

Geactualiseerd advies

inzake de waarde van de voormalige
CPC-locatie met opstallen te Coevorden
in relatie tot sanering van de bodem en het
grondwater.



Geactualiseerd advies

inzake de waarde van de voormalige CPC-locatie met opstallen te Coevorden aan de Parallelweg in relatie tot de voorgenomen sanering van de bodem en het grondwater.

Opdrachtnummer: 27.05450

Datum: april 2008

Opdrachtgever:

De provincie Drenthe, Westerbrink 1, Assen, contactpersoon   Afdeling Duurzame Ontwikkeling.

Opdracht:

De provincie Drenthe heeft bij brief van 31 mei 2007 ons verzocht van advies te dienen ten aanzien van de waarde van de onroerende zaken deel uitmakende van het voormalige CPC-locatie aan de Parallelweg te Coevorden, in de huidige verontreinigde situatie, alsmede in de situatie als ware er geen sprake van verontreiniging, in relatie tot de (voorgenomen) aanwendingsmogelijkheden van de onroerende zaken na sanering.

Het betreft de actualisering van een eerder in januari 2002 uitgebracht advies (opdrachtnr. 21.958) waarbij een vergelijkbare taxatie van de locatie heeft plaatsgevonden, tezamen met de taxatie van een aantal andere locaties in Coevorden en Hoogeveen.

Inmiddels zijn de omstandigheden gewijzigd zowel wat betreft saneringsmethode, saneringskosten als aanwending van de locatie na sanering.


In verband hiermee ontstond behoefte aan een geactualiseerde taxatie.

Procedure:

Het geactualiseerde advies is in juni 2007 aan opdrachtgever gezonden. Vervolgens heeft opdrachtgever dit gebruikt in de bespreking met de betrokken partijen. Daarbij is de zaak nader uitgekristalliseerd met name wat betreft de gebruiksmogelijkheden en bestemming na sanering. Daar waar dit in het kader van de waardering in het conceptadvies nog in het midden werd gelaten en de waardevermeerdering afhankelijk werd gesteld van de aanwending van de gronden na sanering, is thans door voortschrijdend inzicht een beter

beeld ontstaan en kan de waardering nu definitief worden afgerond aan de hand van de huidige gegevens en inzichten.

Deskundige:

 register-taxateur en medewerker van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam.

Uitgangspunten bij de waardebeoordeling algemeen:

Ingevolge de opdrachtverlening dient te worden vastgesteld wat de waarde in verontreinigde staat is en wat de waarde is als ware er geen sprake van bodemverontreiniging. Daarnaast moet de waarde worden vastgesteld van de grond met eventueel te handhaven opstallen na sanering en in relatie tot de aanwendingsmogelijkheden.

In dat kader is van belang hetgeen in de Wet bodembescherming (Wbb) is bepaald ten aanzien van ongerechtvaardigde verrijking.

In art. 75 Wbb is geregeld dat de Staat de kosten van sanering c.a. kan verhalen op degene door wiens onrechtmatige daad de verontreiniging is veroorzaakt en tevens dat verhaal mogelijk is wegens ongerechtvaardigde verrijking op degene die door de sanering c.a. ongerechtvaardigd wordt verrijkt.

Met betrekking tot de geconstateerde verontreinigingen kan worden opgemerkt dat bekend mag worden verondersteld hoe en door wie de verontreiniging is veroorzaakt.

Uitgangspunt bij een dergelijke taxatie is de prijs van de onroerende zaak in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk handelende partijen (art 40 b en 41 Onteigeningswet) in gesaneerde en verontreinigde staat.

Bij volledige ((multi)functionele) sanering waarbij de grond weer voor alle doeleinden aanwendbaar is, is de waarde na sanering in beginsel gelijk aan de waarde in schone staat, alsof er geen bodemverontreiniging is geweest.

Ingeval van meer beperkte functiegerichte sanering wordt bij de waardebeoordeling in gesaneerde staat rekening gehouden met een waardedrukkende werking als gevolg van gebruikbeperkingen, stigmatisering, kosten van nazorg etc.

Bij de waardebeoordeling in verontreinigde staat wordt rekening gehouden met de gebruiksmogelijkheden in relatie tot de vigerende bestemming alsmede de kans dat de verkoper of koper met kosten van sanering c.a. wordt geconfronteerd.

