Verhardingen	m²	72.978	€	100,00	€	7.297.778
	Water	m²	151.529	€	20,00	€	3.030.581
	Groen	m²	221.740	€	27,50	€	6.097.854
	TOTAAL BOUW- EN WOONRIJPMAKEN					€	30.289.888
500	**DIVERSEN**						
	Bijdrage bovenwijkse elementen	post	1	€	5.475.000	€	5.475.000
	Tijdelijk beheer	post	1	€	750.000	€	750.000
	Onvoorzien	€	38.942.360		10%	€	3.894.236
	TOTAAL DIVERSEN					€	10.119.236
	TOTAAL KOSTENRAMING					€	[illegible]

OPBRENGSTENRAMING

nr	omschrijving	eenh	hoev		eenpr		totaal
600	**Opbrengsten**						
	Uitgeefbaar bedrijventerrein	m²	676.488	€	150	€	101.473.200
	...	m²	0	€	-	€	-
	...	m²	0	€	-	€	-
	...	m²	0	€	-	€	-
			0			€	101.473.200
700	**Subsidies**						
		st.				p.m.	
						€	-
	TOTAAL BATENRAMING					€	[illegible]
	RESULTAAT NOMINAAL					€	[illegible]

Opdrachtgever	Provincie Noord-Holland	Fase	Initiatief
Project	Taxatie diverse percelen te Berkhout	Exploitatie	Haalbaarheid
Projectnummer	240.507	Versiedatum	1 mei 2011
Bestand	110722 Taxatie percelen prov NH bedrijventerrin Distriport	Status	Definitief
Tabblad	Geldstr	Printdatum	22 juli 2011

oranjewoud

Startjaar ontwikkeling 01 01	2011
Eindjaar ontwikkeling 31 12	2026
Reste kosten	5,00%
Reste opbrengsten	5,00%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	2,50%
Saldo per (datum)	[redacted] €
Overschot op startmaande	[redacted] €

Geconsolidatie totaaloverzicht

% kostenstijging					1,000	1,000	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025
% rente					1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
[redacted]																					
100	Plankosten, VTU & Planontwikkeling	8 452 472		8 452 472		1 126 [illegible]	1 154 551	1 154 551	1 154 551	1 154 551	1 154 551	1 154 551									
200	Minimaal uit te geven voor de grond	15 120 271		15 120 271		15 120 271															
300	Kosten bodemsanering en sloop	200 000	[illegible]																		
400 10	Egalisering/ophogen/opzuinen terrein	5 613 675		5 613 675		561 [illegible]	561 [illegible]	561 [illegible]	561 [illegible]	561 [illegible]	561 [illegible]	561 [illegible]									
400 20	Aanleg infra	8 250 000		8 250 000		1 [illegible]	1 031 250	1 031 250	1 031 250	1 031 250	1 031 250	1 031 250									
400 30	Verhardingen	2 297 778		2 297 778		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]									
400 40	Groen	1 030 581		1 030 581			515 [illegible]	515 [illegible]	515 [illegible]	515 [illegible]	515 [illegible]	515 [illegible]									
400 50	Water	6 097 854		6 097 854			1 524 [illegible]	1 524 [illegible]	1 524 [illegible]	1 524 [illegible]	1 524 [illegible]	1 524 [illegible]									
400 60	Aanleg tijdelijke inpassing																				
500 10	Omwonen	1 894 236		1 894 236		4[illegible]	4[illegible]	1[illegible]	1[illegible]	1[illegible]	1[illegible]	1[illegible]									
500 20	Bijdrage bovenwijkse elementen	5 475 000		5 475 000		5[illegible]	5[illegible]	5[illegible]	5[illegible]	5[illegible]	5[illegible]	5[illegible]	5[illegible]	5[illegible]	5[illegible]	5[illegible]	5[illegible]	5[illegible]	5[illegible]	5[illegible]	5[illegible]
500 30	Tijdelijk beheer	250 000		250 000		2[illegible]	2[illegible]	2[illegible]	2[illegible]	2[illegible]	2[illegible]	2[illegible]									
600 140	Planschade																				
Totaal		84 181 868	200 000	83 981 868		9 366 279	4 624 458	6 145 864	6 145 864	6 145 864	6 145 864	6 145 864	147 188	147 188	147 188	147 188	147 188	147 188	147 188	147 188	147 188
% opbrengststijging:					1,000	1,000	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025
% rente.					1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
[redacted]																					
33 550	Uitgeefbaar bedrijventerrein	101 473 200		101 473 200		6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]
33 555	Sociale huur																				
33 560	Middenhuur																				
33 565	Duur																				
33 585	Appartementenrenpaden																				
33 590	Overige																				
43 110	Bijdrage algemene dienst																				
43 110	Rijksbijdragen																				
32 100	Omwegen huren																				
32 110	Omwegen pachten																				
Totaal		101 473 200		101 473 200		6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]	6 [illegible]
Resultaat nominaal		[redacted]		[17 291 332]																	
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																					
Uitgaenstijging		5 990 814	----------	5 990 814	----------		115 611	111 134	412 559	688 020	802 617	981 454	1 159 637	24 735	85 158	95 841	106 792	118 017	129 522	141 314	
Inkomstenstijging		12 255 234	----------	12 255 234	----------		95 131	191 589	289 896	389 172	490 141	592 814	696 045	802 275	909 990	1 018 167	1 128 566	1 240 825	1 354 966	1 469 812	
Kasstroom						33 402 454	1 692 112	78 766	12 548	57 696	121 266	192 414	266 281	6 722 378	6 824 126	6 922 208	7 021 661	7 122 496	7 224 711	7 326 385	
Reste investering		24 155 751	----------	24 155 751		834 881	1 679 966	3 719 121	1 802 886	1 899 909	1 991 931	2 101 403	2 216 885	2 168 347	1 938 187	1 691 279	1 427 226	1 145 067	843 671	522 058	
Saldo per (datum)		[redacted] €	200 000	----------		34 437 575	34 470 964	36 062 176	37 862 178	39 798 373	41 912 919	44 205 940	46 689 665	42 190 574	37 244 461	32 011 532	26 412 347	20 441 218	14 060 657	7 254 330	
Overschot op startmaande		[redacted] €	Per 01 01	2011																	

Opdrachtgever	Provincie Noord-Holland	Fase	Initiatief
Project	Taxatie diverse percelen te Berkhout	Exploitatie	Haalbaarheid
Projectnummer	240.507	Versiedatum	1 mei 2011
Bestand	110722 Taxatie percelen prov NH bedrijvent	Status	Definitief
Tabblad	Gebied	Printdatum	22 juli 2011

oranjewoud

GEBIEDSKENGETALLEN

Plangebied						1.122.735 m²
Buiten beschouwing						
A	Buiten beschouwing		0 m²			
B	...		0 m²			
C	...		0 m²			
D	...		0 m²			
E	...		0 m²			
Subtotaal buiten beschouwing				0	m²	
Bruto exploitatiegebied						1.122.735 m²
Structuren						
A	Verharding	6,50%	72.978 m²			
B	Fietspaden	0,00%	0 m²			
D	Groen	19,75%	221.740 m²			
E	Water	13,50%	151.529 m²			
Subtotaal structuren				446.247	m²	
Netto exploitatiegebied						676.488 m²

Programma	oppervlakte uitgeefbaar	oppervlakte verharding	oppervlakte groen	oppervlakte totaal	
Bedrijven	676.488	0	0	676.488	m²
Kantoren	0	0	0	0	m²
Winkels	0	0	0	0	m²
Bijzondere doeleinden	0	0	0	0	m²
Subtotaal niet-wonen	676.488	0	0	676.488	m²
Subtotaal wonen	0	0	0	0	m²
Dubbel grondgebruik	0	0	0	0	m²
Totaal programma	676.488	0	0	676.488	m²
Restgebied					0 m²

SAMENVATTING GRONDGEBRUIK

Omschrijving	uitgeefbaar	verharding	groen	water	totaal
Bruto exploitatiegebied	676.488	72.978	221.740	151.529	1.122.735 m²
Percentage	60,25%	6,50%	19,75%	13,50%	100,00% %
Toets opdrachtgever	0%	0%	0%	0%	0% %

Opdrachtgever	Provincie Noord-Holland	Fase	Initiatief
Project	Taxatie diverse percelen te Berkhout	Exploitatie	Haalbaarheid
Projectnummer	240.507	Versiedatum	1 mei 2011
Bestand	110722 Taxatie percelen prov NH bedrijventerrin Distriport	Status	Definitief
Tabblad	Gebied	Printdatum	22 juli 2011

oranjewoud

KOSTENRAMING

nr	omschrijving	eenh	hoev		eenpr		totaal
100	**VOORBEREIDING EN PLANONTWIKKELING**						
	Plankosten (ruimtelijke plannen + onderzoeken)	post	1	€	850.000	€	850.000
	Voorbereiding, directie en toezicht	€	30.489.888		15%	€	4.573.483
	Planontwikkeling	€	30.289.888		10%	€	3.028.989
	TOTAAL VOORBEREIDING EN PLANONTWIKKELING					€	8.452.472
200	**MAXIMAAL UIT TE GEVEN VOOR DE GROND**						
	Ruwe bouwgrondprijs	m²	1.122.735	€	33	€	36.785.995
	Planschade	post	0	€	-	€	-
	TOTAAL VERWERVING					€	36.785.995
300	**BODEMSANERING EN SLOOPKOSTEN**						
	Sloop- en stortkosten	m²	8.000	€	25	€	200.000
	Bodemonderzoek	post	1			€	-
	TOTAAL BODEMSANERING					€	200.000
400	**BOUW- EN WOONRIJPMAKEN**						
	Grondwerk (egaliseren/ophogen/frezen/aanleg dijlichamen)	m²	1.122.735	€	5,00	€	5.613.675
	Aanleg voorzieningen	po	1	€	8.250.000	€	8.250.000
	Verhardingen	m²	72.978	€	100,00	€	7.297.778
	Water	m²	151.529	€	20,00	€	3.030.581
	Groen	m²	221.740	€	27,50	€	6.097.854
	TOTAAL BOUW- EN WOONRIJPMAKEN					€	30.289.888
500	**DIVERSEN**						
	Bijdrage bovenwijkse elementen	post	1	€	5.475.000	€	5.475.000
	Tijdelijk beheer	post	1	€	750.000	€	750.000
	Onvoorzien	€	38.942.360		10%	€	3.894.236
	TOTAAL DIVERSEN					€	10.119.236
	TOTAAL KOSTENRAMING					€	[illegible]

OPBRENGSTENRAMING

nr	omschrijving	eenh	hoev		eenpr		totaal
600	**Opbrengsten**						
	Uitgeefbaar bedrijventerrein	m²	676.488	€	150	€	101.473.200
	...	m²	0	€	-	€	-
	...	m²	0	€	-	€	-
	...	m²	0	€	-	€	-
			0			€	101.473.200
700	**Subsidies**						
		st.				p.m.	
						€	-
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING						[illegible]
	RESULTAAT NOORDOOST					€	[illegible]

Opdrachtgever	Provincie Noord-Holland	Fase	Initiatief
Project	Taxatie diverse percelen te Berkhout	Exploitatie	Haalbaarheid
Projectnummer	240.507	Versiedatum	1 mei 2011
Bestand	110722 Taxatie percelen prov NH bedrijventerrin Distriport	Status	Definitief
Tabblad	Gebied	Printdatum	22 jul 2011

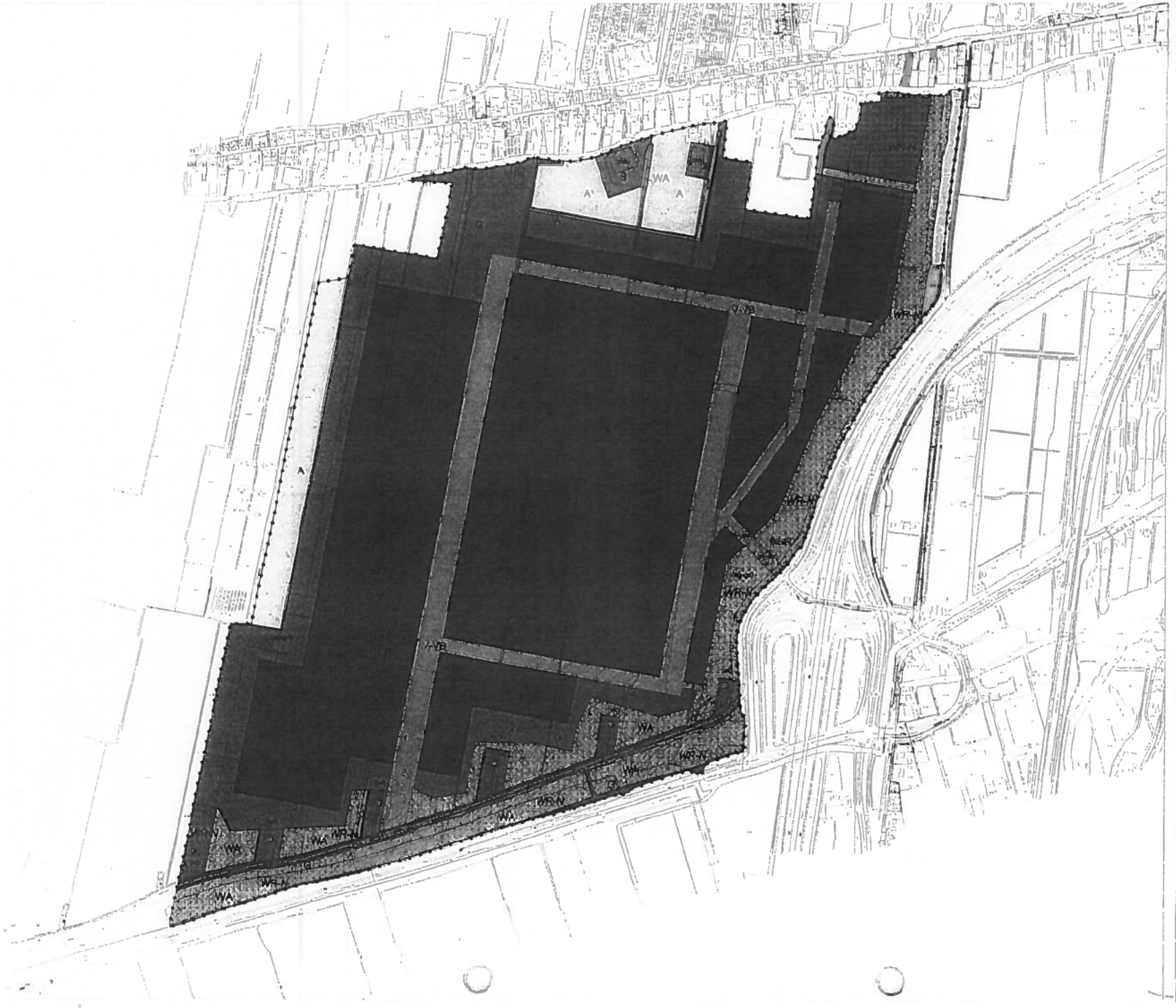
oranjewoud

Startjaar ontwikkeling (01-01):	2011
Eindjaar ontwikkeling (31-12):	2016
Hoog kosten:	5,00%
Hoog opbrengsten:	5,00%
Kostenstijging:	1,50%
Opbrengstenstijging:	1,50%
Saldo per (datum):	[redacted]
Saldo op startjaar:	[redacted]

Grondexploitatie totaaloverzicht

% kostenstijging:				1,000	1,000	1,015	1,035	1,019	1,019	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015
% rente:				1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
[redacted]																						
100	Plankosten, VTU & Planontwikkeling	8 452 472		8 452 472		1 056 559	1 056 559	1 056 559	1 056 559	1 056 559	1 056 559	1 056 559	1 056 559									
200	Maximaal uit te geven voor de grond	36 785 995		36 785 995		36 785 995																
300	Kosten bouwrijpmaken en sloop	200 000	200 000																			
400 10	Egalisering/ophoogrijpgereedmaken terrein	5 613 675		5 613 675		701 709	701 709	701 709	701 709	701 709	701 709	701 709	701 709									
400 20	Aanleg infra	8 250 000		8 250 000		1 031 250	1 031 250	1 031 250	1 031 250	1 031 250	1 031 250	1 031 250	1 031 250									
400 30	Verhardingen	7 297 778		7 297 778		912 222	912 222	912 222	912 222	912 222	912 222	912 222	912 222									
400 40	Groen	1 030 581		1 030 581				128 823	128 823	128 823	128 823	128 823	128 823									
400 50	Water	6 097 854		6 097 854				1 216 369	1 216 369	1 216 369	1 216 369	1 216 369	1 216 369									
400 60	Aanleg landelijke inpassing																					
500 10	Ontwerpen	1 894 236		1 894 236		236 779	236 779	236 779	236 779	236 779	236 779	236 779	236 779									
500 20	Bijdrage leidinggevende ontwerpers	5 475 000		5 475 000		684 375	684 375	684 375	684 375	684 375	684 375	684 375	684 375	684 375	684 375	684 375	684 375	684 375	684 375	684 375	684 375	684 375
500 30	Toezicht beheer	750 000		750 000		93 750	93 750	93 750	93 750	93 750	93 750	93 750	93 750									
600 100	Planschade																					
Totaal		85 947 591	200 000	85 947 591		41 410 457	41 174 458	6 145 864	6 145 864	6 145 864	6 145 864	6 145 864	6 145 864	142 188	142 188	142 188	142 188	142 188	142 188	142 188	142 188	142 188
% opbrengstenstijging:				1,000	1,000	1,015	1,035	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015
% rente:				1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
[redacted]																						
19 550	Uitgeefklaar bedrijventerrein	101 473 200		101 473 200		6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075
19 555	Sociale kring																					
19 560	Middelkaar																					
19 565	Daar																					
19 585	Appartementencomplex																					
19 590	Overige																					
49 110	Bijdrage algemene dienst																					
49 130	Rijksbijdragen																					
32 100	Ontvangen huren																					
32 110	Ontvangen pachten																					
Totaal		101 473 200		101 473 200		6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075	6 342 075
Resultaat exploitatie		(15,826,609)																				
Inflatie rente en terugbetaling kasstromen																						
Uitgaventstijging		3 150 470		3 150 470		-	69 367	185 759	289 731	337 132	474 977	574 290	675 092	43 284	49 056	54 935	60 892	66 918	73 075	79 304		
Inkomstenstijging		12 295 234		12 295 234		-	95 131	191 689	289 096	389 172	490 141	592 674	696 645	802 275	909 390	1 018 162	1 128 966	1 240 675	1 354 366	1 469 812		
Kasstromen						15 068 377	1 743 382	202 542	295 174	298 253	311 375	214 546	217 764	6 758 829	6 840 211	6 963 114	7 067 561	7 173 575	7 281 108	7 390 196		
Rente berekening		24 730 374		24 730 374		826 036	1 764 167	1 803 267	1 883 248	1 967 076	2 054 440	2 147 040	2 243 585	2 181 344	1 952 046	1 704 118	1 418 599	1 154 522	850 912	526 202		
Saldo per (datum)		[redacted]	200 000			36 344 194	36 165 179	37 766 304	39 444 378	41 203 202	43 046 767	44 979 201	47 075 082	41 429 548	37 513 453	32 267 456	26 591 494	20 614 432	14 184 166	7 320 482		
Startjaar op startjaar		[redacted]	Per 01-01 2011																			

22 7 2011



Legenda

Plangebied

- plangebied

Bestemmingen

enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- Bedrijf
- Groen
- Sport
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Water

dubbelbestemmingen

- Waarde - natuur

Aanduidingen

gebiedsaanduidingen

- veiligheidszone - vrachtlijnen 1
- veiligheidszone - vrachtlijnen 2

functieaanduidingen

- bedrijf tot en met categorie 3.1
- bedrijf tot en met categorie 3.2
- Hallage
- specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning
- specifieke vorm van bedrijf - opslagruimte
- specifieke vorm van groen - dijklichaam
- specifieke vorm van groen - groenbed
- specifieke vorm van verkeer - duiker
- specifieke vorm van verkeer - fietspad onderbrekende
- specifieke vorm van verkeer - ontsnipperende faciliteit
- verkeersgeluid maatschappelijke voorzieningen
- infrastructuur

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte 1
- specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte 2

maatvoeringsaanduidingen

- maximale b-verhoogte (m)
- maximum b-vloeroppervlakte (%)

Verklaring

ondergrond

- ondergrond

BESTEMMINGSPLAN "Overijsel Noord - Holland"

Gemeente Koggenland

koggenland

Distriport, stand van zaken

Inleiding

In deze notitie wordt ten behoeve van de vergadering van de statencommissie WEB van 29 september 2011 de stand van zaken rond de ontwikkeling van Distriport beschreven. De notitie heeft tot doel om de statencommissie te informeren over het dossier, in aansluiting op de behandeling van Distriport in de vergadering van Provinciale Staten van 11 juli 2011. Gestart wordt met een terugblik waarin een nadere toelichting op hoofdlijnen wordt gegeven van de gesprekken en correspondentie tussen de provincie en Distriport CV en de daarin deelnemende ontwikkelaars. Vervolgens wordt ingegaan op de berichtgeving en communicatie die heeft plaatsgevonden met Provinciale Staten en met de gemeente Koggenland. Daarna wordt kort samengevat wat op dit moment de actuele juridische context is van het project en op welke wijze de provincie financieel is verbonden aan het project. Ook wordt ingegaan op de onderbouwing en behoefteraming van het nieuwe bedrijventerrein, welke in augustus 2011 op initiatief van de provincie is geactualiseerd. Tenslotte wordt een eerste beeld geschetst van hoe de verdere ontwikkeling en realisatie van Distriport zou kunnen plaatsvinden en wat de rol van de provincie zou kunnen zijn.