De mate van risico met kosten te worden geconfronteerd is afhankelijk van o.a. verplichtingen die kunnen ontstaan door kostenverhaal op basis van onrechtmatige daad en ongerechtvaardigde verrijking (Wbb) en beperkingen voortvloeiend uit andere wetten zoals de Wet milieubeheer en de Woningwet inzake het bouwen op verontreinigde grond. Bepalend hierbij is het privaatrechtelijk en publiekrechtelijk instrumentarium van Rijk en Provincie. Alleen ingeval Gedeputeerde Staten de verontreiniging als urgent aanmerken, kunnen onder meer onderzoeks- en saneringsbevelen worden gegeven aan de eigenaar, gebruiker krachtens persoonlijk of zakelijk recht of de veroorzaker.

Als peildatum voor de waardebeoordeling bij ongerechtvaardigde verrijking geldt de afronding van het saneringsproject. De waarde van de onroerende zaken en de mate van verrijking in de toekomst zijn onmogelijk per heden te taxeren. Vooralsnog is uitgegaan van het prijspeil per heden (*april 2008*).

In de huidige regeling is een uitzondering gemaakt voor de eigenaar/bewoner van een woning met verontreinigde ondergrond. Voor deze categorie geldt dat onder bepaalde voorwaarden voor een actie op grond van ongerechtvaardigde verrijking niet hoeft te worden gevreesd, als met wetenschap van verontreiniging is gekocht.

Het is echter ook niet ondenkbaar dat een koper van een vervuild terrein, die de volle prijs durft te betalen vanwege een vrijwaring van de eigenaar voor geval hij door de overheid zou worden aangesproken, eveneens geconfronteerd wordt met een actie uit ongerechtvaardigde verrijking door het Rijk.

Overwegingen met betrekking tot de waardebeoordeling:

Dit advies hanteert ofwel:

- het waardebegrip onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik welke is te omschrijven als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbieding vrij van huur en

- gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, per heden door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed;
- ingeval van verhuurde/verhuurbare onroerende zaken, de gekapitaliseerde huurwaarde. Hierbij wordt de huurwaarde van het object omgezet in een verkoopwaarde door vermenigvuldiging met een kapitalisatiefactor. Deze factor varieert afhankelijk van o.a. de mate van risico, financierbaarheid, de netto huuropbrengst en de mate van managementgevoeligheid.

Bij de waardebepaling wordt onderscheid gemaakt wordt tussen:

- a. de waarde als ware er geen verontreiniging;
- b. de waarde in verontreinigde staat;
- c. de waarde na sanering, al dan niet met handhaving van de opstallen.

Gelet op het feit dat het om een ernstige verontreiniging gaat, is er sprake van een noodzaak tot spoedige sanering, ook bij handhaving van het huidige gebruik.

Bovenstaande uitgangspunten worden hieronder nader uitgewerkt, waarbij eerst een omschrijving van de huidige situatie wordt gegeven.

Kadastrale aanduiding van de locatie:

De bedrijfslocatie bestaat uit het perceel, kadastraal bekend als, gemeente Coevorden, sectie D, nr. 4525, groot 9.145 m², plaatselijk bekend Parallelweg 27 te Coevorden.

Eigenaar:

Het perceel is eigendom van Chroomplating Vastgoed Coevorden BV te Coevorden en zal waarschijnlijk worden overgedragen aan de gemeente Coevorden.

Omschrijving van het te taxeren onroerende zaak:

De locatie is gelegen ten westen van de Parallelweg en wordt aan de westzijde begrensd door de DSM-weg. Ten zuiden en ten noorden bevindt zich bedrijfsbebouwing gesitueerd langs de westzijde van de Parallelweg. Op het perceel bevinden zich diverse aaneen gebouwde en geschakelde bedrijfsgebouwen met een dienstwoning alsmede een loods.

De bebouwing laat zich als volgt omschrijven:

Bedrijfsgebouwen:

Het gebouw bestaat uit diverse vleugels c.q. hallen te weten:

twee hallen van elke 30 m x 15 m opgetrokken in steen en gedekt met een kap met stalen spantenconstructie en gedekt met golfplaten. De kap is geïsoleerd. De vloeren zijn van beton. De voormalige ruimte tussen beide hallen is overdekt met een plat dak en voorzien van een betonnen vloer;

een hal gedekt met een plat dak en met een betonvloer;

een hal opgetrokken uit damwandprofielplaten en gedekt met een kap. De vrije hoogte bedraagt circa 4 m.

Dit deel van het complex stond ten tijde van de opname leeg. De staat van onderhoud is matig tot slecht met uitzondering van de hal in damwand; deze verkeert in een goede staat van onderhoud.

De direct langs de Parallelweg gesitueerde gebouwen zijn opgetrokken in steen en voorzien van een met pannen gedekte kap. De indeling van deze bebouwing is hokkerig. De vloeren zijn van beton en de kozijnen van staal. Dit deel van de gebouwen was ten tijde van de opname nog in gebruik (verhuurd) met de bijbehorende dienstwoning. Ook deze gebouwen verkeren in een matige tot slechte staat van onderhoud.