Terugblik

Distriport is een gepland regionaal bedrijventerrein van circa 150 ha bruto, circa 78 ha netto, bij Berkhout in de gemeente Koggenland. Het bedrijventerrein is opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland. Als zacht plan omdat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is.

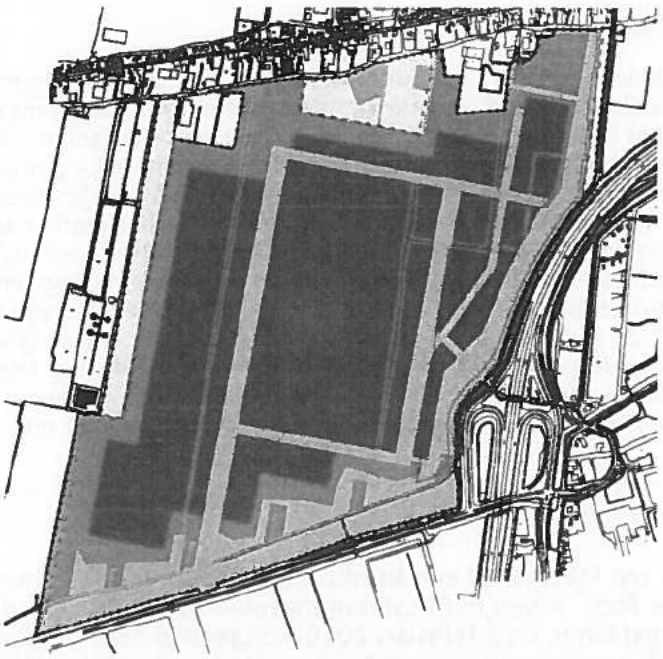
De provincie Noord-Holland heeft in 2007 en 2008 van de ontwikkelaars De Peyler en Zeeman tijdelijk 112 ha gekocht met de afspraak om deze grond op korte termijn weer terug te leveren aan de Distriport CV waar deze partijen samen met het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord (NHN Vastgoed BV) aandeelhouder in zijn. Met deze tijdelijke grondovername door de provincie wordt een fiscaal voordeel nagestreefd dat kostendrukkend werkt op de grondexploitatie en de ontwikkeling van het project ten goede zou komen.
De eerste terugleverdatum stond aanvankelijk op 1 januari 2008 maar deze datum is later bijgesteld door het opstellen in 2008 van een Borgovereenkomst en een Grondverkoopovereenkomst tussen partijen en het aankopen van een extra tranche door de provincie. In de Borgovereenkomst is

vastgelegd dat de provincie Noord-Holland onder voorwaarden tot max 80% en max € 50 mln borg wil staan voor de financiering van het project. In de Grondverkoopovereenkomst is vastgelegd dat de teruglevering zal plaatsvinden als de gronden als fiscaal bouwrijp zijn aan te merken.
De Belastingdienst Amsterdam heeft per brief van 24 april 2009 bevestigd dat de gronden fiscaal bouwrijp zijn als bepaalde aanpassingen met betrekking tot de toegankelijkheid aangebracht zijn. Deze aanpassingen hebben begin 2010 plaatsgevonden. Per brief van 26 januari 2011 heeft de Belastingdienst Hoorn laten weten dat de gronden onherroepelijk fiscaal bouwrijp zijn.
Met de brieven van 28 januari 2010 en 9 juli 2010 heeft de provincie Noord-Holland de Distriport CV twee keer gemaand om de gronden terug te kopen. De uiterste datum die de provincie heeft gesteld was eerst 1 april 2010, daarna 1 november 2010. Een transactie heeft echter niet plaatsgevonden.

De ontwikkelaars hebben wel eens uitgesproken dat zij de grond bij voorkeur pas willen terug kopen als het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld. Deze opstelling van de ontwikkelaars wijkt af van de Grondverkoopovereenkomst. Momenteel loopt er een bezwarenprocedure tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State van onder andere de actiegroep "Berkhout is Boos". De gemeente Koggenland heeft een verweerschrift laten opstellen door Houthoff Buruma. Een uitspraak van de Raad van State wordt niet voor november 2011 verwacht. Eerder is het bestemmingsplan niet onherroepelijk.

De ontwikkelaars hebben verschillende financieringsvarianten aangedragen die een inzet van de provincie vragen die anders is dan overeengekomen in de Borgovereenkomst. Deze varianten brengen steeds extra risico's met zich mee ten opzichte van de afspraken in de overeenkomsten; financieel en/of in termen van staatssteun. Een probleem in de financiering is dat NHN Vastgoed BV geacht wordt eigen vermogen (circa € 3,3 mln) in te brengen in de financiering, een bedrag waar dit bedrijf niet over beschikt. De provincie kan dit vermogen niet beschikbaar stellen vanuit het oogpunt van staatssteun. De ontwikkelaars zouden elkaar wel onderling kunnen financieren.
Op 21 september 2010 hebben GS besloten, gezien de risico's die gepaard gaan met de aangedragen alternatieve financieringsvarianten, vast te houden aan de Borgovereenkomst en de Grondverkoopovereenkomst van 2008.

Op 18 januari 2011 besluiten GS dat de ontwikkelaars nog uitstel van terugkoop kunnen krijgen als een rentevergoeding van circa € 2 mln ex btw vóór 1-2-2011 op de rekening van de provincie staat. Indien dit niet het geval is beraden GS zich op juridische vervolgstappen. De gedeputeerden voor economische zaken en grondzaken zijn in deze gemandateerd.
In een overleg op 20 januari 2011 zeiden de ontwikkelaars vóór 1-2-2011 met een optie te komen waarbij snel tot teruglevering kan worden overgegaan, nog vóór de provinciale verkiezingen.
Op 31 januari 2011 ontvangt de provincie een brief van Distriport zonder enig zicht op een snelle transactie. Een rentevergoeding wordt ook niet betaald.
Per 23 februari 2011 zendt de provincie een aangetekende brief aan de vier contractpartners Distriport CV, Zeeman, De Peyler en NHN waarbij de provincie de ontbinding inroept van art. 2.1 van de Grondverkoopovereenkomst waarmee ook de artikelen 2.1 en 2.2 van de Borgovereenkomst niet langer uitvoerbaar zijn.
Per brief van 28 maart 2011 doen GS een laatste aanbod tot koop aan de ontwikkelaars. Indien de ontwikkelaars op dit aanbod ingaan, zullen zij dit vóór 15 april 2011 kenbaar moeten maken en vóór 1 mei 2011 een bedrag aan rente en kosten t/m februari 2011 moeten betalen van € 2.724.206,77 incl. btw.
Per brief van 1 april 2011 wordt het aanbod van de provincie afgewezen en wordt de factuur retour gezonden.
Op 15 apr 2011 vond er overleg plaats tussen de gedeputeerden Bond en Driessen en de ontwikkelaars. Op tafel lagen van de kant van de provincie twee opties: 1. aanbod aan Distriport conform Borgovereenkomst, 2. aanbod aan De Peyler en Zeeman waarbij de PNH de gronden houdt. Deadlines in opties: accoord verklaring vóór 1 mei, betaling € 2,7 mln vóór 1 juni 2011, een nieuwe overeenkomst vóór 1 december 2011.



Op 28 april 2011, na de collegewisseling op 18 april 2011, vond er overleg plaats tussen de gedeputeerden Van Run en Bond en de ontwikkelaars. De ontwikkelaars zeiden de twee opties van de provincie niet aanvaardbaar te vinden en zelf nog met een creatief voorstel te zullen komen. De ontwikkelaars zouden vóór 21 mei hun twee opties uitwerken: de optie zakelijke ontbinding en de zogenaamde creatieve optie. De creatieve optie blijkt later o.a. in te houden dat het recht van eerste hypotheek voor de provincie vervalt.
Op 30 mei 2011 delen de gedeputeerden Van Run en Post aan de ontwikkelaars mede naar GS te gaan met het voorstel om afscheid van elkaar te nemen.
Op 14 juni 2011 besluiten GS niet langer met de partijen Zeeman, De Peyler, het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord en de Distriport CV het project Distriport uit te voeren en de ontwikkelaars hierover te berichten.
Dezelfde dag nog informeert gedeputeerde Van Run de gemeente Koggenland over dit GS besluit. De provincie brengt het persbericht uit "Provincie neemt regie in Distriport".

Provinciale Staten

Op 4 juli 2011 heeft gedeputeerde Van Run de Statencommissie WEB uitgebreid geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot Distriport. In deze periode hebben GS veel achterliggende documenten ter beschikking gesteld aan de statenleden.

Op 5 juli 2011 heeft GS de beantwoording van de statenvragen van de PVV vastgesteld.

Op 11 juli 2011 wordt in Provinciale Staten Voordracht 65 aangenomen waarbij GS wordt opgedragen in de vergadering van de Statencommissie WEB op 29 september 2011 scenario's voor te leggen voor de toekomst van Distriport. Verder kondigde CdK Remkes de Operatie Schoon Schip aan waarbij alle projecten doorgelicht worden waarbij ex-gedeputeerde Hooijmaijers in de periode 2005-2009 betrokken is geweest. Begin september 2011 hebben GS besloten de operatie "Schoon Schip" uit te breiden tot alle portefeuilles gedurende de twee voorgaande collegeperioden, dus de jaren 2003-2011. Daarnaast hebben GS per brief aan het presidium van Provinciale Staten gevraagd om een controlerende en begeleidende rol te spelen en toe te zien op de onafhankelijkheid en objectiviteit van het onderzoek.

Positie gemeente Koggenland

De gemeente Koggenland heeft bij de ontwikkeling van Distriport voornamelijk een kaderstellende en faciliterende rol, die onder andere tot uitdrukking komt in de publiekrechtelijke procedures inzake het bestemmingsplan, de MER en het exploitatieplan. Gedeputeerde Van Run heeft op 14 juni 2011, de dag van het GS besluit om de samenwerking met de ontwikkelaars in Distriport te beëindigen, de gemeente Koggenland persoonlijk geïnformeerd over het GS besluit. De gemeente heeft aangegeven ook in de toekomst niet risicodragend te willen participeren in de ontwikkeling van Distrtiport, maar de rol te beperken tot een kaderstellende en faciliterende rol. Hierbij heeft de provincie het risico overgenomen van de gemeente Koggenland voor wat betreft de € 6,5 mln die uit de exploitatie van Distriport moet komen als bijdrage aan de Westfrisiaweg. Een ander punt voor de gemeente is de exploitatieovereenkomst die de gemeente op 4 februari 2010 met de Distriport Noord-Holland CV gesloten heeft. De gemeente Koggenland is gebonden aan deze overeenkomst. Als de Distriport Noord-Holland CV geen eigenaar cq ontwikkelaar van de gronden wordt, wil de gemeente een gelijkwaardige overeenkomst met een andere partij.

De procedurele en juridische context

- Bij de Raad van State loopt een bezwarenprocedure ingezet door onder andere "Berkhout is Boos" tegen het bestemmingsplan Distriport Noord-Holland. Dit bestemmingsplan is op 8 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Koggenland. De uitspraak van de Raad van State wordt niet vóór november 2011 verwacht;
- Houthoff Buruma, advocaat van Distriport, heeft naar aanleiding van het GS besluit op 14 juni 2011 per 27 juni 2011 conservatoir beslag laten leggen op de gronden van de provincie in Distriport en de provincie gedagvaard voor een zitting op 5 oktober 2011;
- Pels Rijcken, huisadvocaat van de provincie, heeft per brief van 29 juli 2011 inhoudelijk gereageerd op een aantal brieven van Houthoff Buruma en tevens verklaard dat de provincie bereid is een acceptabel marktconform bod van de ontwikkelaars tot overname van de gronden binnen een redelijke termijn – in ieder geval vóór 1 november 2011 – in overweging te willen nemen. Dit bod van de ontwikkelaars wilde de provincie graag uiterlijk 5 september 2011 tegemoet zien. Houthoff Buruma heeft hierop per brief van 8 augustus 2011 aan Pels Rijcken gereageerd met de mededeling dat pas na 5 september 2011 inhoudelijk zal worden gereageerd op de inhoud van de brief van 29 juli 2011;
- "Berkhout is Boos" heeft eind juli 2011 bij de Europese Commissie een klacht ingediend over staatssteun die door de provincie Noord-Holland verstrekt zou zijn aan de ontwikkelaars in Distriport door het tijdelijk overnemen van de gronden.

Financiën

Hieronder staat een overzicht van de door de provincie Noord-Holland gemaakte kosten met betrekking tot Distriport.

Aankoopkosten 112 ha in 2007 en 2008	23,5 mln
Boekwaarde per 31-12-2010	25,0 mln
Totale kosten per 1-3-2011	25,7 mln

De waarde van de 112 hectare is door Oranjewoud per 22 juli 2011 getaxeerd op € 35 mln.

[redacted]

Nut en Noodzaak Distriport

Stec Groep BV heeft in opdracht van de provincie Noord-Holland in september 2011 advies uitgebracht over de behoefte aan Distriport middels het rapport "Nut en Noodzaak Distriport, Glashelder in Beeld". Het rapport heeft momenteel nog de status van concept. Het rapport komt uit op een maximale vraag van 50 hectare netto t/m 2020.
"Omdat Distriport 78 hectare netto uitgeefbaar terrein heeft, is er niet voldoende marktvraag om het terrein tot en met 2020 geheel uit te geven. Een deel van de uitgifte vindt na 2020 plaats."
Het uitgiftetempo wordt mede beïnvloed door de economische ontwikkeling. Gezien de huidige onzekerheid in de economie is een vertraging in de vraagontwikkeling te verwachten. Een gefaseerde ontwikkeling ligt voor de hand. Ook belangrijk is of Distriport zich tijdig en goed kan ontwikkelen ten opzichte van het concurrende aanbod in de omliggende regio's. De concurrentie is in het Stec rapport nadrukkelijk in de beschouwing betrokken.

Afstemmingsconvenant Distriport Noord-Holland en 't Zevenhuis

Op 7 december 2009 hebben de gemeenten Koggenland en Hoorn, Distriport CV, Scholtens Projecten BV en het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord een convenant getekend ten behoeve van de afstemming tussen de ontwikkelingen van Distriport in Koggenland en 't Zevenhuis in Hoorn.
Voor Distriport wordt gedacht aan een ontwikkeling van 78 hectare netto waarvan 8 hectare voor lokale bedrijvigheid.
Met betrekking tot Distriport is afgesproken dat Distriport

- in hoofdzaak de bedrijvendoelgroep Transport, Distributie & Logistiek faciliteert;
- maximaal 40% van 70 hectare = 28 hectare gemengde overige bedrijvigheid mag huisvesten ;
- gemengde overige bedrijvigheid alleen mag huisvesten op kavels groter dan 1,5 hectare;
- maximaal 35 hectare mag ontwikkelen voor de bovenregionale vraag van bedrijven die afkomstig zijn van buiten West-Friesland;
- maximaal 70% van 78 hectare (= 54,6 hectare) vóór 2020 mag realiseren (conform Structuurvisie Noord-Holland).

Opties voor de toekomst van Distriport

In de vergadering van 11 juli 2011 hebben PS aan GS opdragen om in de vergadering van de Statencommissie WEB van 29 september 2011 scenario's voor te leggen voor de toekomst van Distriport.

Een opstelling van en keuze uit scenario's is echter pas opportuun op het moment dat duidelijkheid is ontstaan over de afloop van de diverse juridische procedures. Op het moment dat die duidelijkheid er is zal aan Provinciale Staten een verdere uitwerking van scenario's worden voorgelegd. Bij die verdere uitwerking zullen de scenario's ook worden beoordeeld op bijvoorbeeld financiële en juridische criteria en zal worden beschreven in hoeverre de scenario's bijdragen aan het bereiken van de inhoudelijke doelstelling.

Momenteel zijn er drie opties in beeld om vanuit de positie van de provincie te kunnen sturen op de ontwikkeling van Distriport:

1. [redacted]

[redacted]

Mogelijk komen er vanuit de discussie intern en extern ook nog andere opties in beeld.

Indien de provincie niet wil sturen op de ontwikkeling van Distriport tot regionaal bedrijventerrein kan de provincie kiezen om het agrarisch gebruik te handhaven of de gronden te verkopen zonder nadere voorwaarden te stellen.

Belangrijk is dat de komende tijd meer duidelijkheid ontstaat over de juridische positie van de provincie Noord-Holland inzake Distriport. De drie juridische sporen zoals hiervoor geschetst (bodemprocedure, Raad van State en Europese Commissie) kunnen leiden tot andere opties en realiteiten en ook tot meer duidelijkheid over de mogelijkheden voor de provincie om tot een schadeclaim te komen.

Het eerstvolgende juridische moment is de zitting van 5 oktober 2011 waartoe de provincie gedagvaard is.

BIJLAGEN

- Brief Pels Rijcken dd 29 juli 2011
- Rapport Stec Groep dd sep 2011
- Tijdlijn "Distriport Historie" dd 7 sep 2011

Provincie
Noord-Holland

115 a

Aan
Gedeputeerde Staten
Kopie aan

Uw contactpersoon
[redacted]
BEL/EZ

Doorkiesnummer [redacted]

Betreft Distriport nabetalingen mandaattechnisch

Memo

4-9-2012

Een éerdere versie van dit memo is behandeld in de GS vergadering van 21 augustus 2012. Toen werd duidelijk dat er niet gevraagd is om een overzicht van de besluitvorming en mandatering met betrekking tot de grondaankopen in Distriport maar dat er een antwoord moest komen op de vraag of verrekening van de meerwaarde van de gronden binnen mandaat mocht gebeuren.

In 2007 en 2008 hebben GS besloten in te stemmen met de op-naam-stelling van de Provincie van een aantal genoemde percelen.

In de leveringsakten waarmee de provincie eigenaar is geworden van de gronden ten behoeve van het project Distriport zijn een aantal kettingbedingen oftewel 'dwingende bepalingen' opgenomen. Onderdeel van die kettingbedingen heeft betrekking op een nabetalingsregeling in geval de bestemming die op die gronden rust zou worden gewijzigd. Inhoud van die nabetalingsregeling hield in dat de gronden tegen een bepaalde prijs waren verkocht tegen de waarde van een agrarische bestemming. Zodra deze bestemming onherroepelijk gewijzigd zou worden in een 'bedrijfsbestemming' dan wel bestemming 'woningen' diende er een nabetaling plaats te vinden aan de oorspronkelijke eigenaar. Degene die die betaling zou moeten voldoen is de eigenaar van die gronden op het moment dat de bestemming wijzigt.

Op het moment dat de provincie de gronden overnam was het de bedoeling dat dit zeer tijdelijk zou zijn. Immers de gronden zouden na ongeveer een half jaar doorgeleverd worden aan de CV/BV Distriport.

Tijdens de besluitvorming waarmee de provincie de gronden heeft overgenomen zijn, is geen specifieke aandacht gegeven aan de bepalingen van de leveringsakten. Ook is geen specifieke aandacht besteed aan de kettingbedingen. Het 'hogere doel' stond voorop. Bovendien was het uitgangspunt dat de koop zeer tijdelijk was. Ambtelijk zijn er wel opmerkingen gemaakt over de risicovolle bepalingen.

De provincie is langer in het bezit gebleven van de gronden dan wenselijk. Op 4 april jongstleden werd de bestemming van de gronden onherroepelijk gewijzigd. Daardoor diende de provincie te voldoen aan de nabetalingsregelingen die opgenomen zijn in de leveringsakten.

Een deel van die bedoelde nabetaling heeft reeds plaatsgevonden op 4 en 6 juli 2012 middels twee aktes van kwijting na de besluitvorming daartoe in GS op 26 juni 2012. Het ging hierbij om nabetalingen van € 875 en € 163.625.

Het antwoord op de vraag of verrekening van de meerwaarde binnen mandaat mocht gebeuren hangt samen met de besluitvorming in GS over de grondaankopen in 2007 en 2008. GS hebben in 2007 en 2008 besloten tot aankoop van de gronden. Daarmee stemden zij ook in met alle voorwaarden die met die koop gepaard gingen. In principe was nadere besluitvorming zoals die op 26 juni jl. heeft plaatsgevonden over die nabetaling niet noodzakelijk omdat dit reeds in 2007 en 2008 had plaatsgevonden. GS was bevoegd tot besluitvorming omdat het een privaatrechtelijke aangelegenheid betrof zoals genoemd in artikel 158 lid 1 onder e van de Provinciewet.

Gezien het feit dat

1. GS in 2007 en 2008 hebben ingestemd met de aankopen en de voorwaarden in de koopovereenkomsten én
2. GS op 26 juni 2012 besloten hebben de nabetalingen te doen

moet geconcludeerd worden dat de verrekening van de meerwaarde van de gronden volgens correcte besluitvorming en binnen mandaat heeft plaatsgevonden.

BIJLAGE: OVERZICHT BESLUITVORMING GRONDAANKOPEN DISTRIPORT
(zelfde tekst als in memo t.b.v. GS op 21-8-2012)

De besluiten tot aankoop zijn alle door GS-plenair genomen en zijn daarmee rechtsgeldige aankoopbesluiten.
De ondertekening van de aktes, c.q. het geven van ondervolmachten aan bijvoorbeeld een medewerker van het notariskantoor, is in zijn algemeenheid geregeld middels Het Vertegenwoordigingsbesluit Provincie en Commissaris van de Koningin Noord-Holland.
In dit vertegenwoordigingsbesluit is opgenomen, dat o.a. aan de directeuren, ieder binnen hun takenpakket, volmacht wordt verleend tot vertegenwoordiging van de provincie buiten rechte. Dit betekent, dat de directeur de akte kan ondertekenen en dus ook de ondervolmacht, als GS maar het besluit tot aankoop hebben genomen.
Verder was in 2006/2007 in het Vertegenwoordigingsbesluit in artikel 2 opgenomen dat aan de sectormanager Expertisecentrum, de unitmanager Grondzaken en die medewerkers van de unit Grondzaken die grondtransacties in hun takenpakket hebben (allen directie Beheer en Uitvoering) volmacht en machtiging wordt verleend om namens de provincie transportaktes te tekenen, in verband met het aangaan van grondtransacties. Verder is opgenomen dat die betrokkenen ook ondervolmacht en machtiging kunnen verlenen aan notarissen en medewerkers van het notariskantoor. De bevoegdheid is met een algemeen besluit verleend, waarvan in de onderhavige situaties gebruik is gemaakt.

In de onderhavige situatie is in de besluiten soms onnodig de Cdk dan wel een gedeputeerde gemachtigd om de leveringsakten af te ronden. De Cdk heeft deze bevoegdheid alleen al op grond van de Provinciewet.

De aankopen hebben plaatsgevonden in 3 tranches: de zogenaamde tranches 0, 1 en 2.

Tranche 0 : Aankoop op 27-6-2007 (€ 1.167.750)

In het GS besluit is geen mandaat geregeld voor de ondertekening van de leveringsakte. ~~Toch is deze gang van zaken niet ongebruikelijk, zie inleiding.~~ GS hebben immers wel besloten tot aankoop. Getekend heeft een medewerkster van het notariskantoor, die gemachtigd was door de directeur B&U die op zijn beurt gemachtigd was door de CdK.

GS besluit op 19-6-2007:
#Het college besluit:

- Zich positief uit te spreken over de geplande ontwikkeling en hierover planologische medewerking toe te zeggen.
- Zich positief uit te spreken over nauwe betrokkenheid door de Provincie in het project en hiertoe gedeputeerde Hooijmaijers te mandateren voor ondertekening van intentionele afspraken met de andere betrokken partijen.

- In principe uit te gaan van deelname door de Provincie en voor 33 % de financiering van de aankopen in het project Jaagweg op zich te nemen, de Provincie ontvangt hiervoor zekerheden in de vorm van grondeigendom.
- Het perceel plaatselijk bekend Lijsbeth Tijsweg (ongenummerd) te Berkhout, kadastraal bekend gemeente Koggenland sectie AC, nummer 699, groot drie hectare, negenentachtig are en vijfentwintig centiare, te verwerven voor een bedrag van €1.167.750 k.k. en de kosten voorlopig ten lasten te brengen van het krediet anticiperende aankopen. Dit perceel zal te zijner tijd worden ingebracht in het project.
- Een afnameverplichting op te nemen
- De ontwikkeling van het project Jaagweg ruimtelijk-programmatisch te koppelen met het project Frisiaweg Noord en hierover nadere afspraken te maken met gemeente Hoorn en de ontwikkelaar, waarbij participatie door de Provincie tot de mogelijkheden behoort.
- De mogelijkheden voor vrijstelling van overdrachtsbelasting van de Provincie te gebruiken om de fiscale kosten te beperken onder voorwaarde dat dit geen onevenredige risico's inhoudt, dat de Provincie de zeggenschap over de gronden verkrijgt, en er sluitende afspraken worden gemaakt over de dekking van de betreffende kosten.
- Met de betrokken partijen nadere afspraken te maken en deze uit te werken in een samenwerkingsovereenkomst en vervolgens realisatieovereenkomst waarin in ieder geval een sluitende businesscase is opgenomen

Tranche 1 : Aankoop op 13-7-2007 (€ 12.463.234)

Gedeputeerde Hooijmaijers is door GS gemachtigd de leveringsaktes te tekenen. Getekend heeft een medewerkster van het notariskantoor die gemachtigd was door de CdK.

GS besluit op 26-6-2007:
Het college besluit:

1. In te stemmen met de op-naam-stelling van de Provincie van de in de bijlage genoemde percelen tegen een bedrag van € 12,46 mln. Inclusief de hieraan in de koopovereenkomsten genoemde voorwaarden;
2. Deze gronden tegen marktconforme prijs, minimaal gelijk aan het onder 1. genoemde bedrag vermeerderd met de door de Provincie te maken overige kosten en financieringskosten voor deze percelen, in te brengen in het project Jaagweg inclusief alle in de koopovereenkomsten genoemde voorwaarden ingeval per 1 januari 2008 een schriftelijk overeenstemming is tussen de samenwerkende partijen, of zoniet de gronden tegen deze prijs per 1 januari 2008 te verkopen aan de ontwikkelaars De Reyler en Zeeman;
3. Het bedrag tot het moment van inbreng c.w. verkoop ten laste te brengen van het krediet anticiperende aankopen.
4. Voor de financiering tot het moment van doorlevering nadere afspraken te maken met de samenwerkende partijen, waarbij minimaal wordt uitgegaan van een rente ter grootte van de zogenaamde 3-maands-euribor;
5. De gedeputeerde Hooijmaijers te machtigen de leveringsaktes en de doorlevering binnen de ruimte van dit besluit af te ronden.

Tranche 2 : Aankoop op 24-9-2008 (€ 9.024.532)

CdK is door GS gemachtigd de leveringsakte te tekenen.
Getekend heeft een jurist van het notariskantoor die gemachtigd was 'door de provincie'.

GS besluit op 16-9-2008:
Het college besluit:

- De Provincie Noord-Holland heeft met de ondertekening van het afsprakenkader, de grondaankoop voor tranche I en de borgstelling nadrukkelijk kenbaar gemaakt veel belang te hechten aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein Jaagweg en daarmee verwachtingen gewekt (ook ten aanzien van de aankopen door de provincie) die thans in redelijkheid moeten worden gehonoreerd. Voorkomen moet echter worden dat van deze aankoop door de provincie precedentwerking uitgaat.
- In te stemmen met de aankoop en het op naam stellen van de Provincie Noord-Holland van de percelen (sectie AC 736, 738, 741, 468, 743) te Berkhout en De Goorn tegen een bedrag van € 10,8 mln. inclusief bijkomende kosten en inclusief de hieraan in het (concept) leveringsakte genoemde voorwaarden
- Deze gronden tegen marktconforme prijs in te brengen in het project Jaagweg, minimaal gelijk aan aankoopbedrag, vermeerderd met de door de Provincie Noord-Holland te maken overige kosten en financieringskosten, inclusief alle in de (concept) leveringsakte genoemde voorwaarden.
- De gronden in te brengen in het project Jaagweg, conform afspraak met ontwikkelende partijen, zodra de Provincie Noord-Holland deze gronden fiscaal bouwrijp heeft gemaakt.
- Het bedrag op het moment van aankoop ten laste te brengen van het krediet strategische aankopen en, zodra het krediet anticiperende aankopen is verhoogd, het bedrag tot het moment van inbreng c.q. verkoop alsnog ten laste te brengen van het krediet anticiperende aankopen.
- De commissaris van de Koningin te machtigen de leveringsakte en de doorlevering te tekenen.
- Provinciale Staten te informeren door middel van bijgevoegde concept-brief.

115-b

Provincie Noord-Holland

Aan
Gedeputeerde Staten
Kopie aan

Uw contactpersoon
[redacted]
BEL/EZ

Doorkiesnummer [redacted]

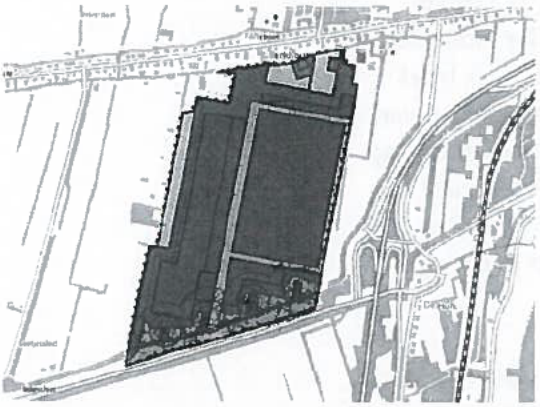
Betreft Distriport: Update september 2012

Memo

4-9-2012

Geacht college,

Dit memo biedt een overzicht van de stand van zaken met betrekking tot het project Distriport.
De ontwikkeling van dit regionale bedrijventerrein wordt al geruime tijd vertraagd door de beroepen bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan en het bodemgeschil tussen de ontwikkelaars Zeeman Vastgoed en De Peyler Projectontwikkeling enerzijds en de provincie Noord-Holland anderzijds.



Op 4 april 2012 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het bestemmingsplan Distriport. Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein is gewijzigd maar onherroepelijk vastgesteld, van de circa 112 hectare die de provincie momenteel in bezit heeft valt nu circa 8 hectare buiten het nieuwe bestemmingsplangebied. Het nieuwe bestemmingsplangebied biedt ruimte aan maximaal 66 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein. Een aantal vorige eigenaren heeft recht op een nabetaling op grond van een meerwaardeclausule. Op 26 juni 2012 hebben GS besloten tot nabetalingen van € 875 en € 163.625 aan vorige eigenaren die op 4 juli 2012 geëffectueerd zijn. Een derde nabetaling is verschuldigd zodra voor de betreffende grond een bouwvergunning wordt afgegeven. De provincie heeft per 1 augustus 2013 de gebruiksrechten opgezegd van alle huidige grondgebruikers.

Op 2 mei 2012 heeft de Rechtbank Haarlem een tussenvonnis gewezen in het conflict tussen Distriport en de ontwikkelaars Zeeman en De Peyler enerzijds en de provincie Noord-Holland anderzijds. Dit tussenvonnis hield in dat de vorderingen van Distriport zijn afgewezen

en de vorderingen van de provincie grotendeels zijn toegewezen. De rechtbank acht het voldoende aannemelijk dat de provincie schade heeft geleden door de gang van zaken. Deze gang van zaken houdt in dat Distriport, ondanks de afspraken in de Grondovereenkomst en de Borgovereenkomst en financieringsvarianten aangeboden door de provincie, de gronden niet heeft teruggekocht. De rechtbank wil onderzoeken of Zeeman Vastgoed en/of De Peyler Projectontwikkeling hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de schade. De rechtbank heeft de provincie tijd gegeven om haar schade nader te onderbouwen. Op 27 juni 2012 heeft Pels Rijcken, huisadvocaat van de provincie, de rechtbank verzocht om toekenning van € 14,7 miljoen aan de provincie als voorschot op de uiteindelijke schade.

Op 14 mei 2012 is er namens de provincie beslag gelegd op bezittingen en bankrekeningen van Zeeman Vastgoed. Zeeman Vastgoed heeft hierop per brief van 21 juni 2012 gereageerd door te stellen dat deze daad onrechtmatig is en te eisen dat binnen één week bevestigd wordt dat dit beslag wordt opgeheven. In een brief van 11 juni 2012 meldt Distriport dat zij hun beslag op de gronden aanstonds zullen opheffen en dat zij overleg willen met de provincie. Pels Rijcken heeft per brief van 5 juli 2012 geantwoord dat de provincie kennis heeft genomen van het opheffen van het beslag door Distriport, dat de provincie het beslag niet opheft tenzij Zeeman Vastgoed andere zekerheden stelt en dat overleg niet zinvol is zolang er geen concreet voorstel ligt op basis waarvan overleg kan worden gevoerd. Dit voorstel zou dan in de vorm van een acceptabel marktconform bod moeten zijn.

Op 25 juli 2012 heeft Houthoff Buruma (advocaat van Distriport) bij de Rechtbank Haarlem een zeer uitvoerige reactie ingediend naar aanleiding van de conclusie die de provincie na het tussenvonnis mocht nemen ter onderbouwing van de door haar geleden schade.
Houthoff nodigt de rechtbank uit om terug te komen op de in het tussenvonnis neergelegde eindbeslissingen.
Als argumenten worden door Distriport genoemd dat de gronden lange tijd niet onherroepelijk fiscaal bouwrijp waren, de provincie haar goedkeuring over de benodigde financiering ten onrechte heeft onthouden, de provincie niet gerechtvaardigd mocht ontbinden, de provincie de afspraken in het Afsprakenkader niet is nagekomen, de provincie zou zich ten onrechte verrijken, en de rechtbank overweegt ten onrechte dat Distriport CV en BV hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de door de provincie geleden schade. Distriport ziet hierbij aanleiding om haar vorderingen op twee onderdelen te vermeerderen, namelijk vast te stellen dat van hoofdelijke aansprakelijkheid van Zeeman Vastgoed en De Peyler geen sprake is en dat de beslaglegging door de provincie op bezittingen en bankrekeningen van Zeeman Vastgoed onrechtmatig is.

De reactie van Pels Rijcken namens de provincie is dat Distriport in de ingediende antwoordakte op geen enkele wijze duidelijk heeft gemaakt dat er sprake zou zijn van feiten of omstandigheden die het aanvaardbaar zouden maken voor de rechtbank om op haar voor de provincie gunstige eindbelissing terug te komen.

Het definitieve vonnis inclusief schadetoekenning van de Rechtbank Haarlem wordt eind november 2012 verwacht. De verwachting is dat Distriport c.s. dan in beroep zullen gaan. Dit is waarschijnlijk ook het moment om PS / Statencommissie WEB weer nader te informeren.

anteagroup

ONTVANGEN
22 JAN 2014

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE
T (036) 530 80 00
F (036) 533 81 89
info.nl@anteagroup.com
www.anteagroup.nl

Provincie Noord-Holland
~~directie Beleid, sector Gebiedsontwikkeling en Grond~~
~~t.a.v.~~ [redacted]
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

datum	21 januari 2014
uw brief van	
uw kenmerk	
projectnummer	265780
onderwerp	taxatierapport in tweevoud

Geachte [redacted]

Het bijgaande wordt u zonder begeleidende brief toegezonden:

- ☐ op uw verzoek
- ☐ ter goedkeuring/advies
- ☐ met het verzoek om commentaar/advies
- ☐ ter informatie
- ■ volgens afspraak
- ☐ ter behandeling/ondertekening
- ☐ met dank voor het gebruik
- ☐ besprekingsverslag nummer
- ☐ tekening(en)

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Antea Group

contactpersoon: [redacted] T [redacted]
e-mail: [redacted]
bijlage(n): 2

typ.:
coll.:

Taxatierapport

Taxatie ruwe bouwgrondprijs percelen provincie Noord-Holland op bedrijventerrein Distriport te Berkhout - Actualisatie van het taxatierapport van 27 juli 2011 -

projectnr. 265780
revisie 0
17 januari 2014

auteur(s)

[redacted]

Opdrachtgever

Provincie Noor-Holland
[redacted]
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

datum vrijgave	beschrijving revisie 0	goed[redacted]	vrijgave
21/1/2014	Definitief	[redacted]	[redacted]

Colofon

Datum van uitgave:
17 januari 2014

Contactadres:
Tolhuisweg 57
8443 DV HEERENVEEN
Postbus 24
8440 AA HEERENVEEN

Inhoud

Blz.