Het niet-bebouwde deel van het perceel is grotendeels verhard.

Gebruik:

De gebouwen aan de Parallelweg zijn in gebruik bij een metaalbewerkingsbedrijf (slijpen en polijsten). De dienstwoning wordt bewoond en voor het overige staan de gebouwen leeg.

Vigerende bestemming krachtens ruimtelijke ordening:

De locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan "De Holwert", vastgesteld door de raad van Coevorden op 21 maart 1994 en vervolgens goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe op 17 mei 1994 en onherroepelijk geworden op 17 juli 1994. De gron-

den hebben daarin de bestemming "Bedrijven (B3 en B4)". De bebouwing en het gebruik zijn overeenkomstig deze bestemming.

Uitgevoerde bodemonderzoeken:

Met betrekking tot de CPC-locatie is in de periode van 1989 tot en met 2001 ter plaatse een tiental onderzoeken uitgevoerd, welke destijds geresulteerd hebben in een 'Saneringsonderzoek en saneringsplan De Holwert Coevorden (locaties Intergas en CPC)' opgesteld door Iwaco van oktober 2001. In dit onderzoek zijn de verontreinigingen nader in kaart gebracht. Er is sprake van ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering urgent is. Zowel de bodem als het (diepe) grondwater is verontreinigd.

Er is door een ingenieurbureau een (concept)saneringsplan opgesteld d.d. 27 juli 2006 aan de hand waarvan de sanering wordt aanbesteed. Daarbij zijn tevens een 'Nader grondwateronderzoek' en een 'Actualiserend grondwateronderzoek' uitgevoerd terwijl daarvoor al in oktober 2006 een 'Aanvullend grondwateronderzoek' het licht had gezien.

De uit te voeren bodemsanering:

Ten behoeve van de (aanbesteding van de)sanering van de CPC-locatie is door Geofox-Lexmond BV een voorontwerpsaneringsplan opgesteld dat voorziet in een functiegerichte en kosteneffectieve sanering van de locatie. De sanering is gericht op herstel van functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant en dier, waarbij de toekomstige herinrichting van het terrein het uitgangspunt is. Daarbij wordt de bovengrond gesaneerd door het verwijderen van de verontreiniging met zware metalen en VOCI's in het brongebied. Verspreiding van de verontreiniging wordt voorkomen. De bodem en het (diepe) grondwater worden gesaneerd met in-situ technieken.

De verontreiniging van het diepe grondwater beslaat een veel groter gebied dan het nu in het geding zijnde perceel, dat wel de bron is van deze verontreiniging. De saneringskosten, voor zover deze betrekking hebben op het diepe grondwater, zijn dan ook volledig toe te rekenen aan het betreffende perceel.

De totale gekapitaliseerde saneringskosten zijn in 2005 geraamd op circa € 2.300.000,-- (afgerond). De kosten zijn in 2008 geïndexeerd en worden nu geraamd op € 2.500.000,--.

Gebruiksmogelijkheden na sanering:

Na sanering kunnen de gronden en de achterblijvende opstallen in beginsel gebruikt worden overeenkomstig de vigerende bedrijfsbestemming. Er resteert een 'schoon' bedrijfsterrein na sanering, geschikt voor bedrijven passend binnen de bestemming "Bedrijven, categorieën B3 en B4". Inmiddels is er duidelijkheid dat ten behoeve van de sanering alle gebouwen zullen worden gesloopt, zodat nu na sanering sprake is van een geheel uitgeefbaar bedrijfsp perceel.

In de Stedenbouwkundige uitwerking Centrum Coevorden Holwert Zuid is voor de betreffende locatie weliswaar voorzien in een ontwikkeling met supermarkten met daarboven wonen in appartementen en tussen de twee bebouwingsblokken een centrale parkeervoorziening op het maaiveld, maar daarvoor is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Hoewel met deze waardeontwikkeling als gevolg van de toekomstige bestemmingswijziging rekening zou kunnen worden gehouden, is de waardevermeerdering als gevolg hiervan uitsluitend toe te rekenen aan de planologische bestemmingswijziging c.q. het bestemmingsplan en niet aan de alsdan uitgevoerde bodemsanering.

In het indicatieve bouwprogramma wordt gesproken over blok 3 met 1.200 m² supermarkt, 1.450 m² winkelruimte en 27 appartementen en een blok 4 met 3.150 m² supermarkten, 450 m² winkels en 25 appartementen. Deze voorzieningen worden nagenoeg geheel gerealiseerd op de CPC-locatie.