Taxatieverslag

Opdrachtgever

Provincie Noord-Holland, Postbus 3007, 2100 DA Haarlem.

Taxateur

[redacted]

Doel van de taxatie

De provincie Noord-Holland heeft een aantal percelen in eigendom, gelegen in een gebied langs de rijksweg A7 te Berkhout, gemeente Koggenland. Deze gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan "Distriport Noord - Holland" en bestemd als bedrijventerrein. Deze gronden moeten worden gewaardeerd ten behoeve van de jaarrekening 2013. Hiervoor is een residuele grondwaardeberekening uitgevoerd, gerelateerd aan de grondexploitatie, waarbij uiteindelijk de ruwe bouwgrondprijs vastgesteld wordt.

Vanwege het specifieke karakter van voornoemde opdracht mag dit rapport uitsluitend voor dit doel worden gebruikt; ondergetekende aanvaardt geen verantwoording bij elk ander gebruik en tegenover geen enkele partij dan uitsluitend de opdrachtgever.

Voor het opstellen van de grondexploitatie is gebruik gemaakt van normen en kengetallen om het ruimtegebruik, de investeringen en de opbrengsten te bepalen. Tevens is het exploitatieplan Distriport naast de grondexploitatie gelegd, deels als input, deels ter vergelijking.

Omschrijving waardebegrip

Voor de opdracht sluit de marktwaarde het beste aan bij de vraag. In de International Valuation Standards wordt de Marktwaarde als volgt gedefinieerd:
Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden uitgeruild op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de parijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Huidige eigenaar

De percelen beslaan een oppervlakte van 112.27.35 ha. De percelen zijn in eigendom bij Provincie Noord-Holland, gevestigd te 2012 HR Haarlem, Dreef 3.

Wester	Sectie	Nummer	Oppervlakte (ha.)	Omschrijving	Eigenaar
Wester-Koggenland	AC	270	05.51.70	Berging-stalling (Garage-schuur) Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	279	03.35.40	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	468	20.45.80	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	693	00.82.70	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	695	02.70.70	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	696	00.82.70	Terrein (akkerbouw)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	697	04.14.80	Terrein (akkerbouw)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	698	04.37.50	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	699	03.89.25	Terrein (akkerbouw)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	736	15.23.40	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	738	02.98.90	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	741	09.15.20	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	743	05.54.20	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	814	00.28.80	Terrein (akkerbouw)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	817	17.84.30	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Wester-Koggenland	AC	820	15.12.00	Terrein (grasland)	Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Totalen			**112.27.35**		

Voor een uitdraai van de kadastrale uittreksels en kadastrale kaarten wordt verwezen naar het rapport van 27 juli 2011.

Object en gebruikssituatie

Het betreft een gebied met agrarische gronden, met daarop enkele woningen.

Plaatselijke aanduiding, postcode en plaats

De objecten zijn gelegen nabij Kerkebuurt en Oosteinde te Berkhout, en Vredemakersweg en Lijsbeth Tijsweg te De Goorn.

Datum bezichtiging en prijspeil

De percelen zijn bezichtigd op 27 november 2013. Als prijspeil wordt de datum van dit verslag aangehouden.

Bestemming

De betreffende percelen vallen onder de bepalingen van het bestemmingsplan "Distriport Noord-Holland", vastgesteld door de Raad van de gemeente Koggenland op 8 februari 2010, met de bestemmingen 'bedrijf, groen, verkeer- verblijfsgebied en water'. Dit plan is onherroepelijk geworden op 4 april 2012. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft hierbij het plandeel dat buiten de 10-jaarstermijn valt vernietigd. Dit betreft fase IV van het plan. Voor dit deel, dat ca. 30% van het bestemmingsplan uitmaakt, blijft de agrarische bestemming uit het voorgaande bestemmingsplan gelden.

Milieu-aspecten

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de mogelijke aanwezigheid van grond- of bodemverontreiniging, welke schade toe kan brengen aan mens en milieu, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen.

Geen rekening is gehouden met de mogelijke kosten, welke zouden kunnen voortvloeien uit de toepassing van de Wet Milieubeheer en de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater.

Waardebeïnvloedende factoren

Bij de waardebepaling van de diverse onderdelen is onder meer het volgende overwogen:

a. De planologische bepalingen ten aanzien van de mogelijkheden met het oog op het toekomstige gebruik, te weten bedrijvigheid;
b. Het exploitatieplan vastgesteld d.d. 08-02-2010 door de raad van de gemeente Koggenland;
c. De wensen c.q. ambitie ten aanzien van het tot stand brengen van een duurzame ontwikkeling van het plangebied;
d. De aard, grootte, vorm en situering van de percelen.
e. Te koop aangeboden bouwrijpe kavels met de bestemming bedrijventerrein in de nabije omgeving:

- Bedrijventerrein De Vork, Heerhugowaard: € 138,00 - € 178,00 per m2;
- Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid, Alkmaar: € 170,00 tot € 201,00 per m2;
- Bedrijventerrein Vredemaker - Oost, De Goorn: € 120,00 tot € 135,00 per m2;
- Bedrijventerrein 't Zevenhuis , Hoorn: € 135,00 tot € 190 per m2;
- Businesspark Agriport A7, Middenmeer: afhankelijk van kaveloppervlak: € 81,00 tot € 106,00 per m2.

f. Verkooptransacties t.b.v. de realisatie van bedrijventerreinen in de (nabije) omgeving (ruwe bouwgrondprijs):
   - Zwaagdijk: 2 januari 2013, € 25,63/m2 voor 2.43.85 ha.;
   - Zwaagdijk: 26 juni 2012, € 17,50/m2 voor 3.43.85 ha., inclusief kassen;
   - Heerhugowaard: 4 maart 2010, € 19,00/m2 voor 31.66.10 ha. en € 42,00 voor 3.00.00 ha.;
   - Heerhugowaard: 1 maart 2010, € 25,42/m2 inclusief opstallen;
   - Alkmaar: 10 juli 2009: € 31,36/m2 inclusief opstallen.

Uitgangspunten

- Oppervlakte percelen: 112.27.35 ha.;
- Oppervlakte gelegen binnen het plangebied na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan: 106.06.44 ha.;
- Ruimtegebruik:

In onderstaande tabel is het ruimtegebruik weergegeven:

SAMENVATTING GRONDGEBRUIK

Omschrijving	uitgeefbaar	verharding	groen	water	totaal
Bruto exploitatiegebied	666.590	107.690	143.215	143.149	1.060.644 m²
Percentage	62,85%	10,15%	13,50%	13,50%	100,00% %
Toets opdrachtgever	0%	0%	0%	0%	0% %

Het plangebied, voor zover dat is gelegen op grond dat eigendom is van de provincie, beslaat een oppervlakte van 106.06.44 ha.
In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is voor fase 1 t/m 3 gerekend met een uitgeefbare oppervlakte van 66.65.90 ha. Deze oppervlakte is geheel gelegen op gronden die eigendom zijn van provincie Noord-Holland. Dit komt neer op uitgeefbaar percentage van 62.85%

Het niet uitgeefbare deel is opgebouwd uit:

Verharding:	10,15%
Groen:	13,50%
Water:	13,50%.

Dit is een schatting op basis van de oppervlaktes en percentages van het grondgebruik uit het exploitatieplan en op basis van de nieuwe plangrens.

- Grondexploitatie
  Om tot een ruwe bouwgrondprijs te komen is een grondexploitatie opgesteld. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Parameters

Rente positief saldo :	5%
Rente negatief saldo:	5%
Kostenstijging:	2,5%
Opbrengstenstijging:	2,0%
Voorbereiding, directie en toezicht:	15% over kosten bouw- en woonrijp maken/sloop
Planontwikkeling:	10% over kosten bouw- en woonrijp maken

Onvoorzien: 10% over kosten voorbereiding en planontwikkeling/brm-wrm/sloop

Kosten
Voor het berekenen van de kosten is gebruik gemaakt van kengetallen van Oranjewoud en het exploitatieplan Distriport. De gronden van de provincie Noord-Holland zijn gelegen binnen het plangebied van dit exploitatieplan. De oppervlakte plangebied, voor zover gelegen op gronden van de provincie, is ca. 5,5% afgenomen. De kosten zijn, tenzij anders aangegeven, naar rato verlaagd ten opzichte van het rapport van 27 juli 2011.

Voorbereiding en planontwikkeling
Voor de plankosten is een stelpost opgenomen van € 850.000,-. Dit is inclusief de onderzoeken die uitgevoerd moeten worden. Aangezien deze kosten gemaakt moeten worden ongeacht de grootte van het plangebied is deze post in zijn geheel gehandhaafd.
De kosten voor voorbereiding, directie en toezicht zijn berekend door een percentage van 15% te berekenen over de kosten voor bouw- en woonrijp maken en sloopkosten.
Voor de kosten van planontwikkeling, waarin de kosten van het ambtelijk apparaat verwerkt zijn, is een percentage van 10% berekend over de kosten voor bouw- en woonrijp maken.

Maximaal uit te geven voor de aankoop van de grond (ruwe bouwgrondprijs)
Het bedrag wat maximaal betaald kan worden voor de aankoop van de grond is het bedrag waarbij de contante waarde van de grondexploitatie 0 is.

Bodemsanering en sloopkosten
De sloopkosten zijn eveneens afkomstig uit het exploitatieplan. Er is een bouwoppervlak van 8000 m^2. De sloopkosten bedragen € 25,- per m^2. Dit komt overeen met de kengetallen zoals die bij Oranjewoud worden gehanteerd.

Bouw- en woonrijp maken
De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn onderverdeeld in 5 kostencomponenten.

In het grondwerk zijn kosten verwerkt voor egaliseren, ophogen, frezen, opruimwerkzaamheden en de aanleg van dijlichamen. Er is een kengetal gehanteerd van € 5,- per m^2 bruto plangebied.

Voor de aanleg van voorzieningen zoals, kabels en leidingen, riolering, kunstwerken, verlichting, brandkranen en straatmeubilair is een post opgenomen van € 7.800.000 (dat was € 8.250.000), afgeleid van de kosten voor de aanleg van voorzieningen in het exploitatieplan.

Voor verharding (wegen, voet- en fietspaden) is € 100,- per m^2 gehanteerd.
Voor water is € 20,- per m^2 gerekend en voor groen € 27,50 per m^2.

Diversen
Uit het exploitatieplan blijkt dat het exploitatiegebied Distriport moet bijdragen aan de aanleg van de Westfrisiaweg. Om deze reden is ook in de grondexploitatie een bijdrage bovenwijkse voorzieningen opgenomen. Dergelijke kostenposten worden toegerekend aan een eigenaar, waarbij wordt gekeken naar de opbrengstpotentie van een perceel. Na het vernietigen van fase IV bedraagt de uitgeefbare oppervlakte 666.590 m2. Dit is volledig gelegen op grond dat eigendom is van provincie Noord-Holland. De verwachtte bijdrage aan de Westfrisiaweg is in het exploitatieplan € 6.500.000,-. Deze bijdrage komt nu dus volledig voor rekening van provincie Noord-Holland.

Er is een post tijdelijk beheer opgenomen voor het beheren en onderhouden van gronden van € 708.000 (dat was € 750.000). Dit is op basis van gegevens uit het exploitatieplan.

Er is een percentage van 10% opgenomen voor onvoorziene kosten. De raming is gemaakt op basis van kengetallen, waarin een mate van onzekerheid zit. De 10% onvoorziene kosten is berekend over de totale kosten van voorbereiding en planontwikkeling, bouw- en woonrijp maken en sloop.

Opbrengsten
De opbrengsten zijn geraamd op gemiddeld € 135,- per m^2 uitgeefbaar terrein. Dit is afgeleid uit vraagprijzen in de nabije omgeving. Er zijn enkele referentieprojecten bekeken. In Opmeer worden een aantal bouwrijpe kavels aangeboden vanaf € 120,- per m^2, in Stompetoren worden bouwgronden uitgegeven voor € 165,- per m^2, op het bedrijventerrein De Vork in Heerhugowaard worden bouwkavels aangeboden variërend van € 138,- voor binnenkavels tot € 178,- voor zichtlocaties, op bedrijventerrein Boekelermeer Zuid te Alkmaar varieert de uitgifteprijs van € 170,- tot € 201,-. Voor het plan Vredemaker-Oost in De Goorn bedraagt de uitprijs € 120,- voor een binnenterrein en € 135,- voor een zichtlocatie. Voor het plan 't Zevenhuis in Hoorn bedragen de uitgifteprijzen € 135 voor een binnenterrein en € 185 voor een zichtlocatie. Tenslotte is nog gekeken naar de uitgifteprijzen voor Businesspark Agriport A7. De uitgifteprijzen (website: prijspeil 2011) zijn afhankelijk van het kaveloppervlak, zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Kaveloppervlak	Prijs zichtlocatie	Prijs niet-zichtlocatie
0-5000 m2	€. 106,= per m2	€. 91,= per m2
5.000 – 10.000 m2	€. 101,= per m2	€. 86,= per m2
Meer dan 10.000 m2	€. 96,= per m2	€. 81,= per m2

Het karakter van bedrijventerrein Distriport is vergelijkbaar met die van Businesspark Agriport, waar het gaat om grote kavels. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld het bedrijventerrein 't Zevenhuis te Hoorn. Daar zijn de kavels kleiner en wordt een hogere vierkante meterprijs gehanteerd. Businesspark Agriport ligt echter wel wat noordelijker dan bedrijventerrein Distriport. Mede gelet op voorgaande overwegingen, de huidige economische situatie en het teruglopen van de vraag naar bedrijventerreinen heeft ondergetekende doen besluiten een uitgifteprijs van gemiddeld € 135,- per m2 te hanteren in de berekening.

Fasering
De looptijd van het project is geraamd op 15 jaar. De verwachting is dat in 2015 daadwerkelijk gestart kan worden met de uitvoering. Voor de uitgifte is een vergelijkbaar uitgiftetempo gehanteerd als in het exploitatieplan. Startjaar van de berekening is 01-01-2014. Eindjaar is 31-12-2028.

Resultaat
Het resultaat van de grondexploitatie is als volgt:

Nominaal resultaat:	€	13.142.897
Kostenstijging:	€	6.872.847
Opbrengstenstijging:	€	15.737.230
Rentetoereking:	€	22.007.280
Resultaat op eindwaarde:	€	0-
Resultaat contante waarde:	€	0-

Maximaal uit te geven voor aankoop grond (ruwe bouwgrondprijs)
Ruwe bouwgrond is grond waar behoudens bouw- en woonrijp maken begonnen kan worden met de ontwikkeling. De contante waarde van de grondexploitatie wordt gelijk gesteld aan 0 door het wijzigen van de prijs per m^2 die maximaal betaald kan worden voor de aankoop van de gronden.
In de berekeningen is rekening gehouden met fasering en inflatie.

Op basis van de invoergegevens in de berekening is de prijs die maximaal voor de grond betaald kan worden: **€ 26.274.536**, over een oppervlakte van 106.06.44 ha., wat neerkomt op

€ 24,77 per m^2.

De gronden die buiten het plangebied vallen worden gewaardeerd op € 10,-- per m2 aangezien deze gronden in de toekomst mogelijk alsnog als bedrijventerrein bestemd kunnen worden.

Waardering
Gelet op het voorgaande waardeert ondergetekende de gronden te Berkhout zoals omschreven in dit rapport, conform de voormelde opdracht op basis van prijspeil december 2013, op een bedrag van, afgerond

---- € 26.895.000,-- ----------

---- zesentwintig miljoen achthonderd vijfennegentigduizend euro ----------

Aldus gespecificeerd:

1.060.644 m2 à € 24,77 / m2	**€ 26.274.536,--**
62.091 m2 à € 10,00 / m2	**€ 620.910,--**
Totaal	**€ 26.895.446 --**
Afgerond	**€ 26.895.000,--**

Bronnen
- Exploitatieplan Distriport, gemeente Koggenland, vastgesteld d.d. 08-02-2010
- Fundainbusiness.nl
- Kadaster
- normen en kengetallen Oranjewoud (planeconomie en civiele techniek)

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen we naar de bijgevoegde informatie. Tot het verstekken van informatie zijn wij steeds bereid.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap overeenkomstig de strekking van de opdracht, na opname ter plaatse en getekend,

Opgemaakt en getekend,
te Heerenveen, 17 januari 2014
Antea Group

[redacted]

Bijlage 1: Rekenbladen

UITGANGSPUNTEN

Data:

Startjaar	2014
Eindjaar	2028
Looptijd	15 jaar
Prijspeil	14-01-2014

Parameters: Macro

Rente kosten	5,00%
Rente opbrengsten	5,00%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	2,00%

Parameters: Micro

Planontwikkeling	10,00%	Bouw- & woonrijp maken
Voorbereiding & Toezicht	15,00%	Sloop, bouw- & woonrijp maken
Niet-verrekenbare BTW	0,00%	Sloop, bouw- & woonrijp maken
Onvoorzien	10,00%	Sloop, bouw- & woonrijp maken
BTW	21,00%	

Kosten:

- De kostenraming voor bouw- & woonrijp maken is gebaseerd op normen (ruimtegebruik) en kengetallen (eenheidsprijzen)

- Kosten verwerving	€	-	per m²
- Sloop	€	25,00	per m²
- Bovenwijkse voorzieningen	€	-	per m² uitgeefbaar

Opbrengsten:

Programma:

Bedrijven

Grondprijsberekening vrije sector — Residueel

Eigendomsverhoudingen	Totaal	Gelegen in fase 4	Buiten plangebied	Wester - Koggenland AC, nr.
Provincie Noord-Holland	55.170	0	0 m²	270
	33.540	0	0 m²	279
	204.580	0	0 m²	468
	8.270	5.931	0 m²	693
	27.070	0	0 m²	695
	8.270	0	0 m²	696
	41.480	31.058	0 m²	697
	43.750	0	0 m²	698
	38.925	22.222	0 m²	699
	152.340	0	0 m²	736
	29.890	0	0 m²	738
	91.520	0	0 m²	741
	55.420	0	0 m²	743
	2.880	0	2.880 m²	814
	178.430	0	0 m²	817
	151.200	0	0 m²	820

Opdrachtgever	Provinde Noord-Holland	Fase	Initiatief
Project	Taxatie diverse percelen te Berkhout	Exploitatie	Haalbaarheid
Projectnummer	265.780	Versiedatum	14 januari 2014
Bestand	265780_140114_ Taxatie percelen prov NH bedrijv	Status	Defintief
Tabblad	Gebied	Printdatum	14 januari 2014

anteagroup

OPPERVLAKTE GEBIED

Eigendom provincie Noord-Holland					**1.122.735 m²**
Buiten beschouwing					
A	Gelegen buiten plangebied; agrarisch		2.880 m²		
B	Gelegen in fase 4		59.211 m²		
C	...		0 m²		
D	...		0 m²		
E	...		0 m²		
Subtotaal buiten beschouwing				62.091	m²
Bruto exploitatiegebied					**1.060.644 m²**
Structuren					
A	Verharding/infra	10,15%	107.690 m²		
B	Fietspaden	0,00%	0 m²		
D	Groen	13,50%	143.215 m²		
E	Water	13,50%	143.149 m²		
Subtotaal structuren				394.054	m²
Netto exploitatiegebied					**666.590 m²**

Programma	oppervlakte uitgeefbaar	oppervlakte verharding	oppervlakte groen	oppervlakte totaal	
Bedrijven	666.590	0	0	666.590	m²
Kantoren	0	0	0	0	m²
Winkels	0	0	0	0	m²
Bijzondere doeleinden	0	0	0	0	m²
Subtotaal niet-wonen	666.590	0	0	666.590	m²
Subtotaal wonen	0	0	0	0	m²
Dubbel grondgebruik	0	0	0	0	m²
Totaal programma	666.590	0	0	666.590	m²
Restgebied					**0 m²**

SAMENVATTING GRONDGEBRUIK

Omschrijving	uitgeefbaar	verharding	groen	water	totaal
Bruto exploitatiegebied	666.590	107.690	143.215	143.149	1.060.644 m²
Percentage	62,85%	10,15%	13,50%	13,50%	100,00% %
Toets opdrachtgever	0%	0%	0%	0%	0% %

Opdrachtgever	Provincie Noord-Holland	Fase	Initiatief
Project	Taxatie diverse percelen te Berkhout	Exploitatie	Haalbaarheid
Projectnummer	265.780	Versiedatum	14 januari 2014
Bestand	265780_140114_ Taxatie percelen prov NH bedrijventerrin Di	Status	Defintief
Tabblad	Gebied	Printdatum	14 januari 2014

anteagroup

KOSTENRAMING

nr	omschrijving	eenh	hoev		eenpr		totaal
100	**VOORBEREIDING EN PLANONTWIKKELING**						
	Plankosten (ruimtelijke plannen + onderzoeken)	post	1	€	850.000	€	850.000
	Voorbereiding, directie en toezicht	€	30.873.613		15%	€	4.631.042
	Planontwikkeling	€	30.673.613		10%	€	3.067.361
	TOTAAL VOORBEREIDING EN PLANONTWIKKELING					€	8.548.403
200	**VERWERVING/BOEKWAARDE**						
	Boekwaarde gronden	post	1.060.644	€	24,77	€	26.274.536
	Planschade	post	0	€	-	€	-
	TOTAAL VERWERVING					€	26.274.536
300	**BODEMSANERING EN SLOOPKOSTEN**						
	Sloop- en stortkosten	m²	8.000	€	25	€	200.000
	Bodemonderzoek	post	1			€	-
	TOTAAL BODEMSANERING					€	200.000
400	**BOUW- EN WOONRIJPMAKEN**						
	Grondwerk (egaliseren/ophogen/frezen/aanleg dijlichamen)	m²	1.060.644	€	5,00	€	5.303.220
	Aanleg voorzieningen	po	1	€	7.800.000	€	7.800.000
	Verhardingen	m²	107.690	€	100,00	€	10.769.000
	Water	m²	143.149	€	20,00	€	2.862.980
	Groen	m²	143.215	€	27,50	€	3.938.413
	TOTAAL BOUW- EN WOONRIJPMAKEN					€	30.673.613
500	**DIVERSEN**						
	Bijdrage bovenwijkse elementen	post	1	€	6.500.000	€	6.500.000
	Tijdelijk beheer	post	1	€	708.000	€	708.000
	Onvoorzien	€	39.422.016		10%	€	3.942.202
	TOTAAL DIVERSEN					€	11.150.202
	TOTAAL KOSTENRAMING					€	76.846.753

OPBRENGSTENRAMING

nr	omschrijving	eenh	hoev		eenpr		totaal
600	**Opbrengsten**						
	Uitgeefbaar bedrijventerrein	m²	666.590	€	135	€	89.989.650
-	...	m²	0	€	-	€	-
	...	m²	0	€	-	€	-
	...	m²	0	€	-	€	-
			0			€	89.989.650
700	**Subsidies**						
		st.				p.m.	
						€	-
	TOTAAL BATENRAMING					€	89.989.650
	RESULTAAT NOMINAAL					€	13.142.897

Opdrachtgever	Provincie Noord-Holland	Fase	Initiatief
Project	Taxatie diverse percelen te Berkhout	Exploitatie	Haalbaarheid
Projectnummer	265.780	Versiedatum	14 januari 2014
Bestand	265780_140114_ Taxatie percelen prov NH bedrijventerrin DI	Status	Defintief
Tabblad	Gebied	Printdatum	14 januari 2014

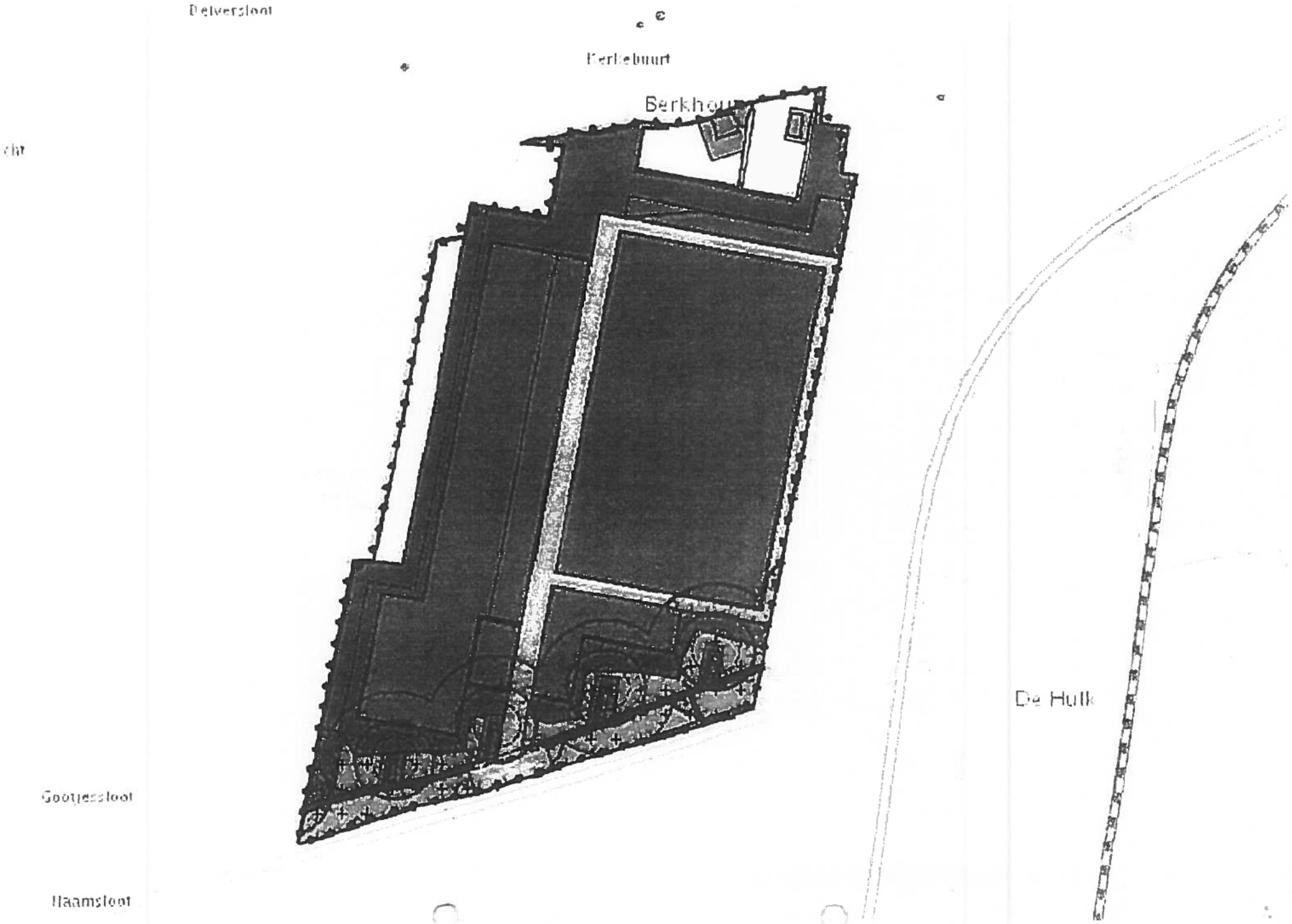
anteagroup

Startjaar ontwikkeling 01-01-	2014
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2038
Rente kosten:	5,00%
Rente opbrengsten:	5,00%
Kostenstijging:	2,50%
Opbrengstenstijging:	2,00%
Saldo per ultimo:	0
Tekort op startwaarde:	0

Grondexploitatie totaaloverzicht

% kostenstijging:						1,000	1,000	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025
% rente:						1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
100	Plankosten, VTU & Planontwikkeling	8.548.403	-	8.548.403	-	-	1.068.550	1.068.550	1.068.550	1.068.550	1.068.550	1.068.550	1.068.550	1.068.550	-	-	-	-	-	-	-
200	Verwerving/boekwaarde	28.274.536	28.274.536	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
300	Kosten bodemsanering en sloop	200.000	200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
400.10	Egaliseren/ophogen/opruimen terrein	5.303.220	-	5.303.220	-	-	662.903	662.903	662.903	662.903	662.903	662.903	662.903	662.903	-	-	-	-	-	-	-
400.20	Aanleg infra	7.800.000	-	7.800.000	-	-	975.000	975.000	975.000	975.000	975.000	975.000	975.000	975.000	-	-	-	-	-	-	-
400.30	Verharidingen	10.769.000	-	10.769.000	-	-	1.346.125	1.346.125	1.346.125	1.346.125	1.346.125	1.346.125	1.346.125	1.346.125	-	-	-	-	-	-	-
400.40	Groen	2.862.980	-	2.862.980	-	-	-	-	477.163	477.163	477.163	477.163	477.163	477.163	-	-	-	-	-	-	-
400.50	Water	3.938.419	-	3.938.419	-	-	-	-	656.402	656.402	656.402	656.402	656.402	656.402	-	-	-	-	-	-	-
400.60	Aanleg landelijke inpassing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
500.10	Onvoorzien	3.947.202	-	3.947.202	-	-	492.775	492.775	492.775	492.775	492.775	492.775	492.775	492.775	-	-	-	-	-	-	-
500.20	Bijdrage bovenwijkse elementen	6.500.000	-	6.500.000	-	-	-	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
500.30	Tijdelijk beheer	708.000	-	708.000	-	-	88.500	88.500	88.500	88.500	88.500	88.500	88.500	88.500	-	-	-	-	-	-	-
60 160	Planschade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-																		
Totaal		76.848.753	28.474.536	50.172.217	-	-	4.633.853	5.133.853	6.267.419	6.267.419	6.267.419	6.267.419	6.267.419	6.267.419	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	
% opbrengststijging:						1,000	1,000	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020
% rente:						1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
33 550	Uitgeefklaar bedrijventerrein	89.989.650	-	89.989.650	-	-	-	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281
33 555	Sociale koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33 560	Middelduur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33 565	Duur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33 585	Appartementencomplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33 590	Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43 110	Bijdrage algemene dienst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43 110	Rijksbijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32 100	Ontvangen huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32 110	Ontvangen pachten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal		89.989.650	-	89.989.650	-	-	-	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281	6.922.281
Resultaat voorschot		(13.143.887)																			
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																					
Uitgavenstijging:		6.872.847	----------	6.872.847	----------	-	115.846	259.901	481.906	650.639	823.580	1.000.865	1.182.573	1.368.822	124.431	140.042	156.043	172.444	189.256	206.487	
Inkomstenstijging:		15.787.230	----------	15.787.230	----------	-	-	279.680	423.899	570.619	720.477	873.312	1.029.244	1.188.374	1.350.488	1.515.941	1.684.705	1.856.845	2.032.428	2.211.527	
Kasstroom:						-	0	4.749.699	-1.808.187	-596.655	-574.842	-551.749	-527.128	-501.534	-474.314	-7.648.515	-7.798.179	-7.950.943	-8.106.861	-8.265.453	-8.427.316
Rente toerekening:		22.007.380	----------	22.007.380	-	1.323.727	1.507.207	1.858.105	1.880.520	1.735.252	1.783.843	1.856.550	1.973.649	1.995.428	1.894.919	1.602.918	1.289.382	952.458	590.826	203.098	
Saldo per ultimo:		0	26.474.536	----------	-	27.798.262	34.055.169	33.905.086	34.968.952	36.149.362	37.391.456	38.720.678	40.142.798	41.663.905	35.909.890	29.714.626	23.058.068	15.898.844	8.224.318	0	
Tekort op startwaarde:		0	Per 01-01- 2014																		

Bijlage 2: Plankaart bestemmingsplan Distriport Noord-Holland (gewijzigd)


Delversloot
Berkhout
De Hulk
Gootjesloot
Haamsloot

186 34

Provincie
Noord-Holland

Aan	**Uw contactpersoon**
Gedeputeerde Staten	[redacted]
Kopie aan	GG/BEL/EZ
	Doorkiesnummer [redacted]
	[redacted]

Betreft: Arrest Distriport 27 januari 2015

Memo

27 januari 2015

Het arrest inzake Distriport

De centrale vraag in dit geding is wat de rechtsgevolgen zijn van de door de Provincie ingeroepen ontbinding van artikel 2.1 van de grondverkoopovereenkomst, die tot gevolg heeft gehad dat de beoogde (door)levering aan Distriport CV niet heeft plaatsgevonden en de gronden eigendom van de Provincie zijn gebleven.

Op heldere wijze worden de verschillende onderwerpen in dit geschil door het hof behandeld. Deze worden hieronder allen nagelopen.

Grieven Distriport

Grief 1 van Distriport c.s. richt zich tegen alle bestreden vonnissen voor zover de daarin door de rechtbank neergelegde overwegingen en beslissingen niet met hun vorderingen en de daarop gegeven toelichting verenigbaar.
zijn. Grief II betreft de ontbinding door de Provincie, grief III de hoofdelijke aansprakelijkheid van Zeeman Vastgoed oud, grief IV de hoofdelijke aansprakelijkheid van Distriport CV en Distriport BV en de door de Provincie gestelde schade en grief V de kostenveroordeling.

Grieven Provincie

De Provincie heeft in incidenteel appel vijf grieven geformuleerd. Grief 1 betreft het onrechtmatig handelen door Zeeman Vastgoed oud en De Peyler Projectontwikkeling, grief II de hoofdelijke aansprakelijkheid van De Peyler Projectontwikkeling, grief III de vraag wie de commanditair vennoten zijn van Distriport CV en grief V de afwijzing van het gevorderde voorschot op schadevergoeding. Grief IV betreft een eiswijziging.

Beslissingen van het Hof inzake de verschillende onderwerpen

Fiscaal bouwrijp?

Het Hof beslist kort gezegd dat, nadat de Provincie eind 2009 de vervaardigingshandelingen had verricht, de gronden fiscaal bouwrijp waren. Het betoog van Distriport c.s. dat de voorwaarde met betrekking tot het fiscaal rijp zijn van de gronden niet was vervuld, faalt daarom.

Financiering?

Voor zover Distriport c.s. zich ook in hoger beroep erop beroepen dat zij door overmacht geen financiering hebben kunnen verkrijgen faalt dat beroep volgens het hof, als onvoldoende concreet toegelicht.

Er is geen voorwaarde die de Provincie in verband met de ontbinding kan worden tegengeworpen dan wel die leidt tot tekortschieten van de Provincie in haar verplichting. Van schuldeisersverzuim door de provincie is volgens het hof evenmin sprake nu er geen voorwaarde is op grond waarvan de provincie verplicht zou zijn om haar goedkeuring aan financieringsconstructies niet op onredelijke gronden te weigeren.

Dwaling?

Distriport c.s. beroepen zich voorts op de dwalingsgrond van artikel 6:228 lid 1 onder b BW. Ook dit beroep faalt volgens het hof. Distriport c.s. hebben zich kennelijk niet verzet tegen de contractuele uitwerking van het Afsprakenkader (borg- en grondverkoopovereenkomst), doch integendeel die overeenkomsten ondertekend. Waarom het kenbaar moet zijn geweest voor de Provincie dat zij daarbij in de onjuiste veronderstelling verkeerden dat de Provincie (los van haar borgstelling) NHN van kapitaal zou voorzien, is niet dan wel onvoldoende gesteld en concreet toegelicht, aldus het hof.

8 juni 2015

218a

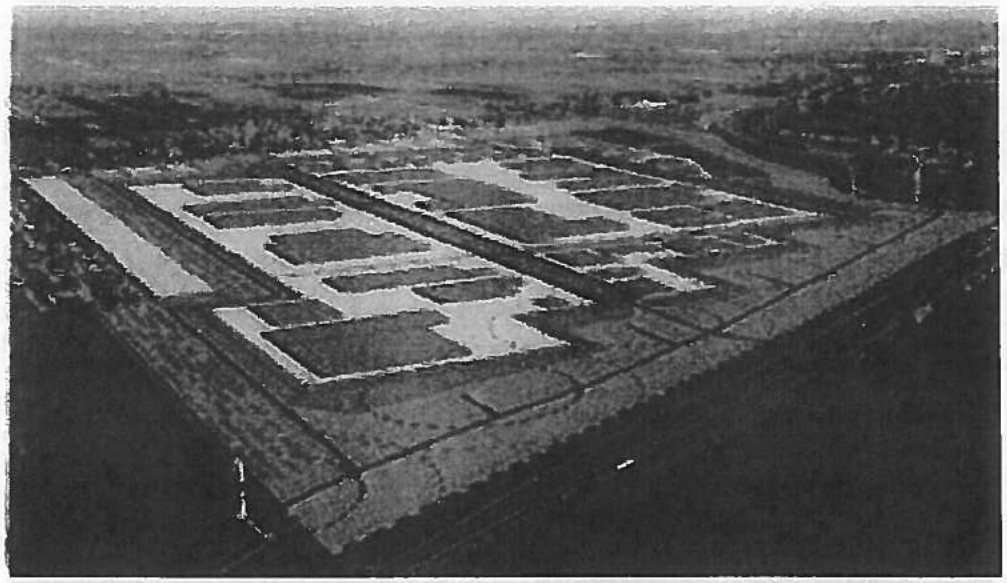
TAXATIEBUREAU D.R.G. VAN ARNHEM B.V.

CONCEPT

TAXATIERAPPORT

Waardering t.b.v. gronduitgifte

Bedrijfskavel MBVP Distriport, Koggenland



Uitgevoerd door:

[redacted]

Dossiernummer:
10598/R1

Opdrachtgever:
Provincie Noord-Holland

Datum rapport:
8 juni 2015

RICS

Kasteelplein 3 | Postbus 77 | 3417 ZH Montfoort | telefoon 0348-470885
fax 0348-470985 | Kamer van Koophandel Utrecht nr. 30129807

1. Opdracht en doel taxatie

Provincie Noord-Holland, gevestigd aan het Houtplein 33 te 2012 DE Haarlem, heeft bij monde van [redacted] ondergetekende,

[redacted]

verzocht een waardering uit te brengen van een – hierna te omschrijven - kavel grond ter plaatse van de ontwikkellocatie Distriport. De taxatie dient een interne afweging van de opdrachtgever inzake uitgifte en – indien tot gronduitgifte zal worden besloten - de uitgiftevorm, kavelgrootte, inrichting en de verkoopprijsstelling. Nu de taxatie slechts door de opdrachtgever zal worden gebruikt heeft het de status van indicatief waarde-advies, dwz zonder derdenwerking.

2. Object

Het object van taxatie is de (beoogd) uit te geven bouwkavel (hierna: de kavel), gelegen aan de rand van het aan te leggen bedrijfsterrein Distriport aan de Oosteinde nabij Berkhout. De locatie is op korte afstand, noordelijk van de nieuwe Westfrisiaweg (N23) gelegen.

De N23 tussen Avenhorn en de aansluiting op de A7 (Amsterdam-Hoorn). Het wegvak tussen de N 507 en A7 wordt verdubbeld tot vier rijstroken en zal Alkmaar via Hoorn en Enkhuizen met Lelystad en Zwolle verbinden. Het wegvak Avenhorn-Heerhugowaard (de huidige N507) wordt onderdeel van de N23. De weg zal naar verwachting zijn voltooid in 2017.
De ligging van de locatie is aangegeven op de kaart (a) in bijlage 1.
Het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Distriport zal rechtstreeks worden ontsloten op de N23.
De uit te geven kavel ligt op het toekomstige bedrijfsterrein direct nabij de N23.

De kavel omvat twee gedeelten van de (grote agrarische) percelen kadastraal bekend Wester-Koggenland sectie AC nummers 736 en 743, beide eigendom van de provincie Noord-Holland. 2.900 m2 van de kavel is gelegen op Wetser Koggenland AC 736; en 1.900 m2 van de kavel is gelegen op Wester Koggenland AC 743.

Bij de taxatie is de door de opdrachtgever aangegeven grootte aangehouden: dat is totaal 4.800 m2. In bijlage 1 (b) is een tekening van de locatie opgenomen, in bijlage 1 (c) een detailuitwerking daarvan.

De kavel zal in eigendom worden uitgegeven, als bouwkavel, dus bouwrijp gemaakt, aangesloten op de nodige nutsvoorzieningen en ontsloten naar de Westfrisiaweg N23. De locatie takt niet rechtstreeks aan op de N23 maar wel 'indirect': via de hoofdontsluiting van het bedrijfsterrein Distriport.

3. Planologie

Ter plaatse van de kavel is van kracht het bestemmingsplan Distriport Noord-Holland. Dit plan is vastgesteld op 8 februari 2010 en onherroepelijk geworden op 4 april 2012.
De bestemming ter plaatse van de kavel is: bedrijf.
In artikel 4.1 van de planvoorschriften wordt deze bestemming als volgt omschreven:
De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten, voor zover deze bedrijven en bedrijfsactiviteiten voorkomen in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de van deze regels deel uitmakende Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten, voor zover deze bedrijven en bedrijfsactiviteiten voorkomen in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de van deze regels deel uitmakende Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
kantoren die ondergeschikt zijn aan, en ten dienste staan van, de doeleinden als genoemd onder a en b, met dien verstande dat 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 2.000 m² hiervoor gebruikt mag worden;
ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg met een maximale doorzet van 1.500 m³ per jaar;
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - facility point', een facility point;
het in hoofdzaak faciliteren van de bedrijvendoelgroep Transport, Distributie & logistiek, waarbij deze doelgroep op kavels groter en kleiner dan 1,5 hectare gefaciliteerd mag worden;
(...)

voor alle bedrijven en kantoren geldt dat het parkeren uitsluitend op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. Voor kantoren die middels een ontheffing ingevolge artikel 4.6 sub e gerealiseerd kunnen worden geldt dat het parkeren overdekt moet worden aangelegd, met dien verstande dat er minimaal één parkeerplaats per 40 m² op eigen terrein moet worden gerealiseerd;
met de daarbij behorende: nutsvoorzieningen; wegen, straten en paden; waterlopen, waterpartijen; tuinen, erven en terreinen; parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

en in art 4.2.1 Bouwregels bij bedrijfsgebouwen, sub l.:
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - facility point' mag een luifel gerealiseerd worden van maximaal 12 meter hoog, waarbij de luifel alle functies van het facility point dient te overdekken.

Tot slot, in de toelichting bij het plan, onder 6.10.4 LPG-tankstation:
Het bestemmingsplan Distriport Noord-Holland maakt het mogelijk om een verkooppunt voor motorbrandstoffen te realiseren in combinatie met een LPG-tankinstallatie.
Indien een initiatiefnemer een dergelijk bedrijf wil oprichten zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat het oprichten van dit bedrijf mogelijk is vanuit het oogpunt van externe veiligheid.
Het LPG-tankstation kan worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Bedrijf', alleen ter plaatse van de functieaanduiding 'verkooppunt – motorbrandstoffen met lpg'. Binnen deze milieucategorie is het mogelijk om een LPG-tankstation op te richten met een doorzet groter dan 1.000 m3/jaar. In het kader van externe veiligheid op bedrijvenpark Distriport Noord-Holland wordt in de regels van het bestemmingsplan Distriport Noord-Holland vastgelegd dat het op te richten LPG-tankstation een maximale doorzet mag hebben van 1.500 m3/jaar.

4. Inrichting en bebouwing kavel

Aldus is de kavel geschikt voor inrichting en bebouwing als bedrijfsterrein en – met bijzondere invulling van die bestemming: voor inrichting en bebouwing als full-service motorbrandstofverkooppunt met LPG-verkoop en aanhorige diensten (tankshop, horeca en carwash e.d.).
Beide bestemmingen/ontwikkelingen, zowel als bedrijfskavel als tankstation, zullen slechts daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd indien van overheidswege wordt besloten tot realisatie van het bedrijfsterrein Distriport over te gaan. Deze keuze is thans nog niet gemaakt; op dit punt bestaat derhalve nog investeringsonzekerheid. Voor de taxatie is evenwel als bijzonder

uitgangspunt verondersteld dat (zeker is dat) een "go"-beslissing voor Distriport zal worden genomen.
Omdat er is uitgegaan van een bouwrijpe gronduitgifte is de kavel als bouwgrond, dus in bouwrijpe staat, getaxeerd.

5. Waardebegrip en uitgangspunten

Deze rapportage zal dienst doen als onderbouwing ter beoordeling van (on)geoorloofde staatsteun, overeenkomstig de eisen uit de 'Mededeling van de Europese Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (97/C 209/03)'. Het toepasselijke waardebegrip is daarbij: "marktwaarde", zoals gedefinieerd in de Mededeling.

De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. (RICS Red book, 2014)

Bij de bepaling van de marktwaarde hoort een analyse van de optimale aanwending, waaraan het perceel zijn hoogste waarde ontleent (Hihghest and Best Use):

Optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een onroerende zaak welke binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde waarde van de onroerende zaak.

6. Haalbaarheid motorbrandstofverkooppunt

Teneinde te bepalen aan welk grondgebruik de kavel zijn hoogste waarde ontleent, is eerst gekeken naar de variant van inrichting als en verkoop van een full-service tankstationlocatie.
In de regel geeft dit gebruik de hoogste waarde. De planologie staat dit grondgebruik toe en voor tankstationlocaties met een hoger volume (vanaf ca. 5 mln liter per jaar) is er een duidelijke vraag bij oliemaatschappijen naar dit soort locaties, en de grondprijzen overtreffen die van gewone bedrijfsterreinen, zo wijzen onder andere de veilingen van locaties langs rijkswegen uit.

De haalbaarheid van een tankstationlocatie op de kavel is getoetst door middel van een zogenaamde potentieelanalyse. Daarbij wordt vanuit het marktpotentieel – dat uiteenvalt in een zogenaamd wijkpotentieel en een passantenpotentieel – afhankelijk van objectfactoren en concurrentiepositie een volumeprognose gemaakt voor deze locatie.
Het protentieelonderzoek dat is uitgevoerd door tankstationspecialist Postmenbalm, is bijgevoegd als bijlage 4.
De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn de volgende.

1. De locatie heeft geen 'achterland' en is afhankelijk van het passantenverkeer en bestemmingsverkeer voor het bedrijvenpark. Dit, afgezet tegen de huidige concurrentiepositie van het station, genereert onvoldoende potentieel om de bouw van een shop of wasgelegenheid te rechtvaardigen. Het ingeschatte truckvolume laat ook geen investeringen in aparte truckfaciliteiten toe, mede in verband met de geringe marges in de fleet-diesel markt.
2. Het geschatte volume van ongeveer 4 mln liter per jaar is wel voldoende basis voor de realisatie van een onbemande tanklocatie. Bij een goede toegankelijkheid van het tankstation zal maximaal 1.000 m2 nodig zijn om deze locatie te ontwikkelen. Bij een selfservice-station kan het resultaat[1] geschat worden op EUR 115.000 per jaar[2].

Daarbij gelden nog de volgende aandachtspunten:

Er moet nog een verkaveling gemaakt worden waarin ook de interne en externe ontsluiting is ingetekend. Het aantal m2 toegerekend aan het tankstation en het overige uitgeefbare aantal m2 is een voorlopige schatting.
Als eerder aangegeven is verondersteld dat het plan Distriport zeker doorgang zal vinden. Bij de taxatie is voorts verondersteld dat een selfservice station past op Distriport (oa) qua beeldkwaliteit en dat – in afwijking van het huidige bestemmingsplan – ook voor een onbemand

[1] EBITDA – earnings before interest, taxes, depreciation and amortization (operationeel resultaat)
[2] in het derde volle exploitatiejaar in 2020

station o een kleiner oppervlakte dan een full-service station een omgevingsvergunning zal worden afgegeven.
De kosten van externe ontsluiting (c.q. een exploitatiebijdrage die daarbij betrekking heeft) is als stelpost ingeschat. Om deze kosten definitief te bepalen is het noodzakelijk inzicht te krijgen in het ruimtebeslag van de externe ontsluiting cq in de kosten daarvan (o.b.v. profijtelijkheid en proportionaliteit) toe te rekenen aan de tankstationlocatie.
Er worden maatregelen getroffen (denk aan bebording, routing, verkeersgeleiding rechts/linksafvak, landschappelijke inpassing, bossages en reclamezuil) zodat het tankstation qua zicht en bereikbaarheid optimaal ligt t.o.v. de N23.

7. Waardering

Een gedeelte van 1.000 m2 van de kavel kan aldus worden uitgegeven voor realisatie van een onbemand tankstation. De resterende kavel zal voor ca. (4.800 – 1.000 – ca. 500 (ontsluiting) =) ca 3.300 m2 uitgeefbaar zijn voor realisatie van een bedrijfsruimte. De resterende kavel kan op basis van een gebruikelijke bedrijfsterreinenprijs worden gewaardeerd. Bij Distriport wordt gemikt op een uitgifteprijs van EUR 125 per m2. Dit is marktconform voor de regio.
De berekening van de marktwaarde van de kavel is als volgt. Bedragen zijn exclusief btw.

volume		4.000.000		
		benz		*diesel*
marge		0,150		0,140
korting incl btw		0,140		0,120
korting ex btw		0,116		0,099
netto inkomsten		0,034		0,041
%		0,600		0,400
volume (l)		2.400.000		1.600.000
inkomsten	€	82.314	€	65.322
totaal inkomsten			€	147.636
exploitatielasten			€	25.000
onderhoudskosten			€	10.000
ebitda			€	112.500

rendement / factor	11,5%		8,7
max. investering		€	978.000
investeringskosten:			
tankinstallaties		€	250.000
luifel		€	75.000
bestrating		€	50.000
Vloeistofdichte bestrating		€	75.000
technische ruimte, beveiliging		€	50.000
(bijdrage in) ontsluitingskosten		€	80.000
investeringskosten		€	580.000
entrepreneurial fee (w&r)	10%	€	98.000
residuele grondwaarde		€	300.000
m2			1.000
grondwaarde / m2		€	300
Overige m2 uit te geven			
totaal m2			4.800
tankstation			1.000
ontsluiting / niet uitgeefbaar			500
resteert uitgeefbaar			3.300
grondwaarde uitgifte / m2		€	125
grondwaarde		€	412.500
totaal grondwaarde		€	712.500

8. Conclusie

De marktwaarde van de bouwkavel, te realiseren aan de rand van het aan te leggen bedrijfsterrein Distriport aan de Oosteinde nabij Berkhout en gelegen noordelijk van de nieuwe Westfrisiaweg (N23) wordt daarmee per peildatum 8 juni 2015 door ondergetekende - op basis van het bijzonder uitgangspunt van een bouwrijpe en (extern) ontsloten staat en op basis van de veronderstelling dat de ontwikkeling Distriport zeker doorgang vindt – als volgt bepaald:

	m2		*€/m2*		*totaal*
grondwaarde tankstation	1.000	€	300	€	300.000
grondwaarde bedrijfsterrein	3.300	€	125	€	412.500
niet uitgeefbaar	500			€	-
totaal (gemiddeld)	4.800	€	*148*	€	712.500

Marktwaarde: EUR 712.500,00

Zegge: ZEVENHONDERDTWAALFDUIZENDVIJFHONDERD EURO

Aldus opgemaakt te Montfoort op 8 juni 2015,

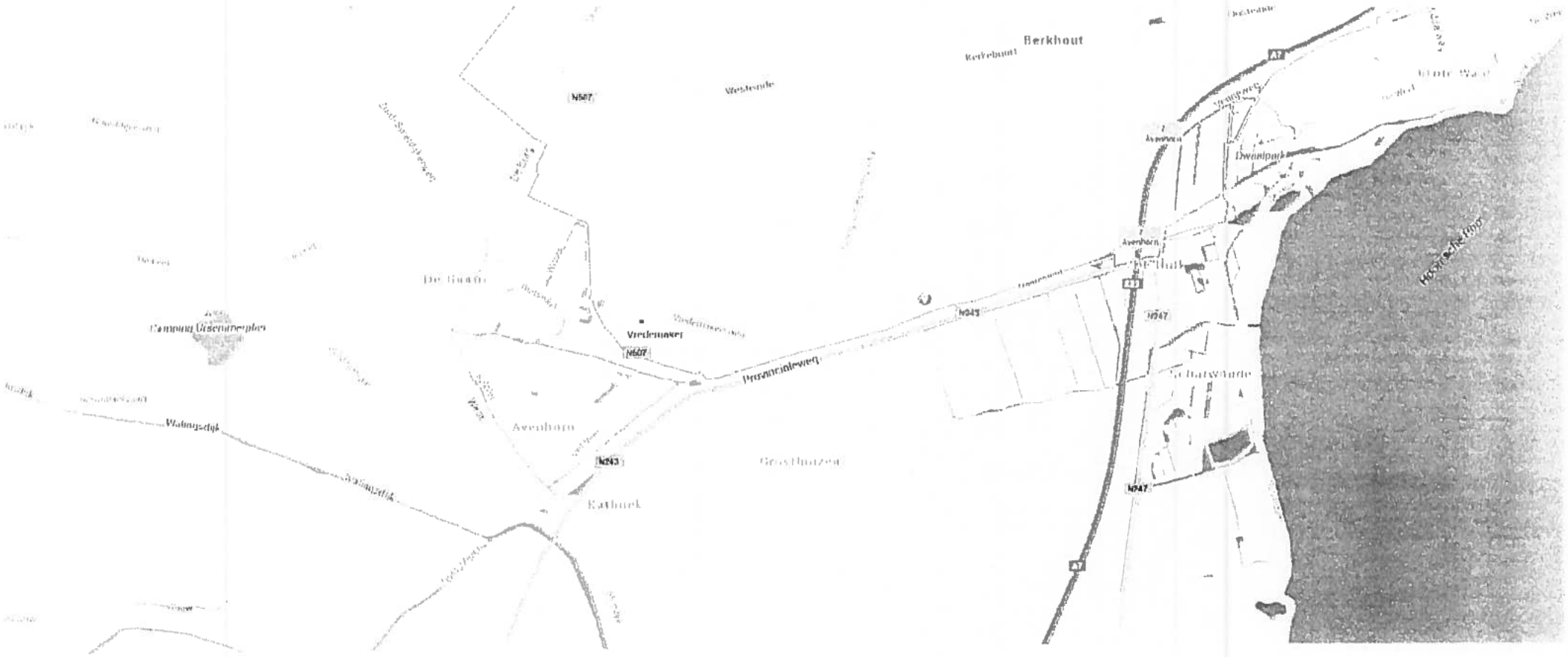
[redacted]

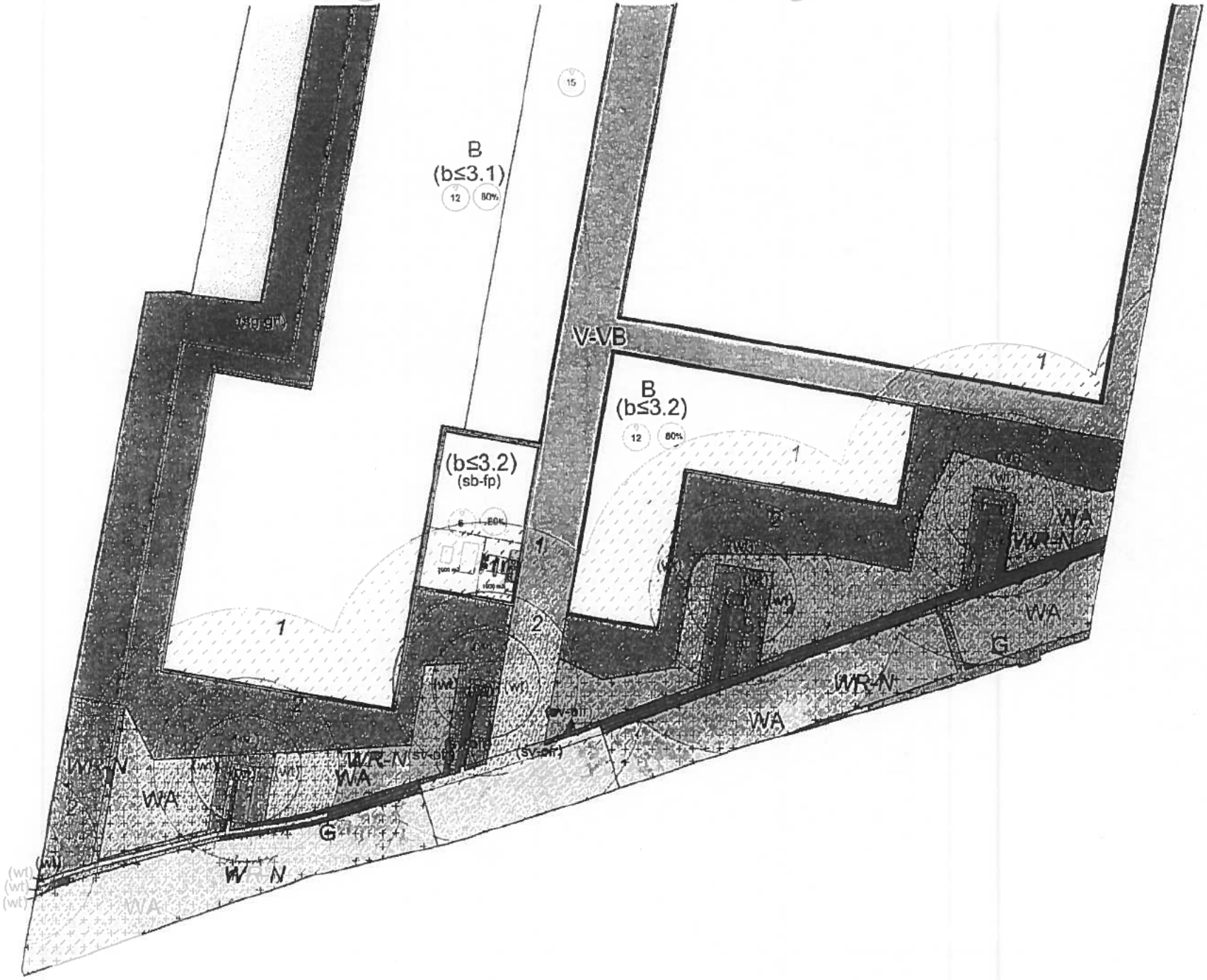
[redacted]

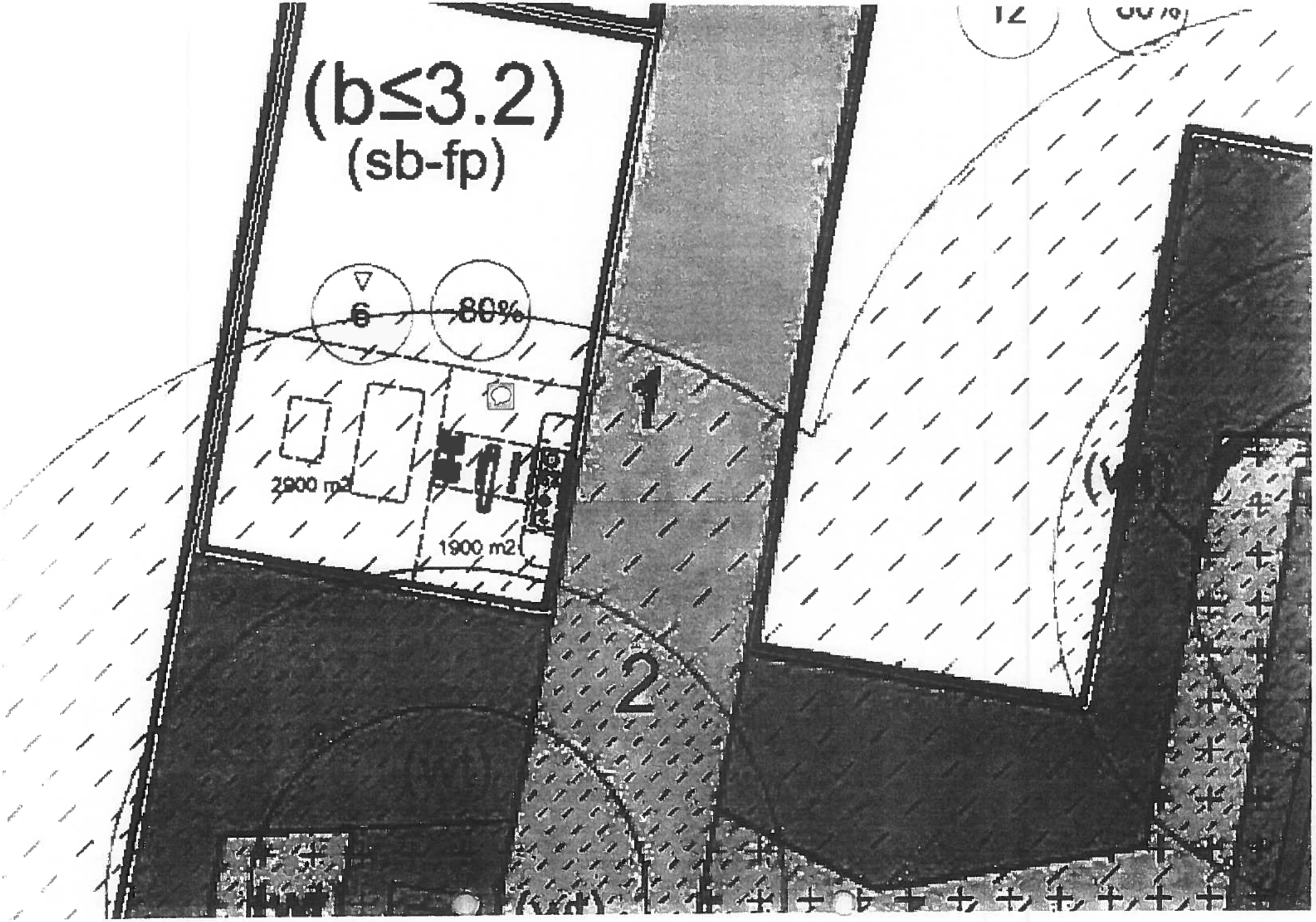
Bijlagen

1. Objectafbakening
2. Plankaart bestemmingsplan
3. Foto's
4. Potentieelonderzoek PMB

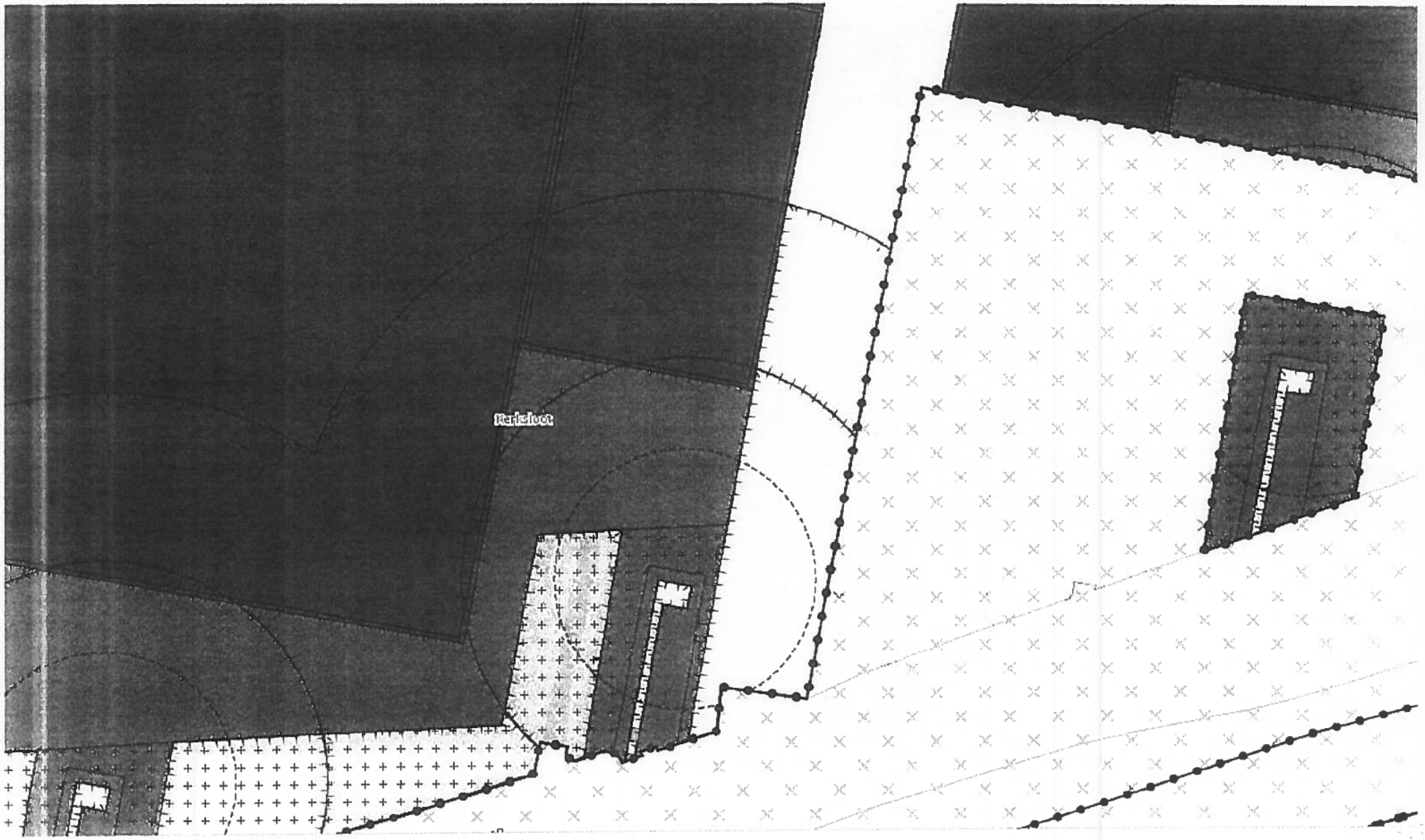
Bijlage 1. Objectafbakening


Berkhout
Kerkebuurt
Westeinde
N507
Vredemaker
Provincialeweg
N243
Avenhorn
Grootthuizen
Eathuek
Wateringsdijk
Camping Gisenburgerplas
Dwaalpark
N247
A7
Hoornsche Hoop


B
(b≤3.1)
12
80%
15
V-VB
B
(b≤3.2)
12
80%
(b≤3.2)
(sb-fp)
1
2
WA
WR-N
G
(wt)
(sv-pfr)

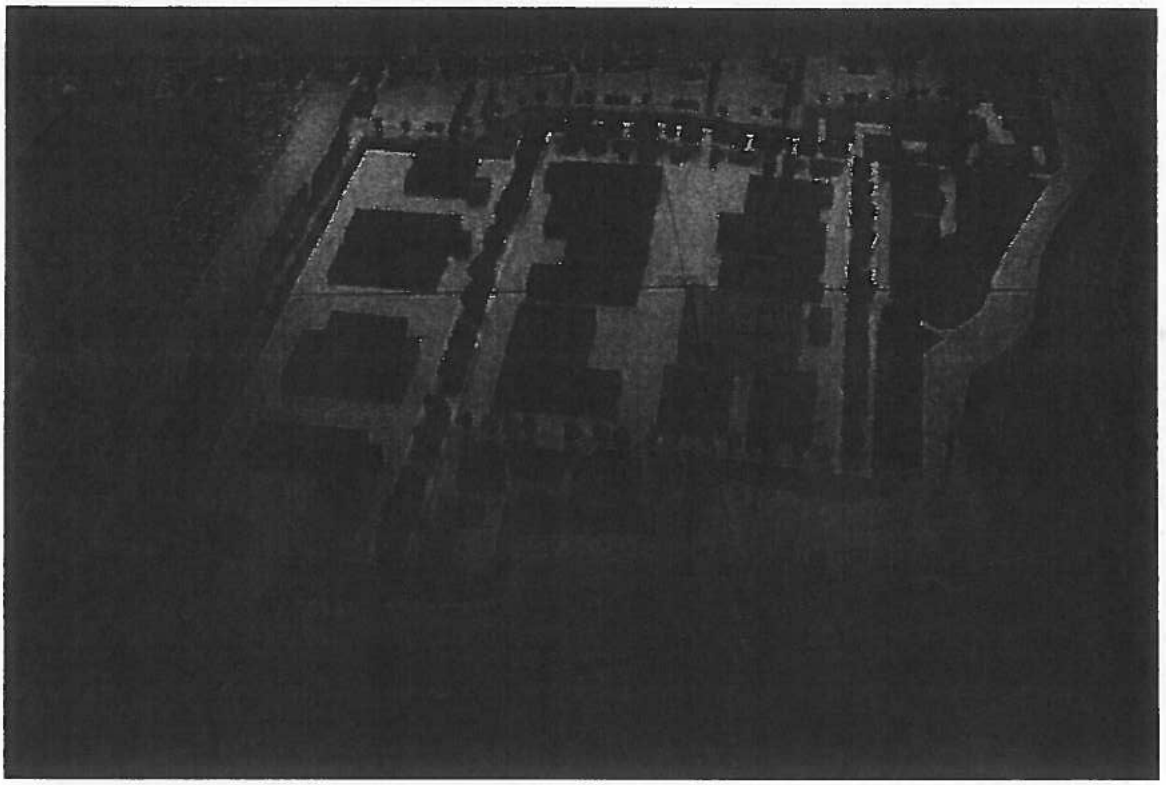

(b≤3.2)
(sb-fp)
6
80%
2900 m2
1900 m2
1
2
12
80%

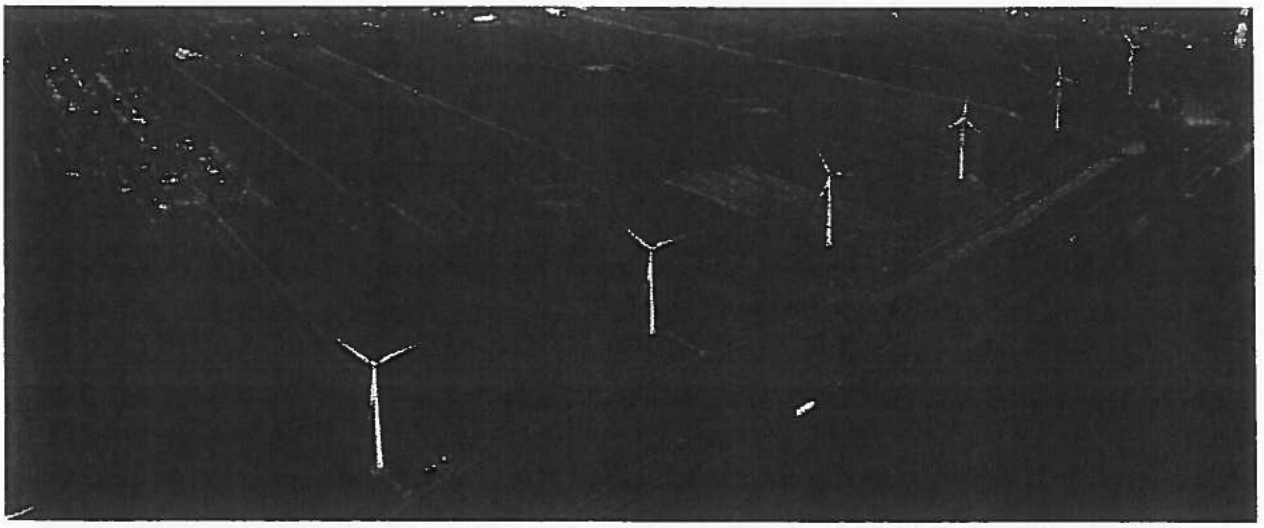
Bijlage 2. Plankaart bestemmingsplan

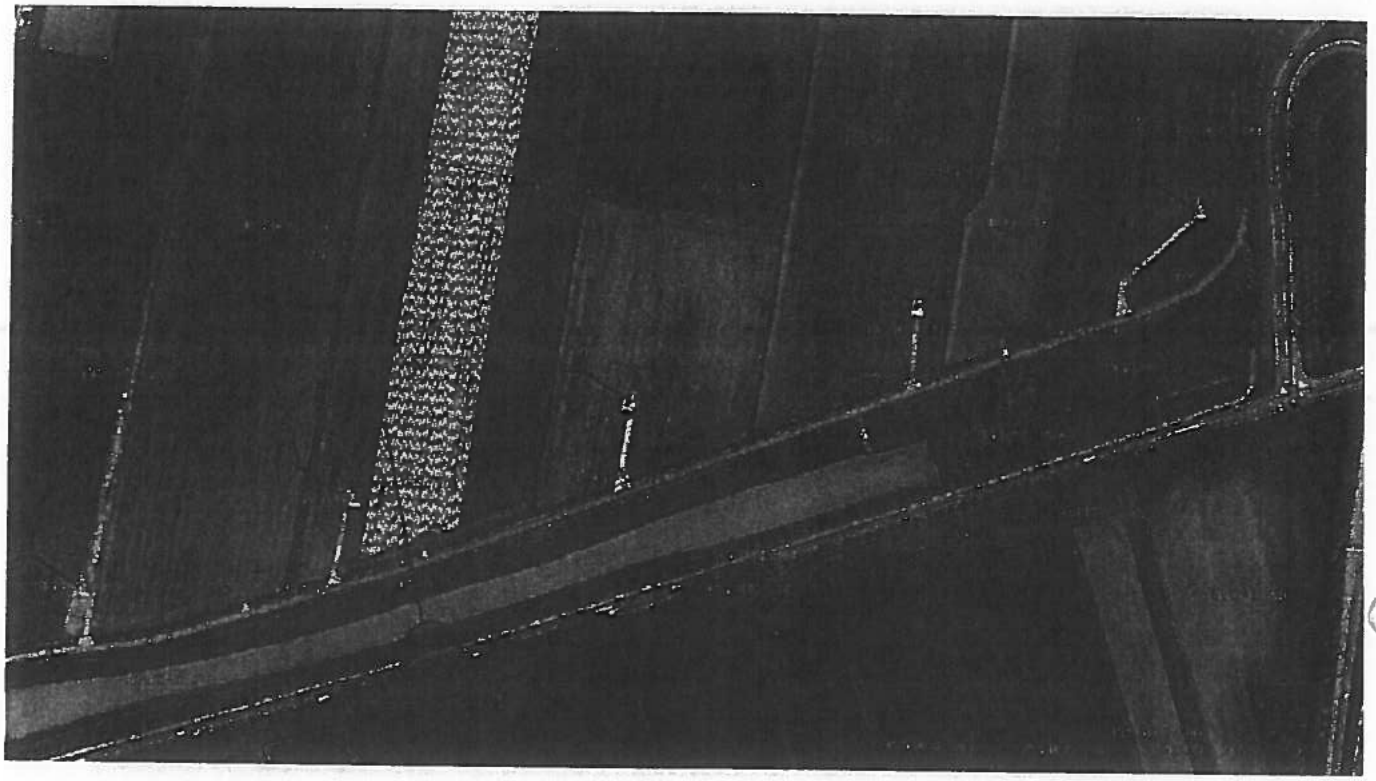

Kerkstoot

plankaart bestemmingsplan (overzicht)

Bijlage 3. Foto's







Bijlage 4. Potentieelonderzoek PMB

POSTMENBALM
TANKSTATIONS

Aan: [redacted]

Van: [redacted] PostmenBalm

Betreft: Potentieel onderzoek tankstation locatie juni 2015

==========

Achtergrond:

De provincie Noord-Holland heeft de ontwikkeling van bedrijvenpark Distriport Noord-Holland gepland. De locatie van dit bedrijvenpark is aan de noordzijde van de toekomstige N23 (Westfrisiaweg) tussen Avenhorn en de aansluiting van deze N23 op de A7 (Amsterdam-Hoorn). Het is de bedoeling dat het project distripark rond 2025 wordt opgeleverd

Mede t.b.v. de ontwikkeling van het bedrijvenpark zal het wegvak tussen de N 507 en A7 (Jaagweg) worden verdubbeld tot 2 X 2 rijstroken. De nieuwe weg wordt de N23 of ook wel geheten de Westfrisiaweg en vormt de toekomstige verbinding van Alkmaar via Hoorn en Enkhuizen naar Lelystad en Zwolle. Ook het wegvak Avenhorn-Heerhugowaard (de huidige N507) wordt opgewaardeerd en wordt onderdeel van de N23. Alle wegreconstructie werkzaamheden zullen naar verwachting zijn voltooid in 2017.

Het nog te ontwikkelen distriport zal rechtstreeks worden ontsloten op de N23 Westfrisiaweg. Alle gelijkvloerse aansluitingen c.q. rotondes aan de N507 bij Avenhorn en Obdam, waar tankstations van Total zijn gelegen, worden in capaciteit vergroot. Bij het toekomstige distriport is een brandstoffenverkooppunt gepland en aan PostmenBalm (PMB) is gevraagd om een potentieelstudie te maken van deze nieuwe tanklocatie.

Vraag- en aanbodanalyse van de brandstoffenmarkt (lichte voertuigen) in gemeente Koggenland:

De gemeente Koggenland heeft 22.500 inwoners met als voornaamste kernen Obdam (5.900 inwoners), Avenhorn (4.000 inwoners) en Ursem (2.700 inwoners)

De theoretische residentiële vraag op basis van CBS- cijfers aantal personenauto's (11.078) en bestelauto's (1.926) is ongeveer 15.500 m3. Voor personenauto's is een gemiddeld jaarverbuik van 900 liter aangehouden en voor bestelauto's 3000 liter.

Aanbodzijde Koggenland:

Merk	Adres	geschatte omzet MB(m3)	Korting (c/l)		
			Euro	diesel	LPG
Total*	Vlakdissel(N507), De Goorn(Avenhorn)	4.000	9	11	18
Avia Express	Het Hoog,Avenhorn	1.000	12	10	
Total*	Dobber(N507),Obdam	4.000	10	6	20
Wipo(Borst)	De West, Ursem	2.500	14	11	19
		11.500 m3			

*) beide Total stations zijn gelegen op zichtlocaties aan rotondes van de N507 tussen Avenhorn en Heerhugowaard. Ook zijn er bedrijvenzones in de onmiddellijke nabijheid van deze 2 tankstations, wat betekent dat buiten de hierboven geschatte volumes (deels residentieel volume en deels ook passantenvolume lichte voertuigen) er nog card volume is dat wordt verkocht aan vrachtwagens.

Voor de goede orde: bij de vraag- en aanbodanalyse hebben wij geen rekening gehouden met vrachtwagens(zware voertuigen) , omdat deze markt een eigen dynamiek heeft. Brandstofverkopen aan zware voertuigen vinden in het algemeen plaats op speciale locaties(bv. truck stops, eigen terreinen, snelwegstations e.d. en de liters worden vaak "gestuurd"door kortingen via tankcards

In de geschatte 11,500 m3 zit dus ook wat passantenvolume besloten, maar van een veel geringere omvang als bij de onderzoekslocatie distripark. De verkeersintensiteit op het wegvak Avenhorn-Heerhugowaard varieert tussen de 8.500-11.500 MVT per etmaal(waaronder dus ook lokaal bestemmingsverkeer) t.o.v. 26.000 MVT per etmaal die in 2020 worden verwacht bij de onderzoekslocatie met uitsluitend passantenverkeer.

De conclusie is dat er sprake is van een weglek effect van naar schatting **ten minste** 4.000 m3 aan residentieel volume uit de gemeente Koggenland naar tankstations elders, waarschijnlijk voor een groot deel naar de regio's Alkmaar/Heerhugowaard en Hoorn. Een oorzaak voor dit weglekken van volume is wellicht dat er sprake is van een onderaanbod van A- merken. Alleen Total is met 2 stations vertegenwoordigd, maar merken zoals bv. Shell, BP, Esso en Texaco ontbreken, met sterke merkimago's en loyalty systemen ontbreken.

Het betekent ook dat het investeringsklimaat voor een nieuwe tanklocatie in principe gezond is in de gemeente Koggenland. De gemiddelde doorzet per tankstation is ongeveer 2.875 m3 aan lichte voertuigen volume t.o.v. ongeveer 2.500 m3 landelijk.

De gemeente Koggenland heeft dus een goed gestructureerde brandstoffenmarkt, ondanks het "weglekken"van volume, en biedt in principe ruimte aan een nieuwe tanklocatie, mits wordt voldaan aan randvoorwaarden voor een goede tanklocatie, zoals hoge passantenstroom, goede zichtbaarheid, toegankelijkheid en voldoende oppervlakte terrein.

Passantenstroom:
Op het wegvak van de N507 naar/van A7 (Jaagpad) zijn er de volgende tellingen en prognoses:
20.200 mvt in 2010, waarvan 2.500 vrachtwagens
26.000 mvt in 2020, waarvan 3.000 vrachtwagens
29.000 mvt in 2025, waarvan 3.500 vrachtwagens
30.800 mvt in 2028, waarvan 4.000 vrachtwagens (autonome groei)
35.800 mvt in 2028, waarvan 4.700 vrachtwagens (optimaal groeiscenario)

De voornaamste concurrentie voor dit passantenpotentieel bestaat uit:

1) Bovengenoemde 2 Total tankstations aan de N507 in De Goorn en Obdam;
2) Esso Lekkerlanden, gelegen bij op- en afrit 8 Hoorn Centrum van de A7(N23)
3) toekomstige tanklocatie bij industrieterrein Zevenhuis aan de N23, Hoorn-Noord.
4) Rijkswegstations aan de A7/A8(Hoorn-Amsterdam en vice versa)

Potentieelschatting:

Algemeen: gezien de aard van de onderzoeklocatie (gelegen buiten de bebouwde kom aan een doorgaande route, type N- rijksweg) hebben wij gekozen voor een turn–in-ratio of anders gezegd een intake benadering , die gebruikelijk is voor het inschatten van brandstofpotentieel voor dit soort locaties .

Basisaanname is dat de nieuwe tanklocatie wordt gepland bij de ingang- en uitgang naar/van distriport op een **zichtlocatie** voor het verkeer op de N23 (Westfrisiaweg). Een situatie die vergelijkbaar is voor de Total tankstations in De Goorn (Avenhorn) en Obdam, die via een rotonde zichtbaar en bereikbaar zijn voor het verkeer op de N507 van Avenhorn naar Heerhugowaard.
Ook gaan wij ervan uit dat er voldoende oppervlakte terrein is om zowel brandstoffenverkoop aan lichte voertuigen (personen-en bestelauto's) als aan vrachtwagens mogelijk te maken.

De door PMB geschatte intakepercentages op basis van de formules hieronder wat betreft lichte voertuigen personenwagens voor beide Total stations met verkeersintensiteiten van 8.500- 11.5000 mvt/etmaal liggen inde bandbreedte van 3-4%, waarbij aangetekend moet worden dat deze tankstations in bebouwde kommen zijn gelegen en dat deze stations ook profiteren van het residentiële potentieel. Om dubbeltellingen met de passantenstroom te vermijden gaan wij er dan ook arbitrair vanuit dat de werkelijk intakepercentages aan passanten moeten worden gehalveerd en zo komen wij tot intakepercentages voor deze beide tankstations in de bandbreedte van 1,5-2%.

Onze aanname voor de nieuwe tanklocatie bij distriport is dan ook dat een intakepercentage van 1,5-2% lichte voertuigen mogelijk is, onder voorwaarde dat zichtbaarheid en toegankelijkheid vergelijkbaar zijn met beide Total tankstations.

Wat betreft de vrachtwagens is het lastiger om het potentieel in te schatten, omdat het een gescheiden markt betreft, waarbij scherpe kortingen die via cards worden aangeboden een belangrijke rol spelen. De marges op vrachtwagen (diesel volume) zijn miniem, maar als de locatie goed is en ruim genoeg is om vrachtwagens te accommoderen en inderdaad adequate kortingen worden aangeboden, dan achten wij een intakepercentage van 1-1,5 % mogelijk, echter met veel grotere onzekerheden dan het geval is bij het geschatte lichte voertuigen potentieel.

Wat betreft de intakepercentages hebben wij de volgende formules gehanteerd:
Licht verkeer: gem. tankbeurt 30 ltr x 365 dagen
Zwaar verkeer: gem. tankbeurt 350 ltr(voornamelijk diesel) x 225 werkdagen

Marktvooruitzichten:

Lichte voertuigen:
Op grond van energy outlooks van branche organisaties als Europe Fuels (v/h Europia), ExxonMobil, Shell, Bovag, Rabobank) verwachten wij dat het volume aan lichte voertuigen met gemiddeld ong. 1,5 % per jaar gaat dalen met een horizon tot 2030/2040. Oorzaken zijn technologische ontwikkelingen (zuiniger motoren, hybridisering), maatschappelijke veranderingen(jeugd rijdt minder auto) en flankerend overheidsbeleid gericht op minder gebruik van de auto en stimulering van openbaar vervoer.
Conclusie: de markt voor licht voertuigen is een krimpmarkt

Zware voertuigen:
I.v.m. de toename van de wereldhandel wordt wereldwijd 40% groei verwacht in de commerciële transport sector, waaronder het truck verkeer. Deze groei gaat vooral plaatsvinden in Asia Pacific, maar ook in Europa zal de vraag in de zware transportsector gaan toenemen zij het in mindere mate, omdat de impact van technologische ontwikkelingen en flankerend overheidsbeleid een dempende invloed hebben op de groei.
Conclusie: de markt voor zware voertuigen is een groeimarkt

PMB hanteert de volgende aanpak t.a.v. de volumepotentieel schattingen:
Startjaar is 2020. Om rekening te houden met de krimp in de brandstoffenmarkt voor lichte voertuigen wordt het intakepercentage voor lichte voertuigen gemaximeerd op 1,5% . Daarna volumes voor lichte voertuigen naar rato van de verkeersgroei laten meestijgen tot 2025. Vanaf 2025 het volume lichte voertuigen laten dalen met 1.5% per jaar in het autonome groeiscenario en vlak houden in het optimale groeiscenario.

Voor het potentieel zware voertuigen hanteren wij voor het startjaar 2020 de sleutel een intakepercentage van 1% daarna stijgt het volume naar rato van de verkeersgroei mee tot 2025 en zal daarna stabiel worden gehouden.
Voor de uiteindelijke potentieel schatting 2028 is het gemiddelde genomen van het autonome- en het optimale groeiscenario.

Volumepotentieel:

	2020	2025	2028
VI lichte voertuigen (LV)	23.000	25.500	28.900
VI zware voertuigen (ZV)	3.000	3.500	4.400
VI totaal	26.000	29.000	33.300
Volume LV	3.800 m3	4.200 m3	4.000 m3
Volume ZV	2.400 m3	2.750 m3	3.500 m3
Totaal MB	6.200 m3	6.950 m3	7.500 m3

Ebitda potentieel

Shop & carwash:
De locatie is geheel afhankelijk van het passantenverkeer en bestemmingsverkeer voor het bedrijvenpark. Dit genereert onvoldoende potentieel om de bouw van een shop of wasgelegenheid te rechtvaardigen. Ook de shops bij de Total stations in De Goorn en Obdam opereren marginaal.

Truckstation:
Het door ons ingeschatte truck volume potentieel rechtvaardigt geen investeringen in aparte truck faciliteiten, mede ook in verband met de geringe marges in de truck diesel markt.

Onbemand tankstation:
Het geschatte volume van ongeveer 4 km3 is voldoende basis voor de realisatie van een onbemande tanklocatie. Bij een goede toegankelijkheid van het tankstation zal maximaal 1.000 m2 nodig zijn om deze locatie te ontwikkelen. Bij de ebitda berekening worden verder de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Marge benzines:	15 € c/l (excl. BTW)
Marge diesel:	14 € c/l (excl. BTW)
Korting benzines:	14 € c/l (incl. BTW)
Korting diesel:	12 € c/l (incl. BTW)

Exploitatiekosten:	€ 25.000 per jaar	
Onderhoudskosten:	€ 10.000 per jaar	
Investeringen:	Tankinstallatie:	€ 250.000
	Luifel:	€ 75.000
	VDB:	€ 75.000
	Overig:	€ 50.000
		€ 500.000
Ebitda:	**€ 115.000**	

Provincie
Noord-Holland

19 juni 2015
225

Aan
J.W. Remkes
Kopie aan

Uw contactpersoon
[redacted]
BEL/COG
Doorkiesnummer [redacted]

Betreft: gronden Zeeman in Uithoorn

Memo

29 juni 2015

Geachte heer Remkes,

Hiermee informeer ik u naar de achtergrond van de beslagen gronden in Uithoorn.

Beslag

De provincie Noord-Holland heeft per 14 mei 2012 voor 2,7 miljoen beslag gelegd op onder andere gronden in Uithoorn en bankrekeningen van Zeeman Vastgoed B.V. Dit omdat de Rechtbank Haarlem in haar tussenvonnis van 2 mei 2012 oordeelde dat het voldoende aannemelijk was dat de provincie schade had geleden als gevolg van het handelen door Zeeman Vastgoed en/of De Peyler Projectontwikkeling.

Achtergondinformatie

In de zomer van 2014 bleek dat Zeeman Vastgoed B.V., de toenmalige eigenaar van de door de provincie beslagen gronden, alle beslagen gronden per 30 december 2013 had verkocht aan Zeeman Real Estate B.V. die op haar beurt weer een aantal percelen had doorverkocht. Over deze transacties is de provincie nooit geïnformeerd. Half december 2013 heeft Zeeman Real Estate B.V. een tweede Zeeman Vastgoed B.V. opgericht zodat er toen tegelijkertijd twee B.V.'s met dezelfde naam maar met een verschillend Kamer van Koophandel nummer bestonden. Vervolgens heeft de oude Zeeman Vastgoed B.V. haar naam per 3 januari 2014 veranderd in Distriport Vastgoed B.V. De nieuwe Zeeman Vastgoed B.V. die momenteel de ontwikkeling van de woonwijk Vinckebuurt in Uithoorn wil doen, werd daarmee een andere Zeeman Vastgoed B.V. dan de B.V. met wie partijen vóór 2014 zaken hebben gedaan.

Kort gedingen

In de zomer van 2014 vonden er twee kort gedingen plaats. Beide kort gezegd met inzet tot opheffing van het beslag door PNH op gronden fase 1,2,3 in Uithoorn. Deze procedures werden beide aangespannen door Zeeman Real Estate B.V. als nieuwe eigenaar van de gronden.

Kort geding 1

Zeeman Real Estate B.V. spande in juli 2014 een kort geding aan om opheffing van het bovengenoemd beslag (met betrekking tot deelfase 1) te realiseren zodat zij een woonwijk (Vinckebuurt) in de gemeente Uithoorn kan (laten) ontwikkelen.

In het kort geding dat op 21 juli 2014 plaatsvond heeft de provincie gepleit voor afwijzing van de eis van Zeeman Real Estate B.V. en verzocht de grondtransacties ongedaan te maken. Daarnaast heeft de provincie een beroep gedaan op de ongedaan making (vernietiging) van de transacties door middel van een aan Zeeman Management B.V. verstuurde brief ex artikel 3:45 BW. Inmiddels loopt over deze grondtransactie ook een procedure.

In het vonnis d.d. 4 augustus jl. heeft de voorzieningenrechter het beslag op gronden voor (enkel) fase 1 van het project Vinckebuurt opgeheven, onder de voorwaarde dat Zeeman Real Estate een bankgarantie zou stellen, waarmee de vordering zou worden gegarandeerd tot een maximaal bedrag van € 2.712.636,=, voor het geval de Provincie een executoriale titel verkrijgt.

Aanvullend beslag

Het gegeven dat de provincie stelde een veel omvangrijkere vordering op Zeeman Real Estate B.V. te hebben, zonder dat zij aanvullend beslag heeft gelegd, was volgens de voorzieningenrechter geen reden om het beslag te laten liggen. Op 25 juli 2014, na de behandeling ter zitting van het kort geding, maar voordat uitspraak werd gedaan, heeft de provincie verlof gekregen om aanvullend beslag te leggen. Dit beslag is op 1 augustus 2014 gelegd op gronden en andere bezittingen van Distriport Vastgoed B.V., de voormalige Zeeman Vastgoed B.V., en op de lening van circa € 10 miljoen die Zeeman Management B.V. verschuldigd is aan de voormalige Zeeman Vastgoed B.V.

Kort geding 2

Zeeman Real Estate was het niet met het vonnis van 4 augustus 2014 eens en heeft een nieuw kortgeding aanhangig gemaakt (en is niet in hoger beroep gegaan van het vonnis).

Inzet van Zeeman was ditmaal opheffing beslag door de provincie op gronden fase 1,2,3 in Uithoorn tegenover een bankgarantie van 2,7 mln. De provincie had ondertussen hoger beroep ingesteld tegen het kort geding vonnis van 4 augustus 2014. De rechter oordeelde in het tweede kort geding tot afwijzing van het gevorderde.

Hoger beroep

Tegen het eerste kort geding vonnis had de provincie beroep aangetekend en tegen het tweede kort gedingvonnis had Zeeman Real Estate beroep aangetekend. Deze twee beroepszaken zijn gevoegd behandeld ter zitting van 21 april jl. De provincie is in de hogerberoepprocedures van de beslagzaken wederom in het gelijk

gesteld. Het beslag op de gronden in Uithoorn blijft rusten, zodat de Provincie na de schadestaatprocedure daarop verhaal kan plegen. Zeeman heeft de mogelijkheid om binnen 3 maanden na het arrest cassatie in te stellen bij de Hoge Raad.

Belang bij beslag

In het tweede kort geding heeft de rechter het risico van de provincie bij opheffing van de beslagen kernachtig verwoord: *"Het risico bestaat immers dat het beslag op alle Gronden in de onderhavige procedure zal worden opgeheven, maar dat het gerechtshof nadien tot het oordeel zal komen dat Zeeman Real Estate tot een bedrag van€ 13.885,471,71 zekerheid moet stellen. In dat geval zou de Provincie met lege handen achterblijven. Tussen partijen staat immers vast dat Distriport Vastgoed geen, althans nauwelijks verhaal meer biedt. Zeeman Real Estate heeft niet betwist dat de vermogensbestanddelen waarop de Provincie aanvullend beslag heeft gelegd een (relatief) geringe waarde vertegenwoordigen. Andere vermogensbestanddelen zijn er niet. Verder moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat, indien de voorzieningenrechter tot opheffing van het beslag zou overgaan, de Gronden door Zeeman Real Estate onbelast zullen worden vervreemd voordat de appelrechter vonnis heeft gewezen. De Provincie heeft dan ook een zwaarwegend belang bij handhaving van het beslag op de Gronden."*

Inmiddels heeft het gerechtshof in de bodemprocedure de provincie in het gelijk gesteld. In de schadestaatprocedure zal geoordeeld worden welke schade de provincie geleden heeft.

Conclusie/advies

[redacted]