De ontwikkelingen verkeren nog in een vroeg stadium en het betreft een verwachtingswaarde waarmee al wel enigszins rekening kan worden gehouden maar die nog geen basis kan zijn voor de waardering, gezien het stadium waarin de (planologische) procedure zich bevindt. De waardering is te zeer afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure en het wel of niet in de markt kunnen wegzetten van een dergelijk project, c.q. de haalbaarheid van het geheel.

Bij de taxatie van andere gasfabrieklocaties elders in het land wordt een vergelijkbare werkwijze gehanteerd. Nu een en ander nog erg onzeker is, wordt alleen de waardering van het object na sanering als bedrijfsterrein overeenkomstig de vigerende bestemming hierna uitgewerkt, gelet ook op het bepaalde in de taxatierichtlijn ter zake. Daarbij wordt wel rekening gehouden met een zekere verwachtingswaarde op grond van de mogelijk toekomstige ontwikkelingen.

Waardering:

a de waarde als ware er geen verontreiniging:

uitgaande van de vigerende bestemming en huidige bebouwing bedraagt de gekapitaliseerde huurwaarde van de onroerende zaak inclusief opstallen, gelet op de aard, grootte, staat van onderhoud en getaxeerd op (afgerond) € 285.000,--.

De waarde van het terrein onbebouwd, rekening houdend met de verwachtingswaarde als gevolg van de mogelijke ontwikkelingen ter plaatse, wordt getaxeerd op € 575.000,--.

Hierop dienen de sloopkosten ad € 234.000,-- in mindering gebracht te worden, zodat de hoogste waarde van het object bedraagt

€ 341.000,--

b de waarde in verontreinigde staat:

Om het vrij en onbelemmerde gebruik van de beide onroerende zaken c.a. te hebben, dient de bodemverontreiniging op korte termijn gesaneerd te worden.

De saneringskosten bedragen in totaal bij benadering € 2.500.000,--.

Een in het economisch verkeer redelijk handelende koper zal de koopsom die hij bereid is voor de onroerende zaak te betalen ingeval er geen verontreiniging zou zijn, in beide gevallen (geldende en toekomstige bestemming) verminderen met de (op termijn) te maken kosten (contant gemaakt per heden).

De omvang van deze kosten c.q. bijdrage van het bedrijf is thans niet exact vast te stellen, maar gezien het met de sanering gemoeide bedrag, is de waarde in verontreinigde staat te stellen op

nihil

c de waarde na sanering:

Uitgaande van de huidige bestemming:

Na sanering is de bedrijfsbebouwing geheel gesloopt, zodat na sanering een bouwrijp bedrijfsterrein resteert.

De waarde van de onroerende zaak na sanering is in beginsel gelijk aan de hiervoor onder a genoemde waarde (prijsspeil heden).

De sloopkosten zijn echter toe te rekenen aan de sanering.

Van een waardedrukkende werking ten gevolge van stigmatisering of verminderde gebruiksmogelijkheden is geen sprake in relatie tot het gebruik als bedrijfsterrein.

Hooguit zal men te zijner tijd rekening houden met een tijdelijk verminderde waarde in geval saneringsinstallaties gedurende enige tijd op het perceel aanwezig zijn.

Dit ruimtebeslag is echter thans niet bekend derhalve niet te verdisconteren in de waarde.

De waarde na sanering bedraagt derhalve (afgerond) € 575.000,--

d De mate van verrijking na sanering:

Van verrijking is slechts sprake als de sanerende overheid bijdraagt in de sanerings- en onderzoekskosten. Er van uitgaande dat de hierboven genoemde kosten in hoofdzaak door de overheid worden gedragen en de eigenaar beperkt bijdraagt, is de verrijking gelijk aan de waarde na sanering minus de bijdrage van de eigenaar ofwel

€ 575.000,--
minus PM

Bijdragen ontvangen in het kader van subsidies worden evenmin als verrijking aangemerkt.

Overheidsbijdrage in de saneringskosten:

De bijdrage van de overheid in de saneringskosten, kan waarschijnlijk, gezien de juridische positie van het bedrijf ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de verontreiniging, via de weg van ongerechtvaardigde verrijking op de eigenaar wordt verhaald tot maximaal het bedrag van de hiervoor aangegeven verrijking, hetzij bij overeenkomst, hetzij door tussenkomst van de rechter.

Conclusies:

De bodemverontreiniging en met de sanering gemoeide kosten hebben de nodige gevolgen voor de huidige waarde van de onroerende zaken ter plaatse. Sanering leidt tot een waardevermeerdering van € 575.000,--. Dit is tevens de omvang van de verrijking van de eigenaar, echter minus de eigen bijdrage van de eigenaar ten behoeve van de sanering.

Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken,



mr. J. Brandwijk,
directeur.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen