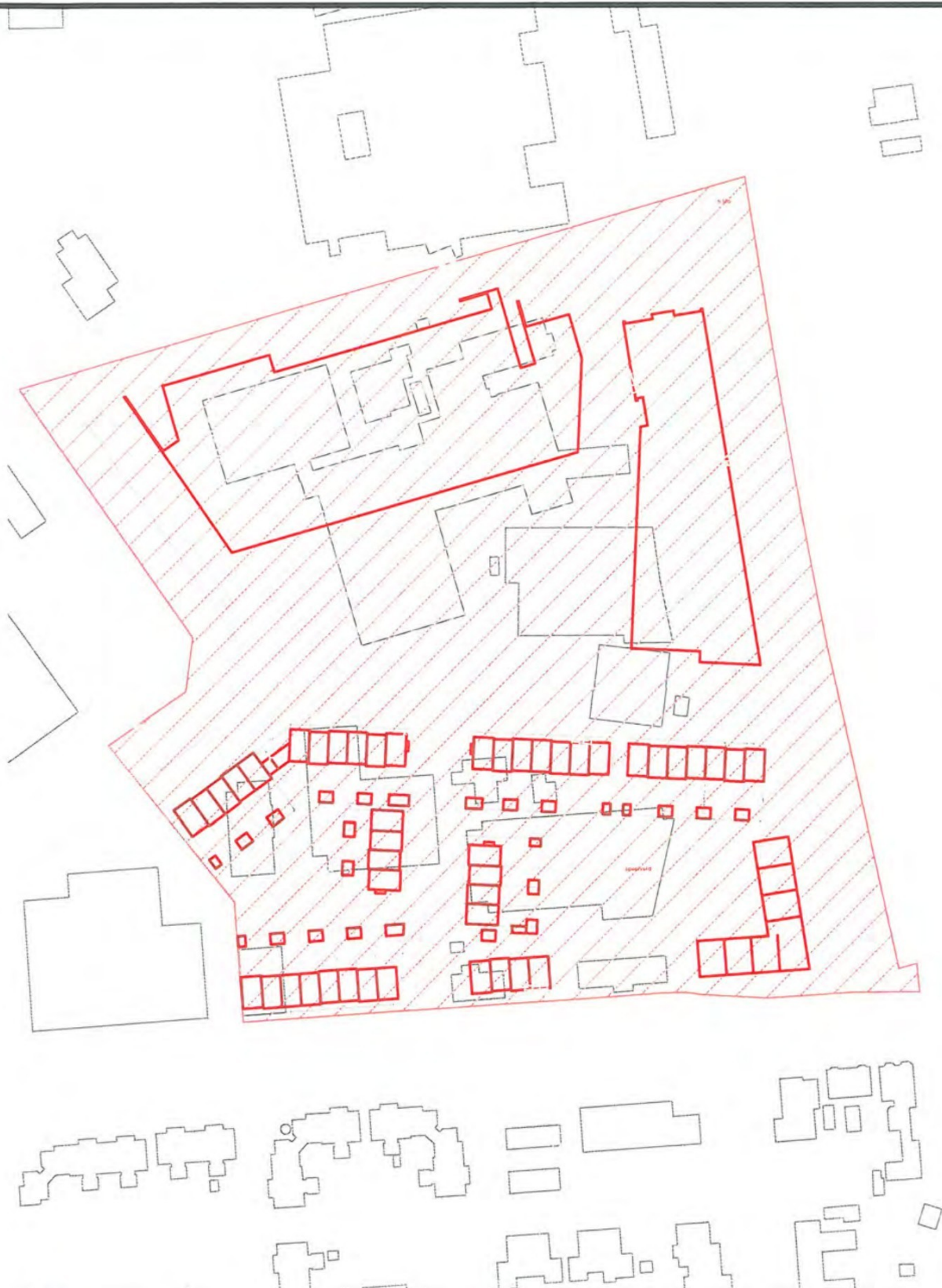


Bijlage 1



**Gemeente
Coevorden**

— plangrens
/// plangebied

**Holwert-zuid
Plangrens**

archief: 12.081-01

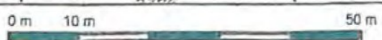
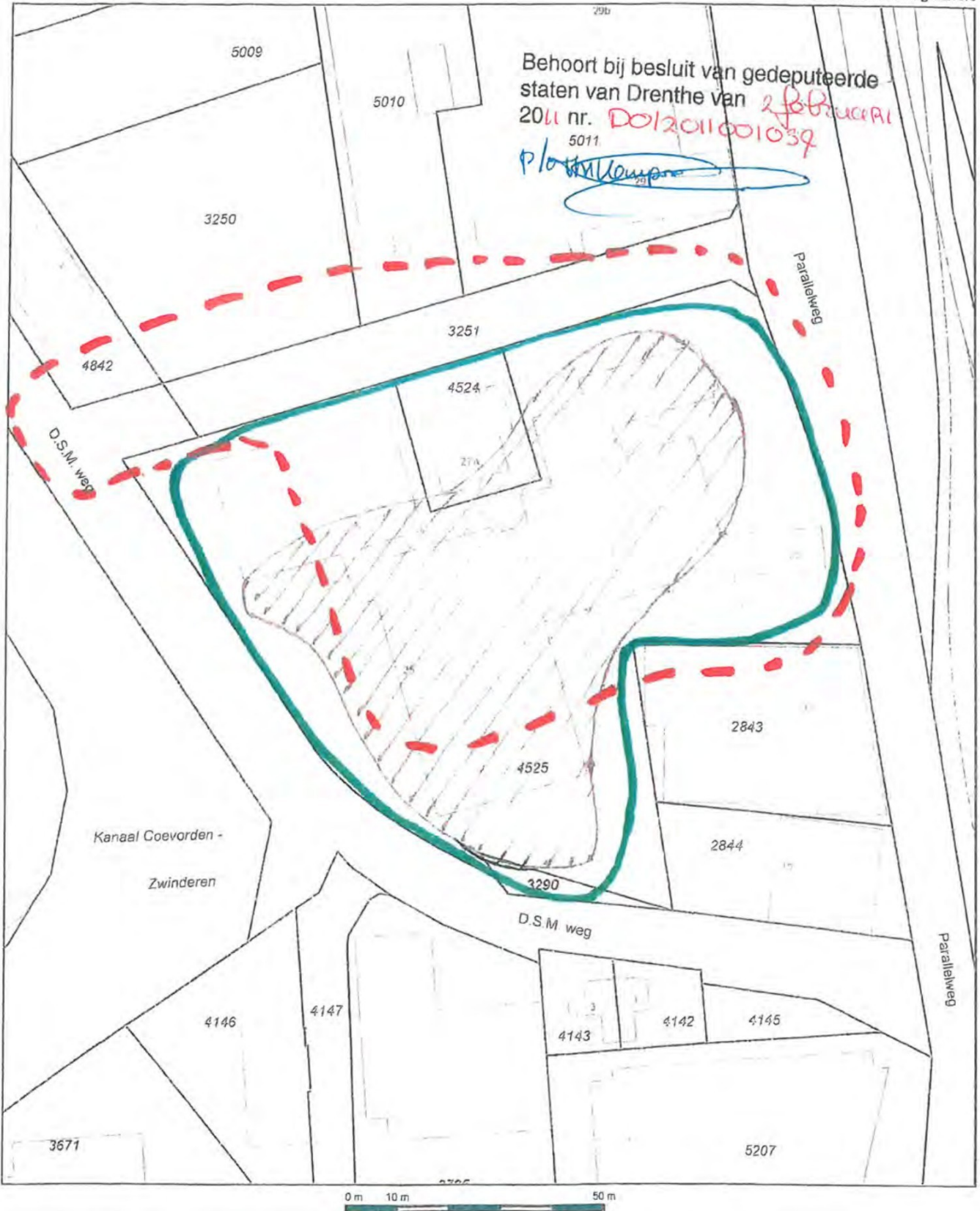
Bijlage 2

Bijlage 3

Bijlage 3: kadastrale kaart metrichtingswaarden en uitbouwwaarden

Uittreksel Kadastrale Kaart

Lw referentie: Huizinga/Evers



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1.000			
12345	Perceelnummer	<i>gevalscontour grond</i>	Kadastrale gemeente		COEVORDEN
25	Huisnummer	<i>!-contour grond</i>	Perceel		4525
	Voorlopige grens	<i>!-contour grondwater 0-5 m - mv</i>	Perceel		
	Kadastrale grens				
	Overige topografie				

Voor een eensluitend uittreksel, ASSEN, 15 april 2010
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage 4

Bijlage 5

VERTROUWELIJK

Provincie Drenthe
T.a.v. [redacted]
Sector Duurzame Ontwikkeling
Postbus 12
9400 AC ASSEN

Ons kenmerk: 16DI30515 jv/fh/es/va/ib
Uw kenmerk: 8/DO/2009001756
Onderwerp: Rapport inzake draagkrachtonderzoek Chromplating Vastgoed Coevorden BV

Zwolle, 26 november 2009

Onderwerp: Onderwerp

Geachte [redacted]

Op 19 februari 2009 ontvingen wij uw opdracht tot het uitvoeren van een draagkrachtonderzoek in het kader van het Besluit financiële bepalingen bodemsanering betreffende:

Naam onderneming: Chromplating Vastgoed Coevorden BV
Voormalig adres: Parallelweg 27, 7741 KA Coevorden
Huidig postadres: Binnenweg 1, 7751 GG Dalen

Aldus uw brief van 19 februari jl. is op de bedrijfsgrond van deze onderneming, Parallelweg 27 te Coevorden, in het verleden een grote verontreiniging ontstaan waardoor de bodem is vervuild. De totale saneringskosten worden vooralsnog geraamd op 2,5 miljoen euro. Het bedrijf komt in aanmerking voor de Bedrijvenregeling, waarbij wordt uitgegaan van een subsidiepercentage van 36%. Mogelijk valt dit percentage nog hoger uit, hierover was op dat moment nog een discussie gaande.

Het door ons uit te voeren onderzoek zal duidelijkheid moeten geven omtrent de volgende vragen:

- > In hoeverre moet en kan Chromplating Vastgoed Coevorden BV, aan de hand van een uit te voeren financiële draagkrachtmeting, bijdragen in de kosten van de sanering. Hierbij ervan uitgaande dat het onroerende goed 'om niet' wordt overgedragen aan het bevoegd gezag.
- > Aan welke andere ondernemingen is Chromplating Vastgoed Coevorden BV gerelateerd en kunnen die op hun financiële verantwoordelijkheid worden aangesproken.

Inleiding

Voor dit onderzoek hebben wij onder meer gebruik gemaakt van de navolgende informatie:

- > De jaarrekening van Chromplating Coevorden Beheer BV over de jaren 2000, 2001, 2002, 2004, 2005, 2007 en 2008.
- > Uittreksel handelsregister van de Kamer van Koophandel van de volgende vennootschappen:
 - Chromplating Coevorden Beheer BV (04029731);
 - Chromplating Vastgoed Coevorden BV (04037211);
 - Chromplating Production Coevorden BV (04037212);
 - Oxford Beheer BV (04049308);
 - CPC Euro Plating BV (04049309);
 - CPC Coevorden BV (04078380);
 - Kluitenbergh Beheer BV (04049308);
 - Pallas Beheer BV (04049307) en
 - Langenberg Beheer BV (04049305).
- > Berichtgeving curator faillissement CPC Euro Plating BV aan Chromplating Production Coevorden BV.
- > Faillissementsverslag curator CPC Euro Plating BV.
- > Draagkrachtonderzoek Price Waterhouse Coopers 12 september 2003.
- > Wbb-advies Landsadvocaat 27 februari 2009.

Algemene bedrijfsstructuur

'Chroomplating'

Het bedrijf 'Chroomplating' (zie organogram bijlage 1) bestaat uit de volgende vennootschappen:

- > Chroomplating Coevorden Beheer BV (de moedermaatschappij van 'Chroomplating');
- > Chroomplating Vastgoed Coevorden BV (de enige dochter van Chroomplating Coevorden Beheer BV);
- > Chroomplating Production Coevorden BV (de enige dochter van Chroomplating Vastgoed Coevorden BV).

'Chroomplating', gevestigd aan de Parallelweg 27 te Coevorden, heeft haar kernactiviteit: het hoogwaardig galvaniseren (verchromen, vernikkelen, vergulden) van producten gestaakt per 1 januari 1997 (volgens het handelsregister). Deze kernactiviteit is vervolgens, direct aansluitend, voortgezet door 'Euro Plating' vanuit haar bedrijfslocatie aan de Modem 32 te Coevorden. Alle onder 'Chroomplating' resulterende vennootschappen bestaan thans formeel nog steeds.

'Euro Plating'

Het bedrijf 'Euro Plating' (zie organogram bijlage 2) bestaat/bestond uit de volgende vennootschappen:

- > Oxford Beheer BV (de moedermaatschappij van 'Euro Plating');
- > CPC Euro Plating BV (tot de faillissementsaanvraag van CPC Euro Plating BV de enige dochter van Oxford Beheer BV);
- > CPC Coevorden BV (vanaf omstreeks de faillissementsaanvraag van CPC Euro Plating BV dochter en vanaf voornoemd faillissement de enige dochter van Oxford Beheer BV).

De juridische structuur van het bedrijf 'Chroomplating' en het bedrijf 'Euro Plating' en hun onderlinge verwevenheid wordt nader toegelicht op pagina 5 onder 'de aan CPV gerelateerde ondernemingen'.

Financiële draagkrachtmeting Chroomplating Vastgoed Coevorden BV

De historische vermogenspositie zoals weergegeven in bijlage 3 (1) over de jaren 1999 t/m 2008 betreft de vermogenspositie van Chroomplating Coevorden Beheer BV (hierna te noemen CPC). Deze hebben wij opgesteld aan de hand van de geconsolideerde jaarrekeningen van CPC.

CPC heeft als enige dochter Chroomplating Vastgoed Coevorden BV (hierna te noemen CPV). De werkmaatschappij van 'Chroomplating' is Chroomplating Production Coevorden BV (hierna te noemen CPP), de enige dochter van CPV.

CPV is eigenaar van het bedrijfsperceel met opstallen aan de Parallelweg 27 te Coevorden. CPP was aanvankelijk (tot staking van haar activiteiten per 1 januari 1997) de huurder van dit bedrijfspand.

Omdat de, in de jaarrekeningen van CPC opgenomen, balansen van CPV onvolledig de vermogensontwikkeling van CPV weergeven gaan wij voor de beoordeling van de financiële draagkracht van CPV uit van de (geconsolideerde) vermogenspositie van CPC. Omdat de feitelijke vermogensposities van CPP en CPV per peildatum van de draagkrachtmeting (31 december 2008) nauwelijks van elkaar afwijken, achten wij deze wijze van waardering van de draagkracht van CPV niet bezwaarlijk.

In bijlage 3 (2) hebben wij dienovereenkomstig de exploitatieoverzichten over de jaren 1999 t/m 2008 weergegeven.

Toelichting historische vermogenspositie bijlage 3 (1)

Gebouwen en terreinen

De boekwaarde van het bedrijfspand (inclusief grond en bestrating) bedroeg ultimo 2008 € 272.800 (1999: € 339.600). Voor de beoordeling van de vermogenspositie na overdracht van het onroerende goed 'om niet' stellen wij de waarde op nihil.

Lening u/g CPC Euro Plating BV

Na staking van de kernactiviteiten door CPP respectievelijk 'Chroomplating' is omstreeks die tijd door CPC aan CPC Euro Plating BV (hierna te noemen CPCE), die deze activiteiten vanuit 'Euro Plating' voortzette, een achtergestelde lening verstrekt van globaal € 850.000 met een jaarlijks variërende rente van 5% tot 6¼%. In welke vorm deze lening tot stand kwam (bijvoorbeeld door overdracht van bedrijfsmiddelen) en op welke wijze (bijvoorbeeld vanuit middelen van de onderliggende dochters) is onduidelijk.

CPCE heeft gedurende de looptijd op deze lening nimmer afgelost. De schuld van CPCE aan CPC is in de loop der jaren zelfs verder opgelopen (eind 2004 bedroeg de schuld € 976.800). Het oplopen van deze schuld vloeide, naar onze inschatting, voort uit het slechts gedeeltelijk betalen door CPCE van de verschuldigde rente aan CPC. Na 2004 heeft CPC geen rente meer berekend in verband met het faillissement van CPCE (in staat van faillissement 19 juli 2005).

Op 12 januari 2007 is het faillissement van CPCE beëindigd door een verbindende uitdelingslijst. Omdat de lening van CPC aan CPCE achtergesteld was op de concurrente crediteuren (aldus de curator) ontving CPC niets. CPC heeft het betreffende saldo van de lening van € 976.800 in 2008 geheel afgeschreven.

Voorziening bodemsanering

Door CPP (destijds de gebruiker/huurder van het bedrijfspand) is in de negentiger jaren een fiscale voorziening voor de kosten bodemsanering getroffen (jaar is ons niet bekend) voor een bedrag van € 372.100, met als toelichting in de jaarrekening dat de kosten naar verwachting behoorlijk hoger zullen zijn. Voor alle duidelijkheid: hier is geen sprake van het reserveren van gelden. De fiscale reservering houdt in dat de in de toekomst verwachte verschuldigde kosten in het jaar van reservering ten laste van het resultaat worden gebracht. Hierdoor wordt feitelijk het resultaat over het betreffende jaar verlaagd voor de verwachte kosten in de toekomst. Dit levert voor het jaar van reservering een besparing van vennootschapsbelasting op.

De bijdrage van CPV in de kosten van bodemsanering stellen wij in onderhavige situatie, waarin het bedrijfspand in het kader van het Besluit financiële bepalingen bodemsanering 'om niet' wordt overgedragen aan het bevoegd gezag, voor de beoordeling van de vermogenspositie/financiële draagkracht op p.m.

Hypotheek Rabobank

Op het bedrijfspand was een hypothecaire lening gevestigd. Ultimo 1999 bedroeg de schuld van deze lening € 74.500. Jaarlijks is hierop € 8.700 afgelost. Ultimo 2008 bedroeg de hypothecaire schuld nog € 500. Feitelijk had deze in 2008, naar onze inschatting, moeten zijn afgelost.

Eigen vermogen CPC

Het eigen vermogen van CPC bedroeg ultimo 1998 € 812.700. Het bedrijfsresultaat over de periode 1999 t/m 2007 bedroeg € 68.300. Over dit resultaat was, vanwege de fiscale verliescompensatie, geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Aldus bedroeg het eigen vermogen ultimo 2007 € 881.000. Door het verlies over 2008 van € 982.100, waarin begrepen de afschrijving van de lening aan CPCE van € 976.800, is het eigen vermogen van CPC ultimo 2008 afgenomen tot € 101.100 negatief.

De liquiditeitspositie van CPC is ultimo 2008 uiterst zwak (kortlopende schulden € 5.500 en aflossingsverplichting hypotheek € 500; liquide middelen en overige vorderingen € 4.200). Gegeven de exploitatieperspectieven kan het bedrijf niet aan zijn verplichtingen voldoen. Een dergelijke situatie leidt in principe tot een faillissement.

Toelichting de historische exploitatieontwikkeling bijlage 3 (2)

Nadat 'Euro Plating' begin 1997 de kernactiviteiten heeft overgenomen bestonden de inkomsten van 'Chroomplating' uit:

- > huurinkomsten van derden (inkomsten voor CPV);
- > renten over de geldening aan CPCE (inkomsten voor CPC).

Na staking van de kernactiviteit bestonden de exploitatiekosten van 'Chroomplating' vanaf dat moment overwegend uit:

- > fee-/salaris directie;
- > huisvestingslasten (zoals energie- en onderhoudskosten);
- > reclame, kantoor- en algemene kosten;
- > afschrijving onroerend goed;
- > rentelasten hypotheek.

De jaarlijkse huurinkomsten van derden over de jaren 1999 t/m 2007 varieerde globaal van € 32.000 tot € 58.000 (gemiddeld € 41.600). De huurinkomsten over 2008 zijn gedaald tot circa € 11.700. In het geval dat het bedrijfspand 'om niet' wordt overgedragen aan het bevoegd gezag zullen deze inkomsten geheel wegvallen.

De rente-inkomsten zijn na 2004, door het faillissement van CPCE, geheel weggefallen.

Aan de hand van de ontvangen jaarrekeningen berekenen wij de totale (geconsolideerde) kasstroom over de jaren 1999 t/m 2007 als volgt:

> huur derden		€ 374.500
> rente baten CPCE (t/m 2004)		<u>303.500</u>
> omzet/inkomsten		€ 678.000
> fee-/salaris directie (t/m 2006)	€ 121.600	
> afschrijvingen	68.200	
> overige kosten	<u>419.900</u>	
> totale kosten		<u>€ 609.700</u>
> resultaat 1999 t/m 2007		€ 68.300
> vrijval afschrijvingen		68.200 +
> aflossingen hypotheek		76.200 -
> niet ontvangen rente van CPCE circa ^{*)}		<u>130.000</u> -
> liquiditeitsontwikkeling		<u>€ 69.700</u> negatief

^{*)} bijgeschreven op lening

Uit bovenstaande berekening blijkt dat de liquiditeitspositie van 'Chroomplating' over de periode 1999 t/m 2007 met circa € 70.000 is verslechterd. In 2008 is deze positie nog verder verslechterd vanwege het moeten afschrijven van de aan CPCE verstrekte lening van € 850.000 (faillissement).

Conclusie financiële draagkracht CPV

In bijlage 3 (1) hebben wij in de kolom 'draagkracht' de vermogenspositie per eind 2008 weergegeven in de veronderstelling dat het bedrijfspand 'om niet' is overgedragen aan het bevoegd gezag. In dat geval berekenen wij het eigen vermogen van CPC op € 1.800 negatief. Het vermogen van CPV is hieraan min of meer gelijk te stellen. In de verwachting dat het vermogen zich na eind 2008 niet in positieve zin heeft ontwikkeld stellen wij vast dat het eigen vermogen van CPV negatief is. Verder stellen wij vast dat de liquide middelen en overige vorderingen niet toereikend zijn om de kortlopende schulden te voldoen. Aldus concluderen wij dat zowel CPV als CPC niet financieel kunnen bijdragen in de kosten van de sanering.

De aan CPV gerelateerde ondernemingen

Het bedrijf 'Chroomplating'

Enig aandeelhouder en bestuurder van CPV is CPC. CPC is opgericht op 29 juni 1983. De laatste statutenwijziging dateert van 5 april 1989 (eveneens datum oprichting CPV en CPP). Wij veronderstellen dat het bedrijf 'Chroomplating' met de oprichting van CPC in 1983 is ontstaan, waarbij CPC aanvankelijk de werkmaatschappij en enige vennootschap binnen 'Chroomplating' was.

Aldus is met voornoemde statutenwijziging en de oprichting van CPV en CPP een 'holdingconstructie' ontstaan met CPC als 'beheer BV' en CPV als 'onroerend goed BV' en CPP als 'werkmaatschappij'.

De directie en aandeelhouders van CPC zijn/waren:

- > de heer W.R. Pallas vanaf 29 juni 1983 t/m heden;
- > de heer J.E. Langenberg vanaf 29 juni 1983 t/m heden;
- > de heer J.J. Kluitenberg vanaf 29 juni 1983 t/m 27 juli 2005 (tot circa 1 week nadat CPCE in staat van faillissement werd verklaard: 19 juli 2005).

Nadat 'Chroomplating', gevestigd aan de Parallelweg 27 te Coevorden, haar kernactiviteit: het hoogwaardig galvaniseren (verchromen, vernikkelen, vergulden) van producten per 1 januari 1997 staakte, zette 'Euro Plating' deze aansluitend voort vanuit haar bedrijfslocatie aan de Modem 32 te Coevorden.

Het bedrijf 'Euro Plating'

Zoals op pagina 2 is weergegeven bestaat/bestond het bedrijf 'Euro Plating' uit de volgende vennootschappen:

- > Oxford Beheer BV (de moedermaatschappij van 'Euro Plating');
- > CPC Euro Plating BV (tot het faillissement de werkmaatschappij van 'Euro Plating');
- > CPC Coevorden BV (vanaf omstreeks de faillissementsaanvraag van CPC Euro Plating BV de werkmaatschappij van 'Euro Plating').

Directeur/aandeelhouder van 'Euro Plating' respectievelijk Oxford Beheer BV zijn/waren:

- > Pallas Beheer BV (DGA de heer W.R. Pallas) vanaf oprichting tot 17 september 2001;
- > Langenberg Beheer BV (DGA de heer J. Langenberg) vanaf oprichting tot 1 juli 2002;
- > Kluitenberg Beheer BV (directeur/aandeelhouder de heer J.J. Kluitenberg en de heer H. Kluitenberg sinds 10 december 2008) vanaf oprichting tot en met heden.

Met uitzondering van CPC Coevorden BV (opgericht 25 juli 2005) zijn de overige 5 voornoemde vennootschappen opgericht op 13 september 1995.

De heer Pallas en de heer Langenberg beëindigden hun zakelijke relatie als directeur/aandeelhouder van 'Euro Plating' op respectievelijk 17 september 2001 en 1 juli 2002. De heer Pallas was toen net 60 jaar geworden en de heer Langenberg was toen bijna 64 jaar. Vanaf 4 juli 2002 is de heer Kluitenberg (vanuit Kluitenberg Beheer BV) enig directeur/aandeelhouder van Oxford Beheer BV respectievelijk 'Euro Plating'.

CPC Euro Plating BV is op 19 juli 2005 failliet verklaard. De bedrijfsactiviteiten van CPC Euro Plating BV zijn vervolgens voortgezet binnen CPC Coevorden BV, opgericht op 25 juli 2005. Het faillissement is op 12 januari 2007 opgeheven door een verbindende uitdelingslijst.

Onderlinge verwevenheid 'Chroomplating' versus 'Euro Plating'

Feitelijk kan, naar onze inschatting, worden gesteld dat de kernactiviteit van 'Chroomplating' is voortgezet vanuit een andere rechtspersoon zijnde 'Euro Plating', met als directie/eigenaar dezelfde 3 natuurlijke personen, doch op een andere bedrijfslocatie.

Als zodanig bestaat een verhouding tussen 'Euro Plating' en 'Chroomplating' respectievelijk CPV. Een en ander wordt versterkt met het feit dat 'Chroomplating' respectievelijk CPP ten tijde van de doorstart een achtergestelde lening van globaal € 850.000 aan 'Euro Plating' respectievelijk CPCE verstreekte en dat de website van 'Euro Plating' vermeldt dat het bedrijf in 1983 is ontstaan terwijl 'Euro Plating' formeel is opgericht op 13 september 1995.

Kunnen de aan CPV gerelateerde ondernemingen op hun financiële verantwoordelijkheid worden aangesproken?

De verhouding tussen CPV en 'Euro Plating' is naar onze inschatting van dien aard dat in juridische zin 'Euro Plating' normaliter niet kan worden aangesproken voor een financiële bijdrage in de saneringskosten. Dit zou ons inziens pas kunnen indien er sprake is van 'bestuurdersaansprakelijkheid'.

Van bestuurdersaansprakelijkheid is sprake wanneer een of meerdere bestuurders de rechtspersoon zo roekeloos bestuurt dat anderen daarvan schade ondervinden. Of nog erger: als de bestuurder een ander opzettelijk schade toebrengt en zich dan verschuilt achter de rechtspersoon.

Op grond van onze bevindingen sluiten wij niet uit dat hiervan sprake kan zijn. Een en ander zal aan een ter zake kundige, zoals bijvoorbeeld de landsadvocaat, moeten worden voorgelegd. Wij hebben onze bevindingen dienaangaande, opgedaan tijdens onderhavig onderzoek, in bijlage 4 weergegeven.

De conceptversie van dit rapport, gedateerd 26 oktober 2009, hebben wij op 20 november 2009 met u besproken. Dit gaf geen aanleiding tot aanpassingen. Tijdens dit gesprek hebben wij tevens melding gemaakt van het feit dat op 27 oktober 2009 het faillissement van 'Euro Plating' (Oxford Beheer BV en CPC Coevorden BV) en van Kluitenberg Beheer BV is uitgesproken. Het faillissement is op 28 oktober 2009 gepubliceerd. Deze faillissementsaanvraag was ingediend door de heer J.J. Kluitenberg.

Vertrouwende erop hiermee aan uw verzoek te hebben voldaan.

Hoogachtend,



- Bijlage 1 Organogram 'Chroomplating'
- Bijlage 2 Organogram 'Euro Plating'
- Bijlage 3 (1) Financiële positie Chroomplating Coevorden Beheer BV
- Bijlage 3 (2) Exploitatieoverzicht Chroomplating Coevorden Beheer BV
- Bijlage 4 Opmerkelijke bevindingen uit ons onderzoek

Directeur / aandeelhouder (vanaf 29-06-83):
De heer W.R. Pallas (geb. 12-09-41)
De heer J.E. Langenberg (geb. 13-09-38)
De heer J.J. Kluitenberg (geb. 01-11-45) tot 27-07-05

100%

Chroomplating Coevorden Beheer BV (CPC) (KvK 04029731)
Opgericht: 29-06-83

Vestigingsadressen:
Parallelweg 27 Coevorden;
Modem 32 Coevorden;
thans Binnenweg 1 Dalen.

Bedrijfsomschrijving: Beheren van gelden en andere vermogens-
waarden

100%

Chroomplating Vastgoed Coevorden BV (CPV) (KvK 04037211)
Opgericht: 05-04-89

Vestigingsadressen:
Parallelweg 27 Coevorden;
Modem 32 Coevorden
Thans Binnenweg 1 Dalen

Bedrijfsomschrijving: Beheren van gelden en andere vermogens-
waarden

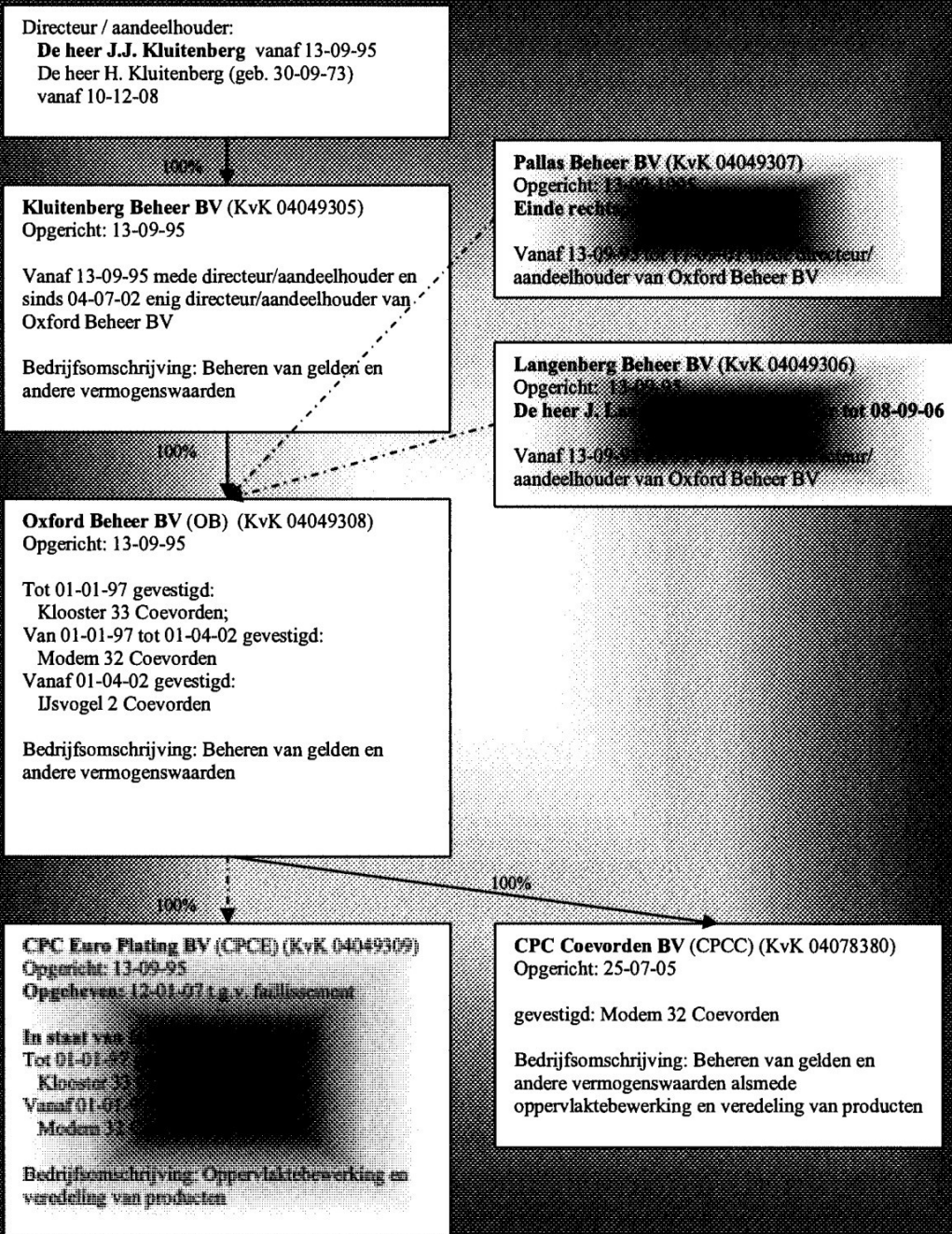
100%

Chroomplating Production Coevorden BV (CPP) (KvK 04037212)
Opgericht: 05-04-1989

Vestigingsadres:
Parallelweg 27 Coevorden (vanaf vooralsnog 01-10-1993)

Activiteiten formeel gestaakt per: 01-01-1997

Oxford Beheer BV



Financiële positie Chromoplating Coevorden Beheer BV

	hist 1999	hist 2000	hist 2001	hist 2002	hist 2003	hist 2004	hist 2005	hist 2006	hist 2007	hist 2008	draag- kracht ¹⁾
Vaste activa:											
Gebouwen	281,5	274,6	267,8	261,0	254,2	247,4	240,6	233,6	226,8	220,0	0,0
Terreinen	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	0,0
Erfverharding	2,1	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bestrating	3,5	3,2	2,8	2,5	2,1	1,7	1,3	1,0	0,6	0,3	0,0
Totaal vaste activa	339,6	331,4	323,1	316,0	308,8	301,6	294,4	287,1	279,9	272,8	0,0
Vlootende activa:											
Lening u/g CPC Euro Plating BV	846,8	867,4	883,3	898,8	950,1	976,8	976,8	976,8	976,8	976,8	0,0
Debiteuren	32,6	6,6	13,5	6,8	-1,2	3,2	1,9	1,3	0,0	0,0	0,0
Vennootschapsbelasting	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omzetbelasting	3,1	5,6	5,6	1,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Overige vorderingen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,2	0,5	7,0	0,5	0,5
Saldi bank	32,2	29,5	0,2	8,4	0,6	2,9	7,0	10,8	3,0	3,7	3,7
Totaal vlootende activa	918,7	909,1	902,6	915,0	949,9	982,9	997,9	989,4	986,8	4,2	4,2
Totaal activa	1.258,3	1.240,5	1.225,7	1.231,0	1.258,7	1.284,5	1.292,3	1.276,5	1.266,7	277,0	4,2
Eigen vermogen CPC	798,6	793,5	787,2	800,9	839,9	875,8	888,7	884,2	881,0	-101,1	-1,8
Voorziening bodemsanering	372,1	372,1	372,1	372,1	372,1	372,1	372,1	372,1	372,1	372,1	pm
Langlopende schulden:											
Hypotheek Rabobank	74,5	65,8	57,1	48,4	39,7	30,9	22,2	13,5	7,0	0,5	0,5
Totaal langlopende schulden	74,5	65,8	57,1	48,4	39,7	30,9	22,2	13,5	7,0	0,5	0,5

Exploitatieoverzicht Chroomplating Coevorden Beheer BV

(x € 1.000)

	hist 1999	hist 2000	hist 2001	hist 2002	hist 2003	hist 2004	hist 2005	hist 2006	hist 2007	hist 2008
Huuropbrengsten derden	31,6	35,7	36,2	38,0	50,7	45,1	57,7	43,3	36,2	11,7
Rente baten CPCE	53,6	57,2	56,4	44,2	45,1	47,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Exploitatiekosten:										
Fee-/salaris directie	18,2	18,2	18,2	18,2	18,2	18,2	4,3	8,1	0,0	0,0
Kosten huisvesting	35,1	41,2	24,9	20,1	20,8	22,1	26,9	27,9	29,4	7,6
Verkoopkosten	18,7	13,9	6,2	0,5	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Overige kosten	8,8	7,0	15,0	6,7	7,5	6,1	3,4	1,4	2,0	1,8
Afschrijvingen	8,3	8,5	8,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2
Financiële lasten	3,9	7,5	3,8	3,2	2,6	2,1	1,6	1,2	0,8	0,4
Totale kosten	93,0	92,4	76,3	55,9	56,8	56,2	43,4	45,8	39,4	17,0
Gewoon resultaat	-7,8	0,5	16,3	26,3	39,0	35,9	14,3	-2,5	-3,2	-5,3
Buitengewone baten en lasten	-6,3	-5,6	-22,6	-12,6	0,0	0,0	-1,4	-2,0	0,0	-976,8
Resultaat	-14,1	-5,1	-6,3	13,7	39,0	35,9	12,9	-4,5	-3,2	-982,1
Vennootschapsbelasting	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dividenduitkering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mutatie eigen vermogen	-14,1	-5,1	-6,3	13,7	39,0	35,9	12,9	-4,5	-3,2	-982,1

Opmerkelijke bevindingen uit ons onderzoek

1. Overheveling kernactiviteit van 'Chroomplating' naar 'Euro Plating'

'Chroomplating' is opgericht op 29 juni 1983, waarna op 5 april 1989 een 'holding constructie' ontstond met Chroomplating Coevorden Beheer BV (*hierna te noemen CPC*) als moedermaatschappij, Chroomplating Vastgoed Coevorden BV (*hierna te noemen CPV*) als vastgoed maatschappij en Chroomplating Production Coevorden BV (*hierna te noemen CPP*) als werkmaatschappij.

'Chroomplating' is gevestigd aan de Parallelweg 27 te Coevorden. Het bedrijfsperceel met opstallen is eigendom van CPV met aanvankelijk CPP als huurder. Begin jaren negentig is op dit perceel bodemverontreiniging geconstateerd, waarvoor CPV (eigenaar van het pand) aansprakelijk is gesteld.

Nadat 'Chroomplating' haar kernactiviteit: het hoogwaardig galvaniseren (verchromen, vernikkelen, vergulden) van producten per 1 januari 1997 staakte, zette 'Euro Plating' deze activiteit direct aansluitend voort.

Directeur/aandeelhouder van 'Chroomplating' waren op dat moment (reeds vanaf de oprichting):

- > de heer W.R. Pallas;
- > de heer J.E. Langenberg;
- > de heer J.J. Kluitenberg.

'Euro Plating' is gevestigd aan de Modem 32 te Coevorden. 'Euro Plating' is opgericht op 13 september 1995. Directeur/aandeelhouder van 'Euro Plating' waren op dat moment:

- > Pallas Beheer BV (directeur/aandeelhouder de heer W.R. Pallas) vanaf oprichting tot 17 september 2001;
- > Langenberg Beheer BV (directeur/aandeelhouder de heer J. Langenberg) vanaf oprichting tot 1 juli 2002;
- > Kluitenberg Beheer BV (directeur/aandeelhouder de heer J.J. Kluitenberg en de heer H. Kluitenberg sinds 10 december 2008) vanaf oprichting tot en met heden.

Naar onze inschatting kan worden gesteld dat de kernactiviteit van 'Chroomplating' is voortgezet vanuit een andere rechtspersoon zijnde 'Euro Plating', met als directie/eigenaar (via de door hun opgerichte beheer bv's) dezelfde 3 natuurlijke personen, doch op een andere bedrijfslocatie. Een en ander zou wellicht te maken kunnen hebben met het feit dat 'Chroomplating' was geconfronteerd met de op haar bedrijfsterrein, Parallelweg 27 te Coevorden, geconstateerde bodemvervuiling en de hieruit voortvloeiende financiële gevolgen.

'Chroomplating' heeft aan 'Euro Plating', omstreeks de doorstart, een achtergestelde lening verstrekt van globaal € 850.000.

De bovenstaande handelingen van de directie/aandeelhouders zijn opmerkelijk omdat:

- > Door de bedrijfsactiviteiten volledig naar hun andere, hertoe opgerichte, vennootschap ('Euro Plating') over te hevelen, 'Chroomplating' haar bestaansrecht als onderneming is ontnomen.
- > Door nagenoeg alle financiële middelen van 'Chroomplating' aan te wenden voor de financiering van 'Euro Plating' de mogelijkheden voor een eigen financiële bijdrage in de kosten van de bodemsanering praktisch geminimaliseerd zijn, vervolgens is door het latere faillissement van CPC Euro Plating BV deze mogelijkheid geheel weggefallen.
- > Hierdoor is het bevoegd gezag, in het kader van het Besluit financiële bepalingen bodemsanering, in financiële zin ernstig gedupeerd.

2. Financiële ontwikkeling 'Chroomplating'

Nadat 'Euro Plating' begin 1997 de kernactiviteiten heeft overgenomen, bestonden de inkomsten van 'Chroomplating' uit:

- > huurinkomsten van derden (inkomsten voor CPV);
- > renten over de geldlening aan 'Euro Plating'.

Opmerkelijk is:

- > dat 'Euro Plating' structureel slechts gedeeltelijk de verschuldigde rente aan 'Chroomplating' voldeed;
- > dat structureel tot en met 2004 jaarlijks een fee/salaris (van € 18.200, in 2005 van € 4.300 en in 2006 van € 8.100) door 'Chroomplating' aan de directie werd betaald.

Hierbij is het gegeven dat de heer Pallas voorsnog op 17 september 2001 en de heer Langenberg op 1 juli 2002 met hun beheer bv zijn uitgetreden opmerkelijk.

3. Achtergestelde lening aan CPC Euro Plating BV:

CPC Euro Plating BV (*hierna te noemen CPCE*), de enige dochter van Oxford Beheer BV, was de werkmaatschappij van 'Euro Plating'. CPCE ontving omstreeks vernoemde doorstart in 1997 een lening van CPC respectievelijk 'Chroomplating' van globaal € 850.000.

Opmerkelijk hierbij is dat de lening van 'Chroomplating' door CPP (de moedermaatschappij) is verstrekt, waarvan CPV (die formeel aansprakelijk is gesteld voor de bodemverontreiniging) een dochter is.

4. Faillissement van CPC Euro Plating BV

CPCE (de werkmaatschappij van 'Euro Plating') is op 19 juli 2005 in staat van faillissement verklaard. Het faillissement is op 12 januari 2007 beëindigd door een verbindende uitdelingslijst.

De heer Pallas en de heer Langenberg waren toen inmiddels met hun beheer bv's in 2001 respectievelijk 2002 uitgetreden. De heer Kluitenberg was toen (vanaf 4 juli 2002, doch vanaf december 2008 samen met de heer H. Kluitenberg) enig directeur/aandeelhouder van 'Euro Plating'.

De preferente crediteuren hebben 100% en de concurrente crediteuren 97,8% van hun vordering ontvangen. Omdat de lening van CPC aan CPCE was achtergesteld op de concurrente crediteuren ontving CPC niets.

Aan de hand van de informatie uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel betreffende de gedeponeerde jaarrekeningen van CPCE over 2003 t/m 19 juli 2005 (datum van in staat van faillissementstelling) hebben wij het volgende overzicht opgesteld:

	ultimo 2003	ultimo 2004	19-07-2005
Aantal werknemers	36	30	28
Geconsolideerde dochters	0	0	0

Balans: x € 1.000	ultimo 2003	ultimo 2004	19-07-2005
Materiële vaste activa	1.029,4	988,5	968,3
Voorraden	120,4	145,1	73,9
Vorderingen	193,4	194,9	193,5
Totaal activa	1.373,2	1.328,5	1.235,7
Eigen vermogen	45,4	45,4	-203,3
Langlopende schulden	1.101,7		925,3
Bankkrediet		140,7	328,1
Kortlopende schulden	226,1	1.142,4	185,6
Totaal passiva	1.373,2	1.328,5	1.235,7

Per balansdatum 19 juli 2005 bedroeg:

- > De boekwaarde van de vaste activa € 968.300 en de waarde van de vlottende activa € 267.400. Aldus bedroeg de waarde van de totale activa € 1.235.700. Opmerkelijk hierbij is de lage voorraad per 19 juli 2005.
- > De langlopende schulden bedroegen € 925.300 en de kortlopende schulden € 513.700. Aldus bedroegen de totale schulden € 1.439.000.
- > het eigen vermogen bedroeg per saldo € 203.300 negatief.

In de langlopende schulden is de lening van CPC begrepen en naar wij aannemen voor een deel (de niet betaalde verschuldigde rente op de lening) onder de kortlopende schulden. De jaarverslagen van CPC over 2004 en 2005 geven een totale vordering op CPCE per eind van het jaar aan van € 976.800. Aldus zou het betreffende deel dat onder de kortlopende schulden is begrepen € 51.500 bedragen.

Gegeven het feit dat de lening van CPC was achtergesteld bedroeg het aansprakelijk vermogen van CPCE per 19 juli 2005 vooralsnog € 773.500 positief.

Per 19 juli 2005 bedroeg het eigen vermogen van CPCE € 203.300 negatief en per eind 2004 € 45.400. Aldus zou over de periode 1 januari 2005 tot 19 juli 2005 een verlies binnen CPCE zijn ontstaan van € 248.700. In relatie tot het resultaat dat CPC Coevorden BV realiseerde, vanaf de doorstart (omstreeks eind juli 2005) tot en met eind 2006 € 242.800 en over 2007 € 486.400 (zie onder punt 5), is dit zeer opmerkelijk.

In financieringstechnische zin is het opmerkelijk dat de lening van CPC aan CPCE is achtergesteld ten opzichte van alle crediteuren. De balans van CPCE per 19 juli 2005 geeft een telling aan van € 1.235.700 (bezittingen en vorderingen) terwijl er, naar onze inschatting, slechts een bancaire rekening-courantkrediet binnen CPCE liep van circa € 328.100.

Uitgaande van deze vermogenspositie en rekening houdend met het feit dat:

- > de lening van CPC was achtergesteld,
- > uit het faillissement alle preferente crediteuren volledig en de concurrente crediteuren nagenoeg volledig zijn betaald en
- > CPC Coevorden BV (zie onder punt 5) over 2005/2006 en 2007 zeer goed heeft geredend, vinden wij de faillissementsaanvraag opmerkelijk.

Per datum van de faillissementsaanvraag bedroeg de schuld, volgens bovenstaande balans, aan de preferente en concurrente schuldeisers (dus exclusief de schuld aan CPC) € 462.200. De activa hadden toen een balanswaarde van € 1.235.700. Opmerkelijk is dat de opbrengst van de activa, waaronder verkoop van machines en inventaris, net voldoende was om de preferente schuldeisers en nagenoeg alle concurrente schuldeisers alsmede de faillissementskosten te dekken.

Door dit faillissement:

- > is CPC respectievelijk 'Chroomplating' financieel sterk benadeeld;
- > zijn de heren Pallas en Langenberg, mede aandeelhouder van 'Chroomplating', in hun privé vermogen sterk benadeeld en
- > zijn de mogelijkheden van 'Chroomplating' om eventueel een financiële bijdrage in de kosten van de bodemsanering te leveren geheel weggefallen.

Gegeven het feit dat de heren Pallas en Langenberg door dit faillissement sterk in hun privévermogen zijn benadeeld, is het minder opmerkelijk dat de heer Kluitenberg, ongeveer een week na de faillissementsaanvraag (19 juli 2005), als directeur/aandeelhouder uit CPC respectievelijk 'Chroomplating' trad (27 juli 2005). Naar het schijnt vond dit op aandrang van de heer Pallas en de heer Langenberg plaats.

Bijzonder opmerkelijk is, hetgeen bleek uit een recent telefonisch contact met het kantoor van de curator van CPCE, dat de heer Kluitenberg (als enig directeur/aandeelhouder van 'Euro Plating') het faillissement zelf aangevraagd schijnt te hebben.

5. Doorstart CPC Coevorden BV

CPC Coevorden BV (*hierna te noemen CPCC*) is, circa 1 week nadat CPCE in staat van faillissement is verklaard, op 25 juli 2005 opgericht met als bedrijfsomschrijving: het beheren van gelden en andere vermogensbestanddelen alsmede de oppervlaktebewerking en veredeling van producten.

Naar onze inschatting zijn de activiteiten van CPCE, vrij snel na haar in faillissementstelling, voortgezet door CPCC vanuit het zelfde bedrijfspand.

Wij veronderstellen dat CPCC, gegeven de snelle doorstart van de activiteiten, de activa (dan wel een deel daarvan) van CPCE heeft overgenomen uit het faillissement.

Aan de hand van de informatie uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel betreffende de gedeponeerde jaarrekeningen van CPCC over 2006 t/m 2008 hebben wij het volgende overzicht opgesteld:

Ultimo:	2006	2007	2008
Aantal werknemers	21	21	23
Geconsolideerde dochters	0	0	0
Resultaat x € 1.000	242,8	486,4	-434,1

Balans ultimo: x € 1.000	2006	2007	2008
Materiële vaste activa	701,3		
Voorraden	45,4	107,6	104,1
Vorderingen	227,8	1.381,1	464,8
Liquide middelen	20,9	2,0	46,3
Totaal activa	995,4	1.490,7	615,2
Eigen vermogen	260,8	747,2	313,1
Langlopende schulden	439,4	372,7	0
Kortlopende schulden	295,2	370,8	302,1
Totaal passiva	995,4	1.490,7	615,2

Het geplaatste en gestorte kapitaal van CPCC bedraagt € 18.000. Het eigen vermogen van CPCC ultimo 2006 bedroeg € 260.800. Wij berekenen dienovereenkomstig het resultaat vanaf de doorstart (omstreeks eind juli 2005) tot en met eind 2006 op € 242.800. Over 2007 berekenen wij het resultaat op € 486.400. Over 2008 heeft zich een verlies voorgedaan van € 434.100. Echter, ondanks dit forse verlies, blijkt dat Oxford BV over 2008 (waarin ook het resultaat van haar dochter CPCC is verdisconteerd, zie onder punt 6) een bedrijfsresultaat (exclusief herwaardering) heeft behaald van € 267.100 (2007: € 71.000).

CPCC heeft de activiteiten van CPCE voortgezet. Vanaf de doorstart tot eind 2007 heeft CPCC een bedrijfswinst behaald van circa € 729.200. Gegeven deze winstpotentie is, zoals wij onder punt 4 aangaven, de faillissementsaanvraag van CPCE opmerkelijk.

De boekwaarde van de vaste activa, naar wij aannemen machines en inventaris welke (mogelijk deels) overgenomen zijn uit het faillissement van CPCE (dit gegeven de snelle doorstart), bedroeg eind 2006 € 701.300. In het geval dat CPCC alle machines en de volledige inventaris van CPCE heeft overgenomen is het opmerkelijk dat de boekwaarde van deze inventaris op 25 juli 2005 bij CPCE stond gewaardeerd voor € 968.300 en bij CPCC op 31 december 2006 voor slechts € 701.300.

Gegeven het feit dat de balans ultimo 2007 en 2008 geen waarde van de vaste activa vermeldt en dat het saldo vorderingen eind 2007 ten opzichte van eind 2006 fors is toegenomen, veronderstellen wij dat deze activa begin 2007 door Oxford Beheer BV (de moeder van CPCC) van CPCC is 'overgenomen'.

6. Herwaardering activa

Opmerkelijk is de vermogenswinst die in 2007 uit de herwaardering van de activa naar voren is gekomen.

Oxford Beheer BV (*hierna te noemen OB*) heeft, naar wij veronderstellen (zie onder punt 5), begin 2007 de machines en inventaris overgenomen van CPCC. Deze activa heeft CPCC (wellicht deels) medio 2005 uit het faillissement van CPCE van de curator gekocht.

Aan de hand van de informatie uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel betreffende de gedeponeerde jaarrekeningen van OB over 2007 en 2008 hebben wij het volgende overzicht opgesteld:

ultimo:	2007	2008
Vermogen ^{*)}	799,7	929,6
Resultaat excl. herwaardering ^{*)}	71,0	267,1
Resultaat herwaardering ^{*)}	683,5	-140,2
Aantal werknemers	1	1
Geconsolideerde dochters	1	1
^{*)} x € 1.000		

Balans ultimo: x € 1.000	2007	2008
Materiële vaste activa	3.623,0	3.753,7
Financiële vaste activa	747,2	313,1
Vorderingen	0,0	9,5
Liquide middelen	9,5	3,5
Totaal activa	4.379,7	4.079,8
Eigen vermogen	116,2	383,3
Herwaarderingsreserve	683,5	543,3
Totaal eigen vermogen	799,7	926,6
Voorzieningen	11,9	21,8
Langlopende schulden	2.222,5	2.544,1
Kortlopende schulden	1.345,6	587,3
Totaal passiva	4.379,7	4.079,8

Onder de materiële vaste activa is de waarde van het bedrijfspand (Modem 32 te Coevorden) opgenomen en vanaf 2007 (volgens onze veronderstelling) ook de machines en inventaris afkomstig van haar enige dochter CPCC.

Onder de financiële vaste activa is de waarde van de deelneming in CPCC opgenomen.

Mede aan de hand van de financiële cijfers van Kluitenberg Beheer BV (zie punt 7) stellen wij vast dat in 2007, het jaar waarin ook de machines en inventaris van CPCC door OB zijn overgenomen, de waarde van de vaste activa is opgewaardeerd met € 683.500. Met andere woorden de reële waarde van de aanwezige vaste activa is hoger dan de balans aanvankelijk aangaf. Deze 'herwaarderingswinst' van € 683.500 kan betrekking hebben op het bedrijfspand en/of de machines en inventaris die mogelijk (deels) uit het faillissement van CPCE zijn overgenomen. In relatie tot het faillissement van CPCE en de overgenomen activa vinden wij de forse herwaarderingswinst in 2007 opmerkelijk.

Het vermogen van OB respectievelijk van 'Euro Plating' bedroeg eind 2007 € 799.700 en eind 2008 € 926.600, inclusief herwaardering van de vaste activa.

7. Financiële positie Kluitenberg Beheer BV:

Voor de volledigheid geven wij in deze bijlage ook de vermogenspositie van Kluitenberg Beheer BV weer.

Kluitenberg Beheer BV (*hierna te noemen KB*) is, evenals de andere onder 'Euro Plating' resulterende (tot de datum van faillissementstelling CPCE) vennootschappen, op 13 september 1995 opgericht. Enig aandeelhouder/directeur was aanvankelijk de heer J.J. Kluitenberg. Sinds 10 december 2008 is de heer H. Kluitenberg mede aandeelhouder/directeur van KB.

Vanaf 4 juli 2002 is KB enig directeur/aandeelhouder van OB respectievelijk 'Euro Plating'.

Aan de hand van de informatie uit het handelsregister van de Kamer Van Koophandel betreffende de gedeponeerde jaarrekeningen van KB over 2006 t/m 2008 hebben wij het volgende overzicht opgesteld:

Ultimo	2006	2007	2008
Vermogen ^{*)}	10,8	761,5	899,1
Resultaat excl. herwaardering ^{*)}	p.m.	67,2	277,9
Resultaat herwaardering ^{*)}	0	683,5	-140,3
Aantal werknemers	?	1	1
Geconsolideerde dochters	?	1	1
^{*)} x € 1.000			

Balans ultimo: x € 1.000	2006	2007	2007
Financiële vaste activa	45,2	799,7	926,6
Vorderingen	5,4	0,4	14,6
Liquide middelen	2,5	4,0	14,6
Totaal activa	53,1	804,1	946,8
Eigen vermogen	10,8	78,0	355,9
Herwaarderingsreserve	0,0	683,5	543,3
Totaal eigen vermogen	10,8	761,5	899,1
Kortlopende schulden	42,3	42,6	47,6
Totaal passiva	53,1	840,1	946,8

Onder de financiële vaste activa is de waarde van de deelneming in OB (de enige dochter) opgenomen.

De herwaardering heeft betrekking op de in 2007 binnen OB toegepaste herwaardering op de vaste activa (zie punt 6).

Het vermogen van KB bedroeg eind 2007 € 761.500 en eind 2008 € 899.200, inclusief herwaardering van de vaste activa. Exclusief de waarde van de deelneming in OB respectievelijk 'Euro Plating' bedroeg het eigen vermogen van OB eind 2007 € 38.200 negatief en eind 2008 € 27.500 negatief.

Over 2007 bedroeg het resultaat van KB (exclusief herwaardering) € 67.200 en over 2008 van € 277.900. Exclusief het resultaat van OB respectievelijk 'Euro Plating' bedroeg het resultaat van KB over 2007 € 3.800 negatief en over 2008 € 10.800. Wij veronderstellen dat de exploitatie-inkomsten van KB bestaan uit managementfee van OB en/of CPCC en de exploitatiekosten overwegend bestaan uit de salariskosten van de heer Kluitenberg.

8. Huidige status Pallas Beheer BV en Langenberg Beheer BV

Pallas Beheer BV is, evenals de andere onder 'Euro Plating' resulterende (tot de datum van faillissementstelling CPCE) vennootschappen, op 13 september 1995 opgericht. Enig aandeelhouder/directeur was de heer W.R. Pallas.

Pallas Beheer BV was van 13 september 1995 tot 17 september 2001 (mede) aandeelhouder/directeur van OB. De vennootschap is beëindigd per 30 november 2003.

Langenberg Beheer BV is, evenals de andere onder 'Euro Plating' resulterende (tot de datum van faillissementstelling CPCE) vennootschappen, op 13 september 1995 opgericht. Enig aandeelhouder/directeur was de heer J.E. Langenberg.

Langenberg Beheer BV was van 13 september 1995 tot 1 juli 2002 (mede) aandeelhouder/directeur van OB. De heer Langenberg heeft Langenberg Beheer BV op 8 september 2006 verkocht. De vennootschap staat thans onder de naam WEDZ Installatietechniek BV ingeschreven in het handelsregister. De heer Langenberg heeft met deze vennootschap, naar het schijnt, geen banden.

Bijlage 6

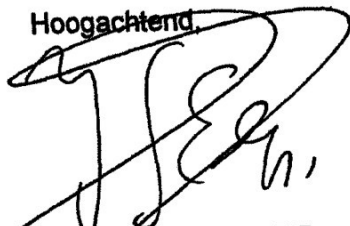
Provincie Drenthe
afdeling Duurzame Ontwikkeling
T.a.v. [redacted] J
Postbus 122
9400 AC ASSEN

PROV. BESTUUR VAN DRENTHE	
No.:	_____
Ingek.:	13 JUN 2012
AFDELING	VTH
TE BEH. DOOR:	_____
DWS:	G.AFD.:

Rotterdam, 12 juni 2012
Opdracht: 3231280
Adviseur: [redacted]
Telefoon: [redacted]
E-mail: [redacted] J
Onderwerp: taxatierapport

Geachte [redacted] J

Ter voldoening aan uw verzoek, gedaan bij uw e-mailbericht van 24 februari 2012 en bij brief van 21 mei 2012, met kenmerk 201102350-00325596, zenden wij u bijgaand het door ons samengesteelde taxatierapport met betrekking tot het project "Actualisatie CPC-locatie met opstallen te Coevorden in relatie tot sanering van de bodem en het grondwater".

Hoogachtend,

mr. J.G.E. Geleijns RT
Adjunct-directeur

Bijlagen: taxatierapport in tweevoud



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

TAXATIERAPPORT

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

TAXATIERAPPORT

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

Opdrachtnummer: 3231280
Datum: juni 2012
Adviseur: mr.  J
Referentie: 2010-09

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

KRUISPLEIN 25 • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • T 010 - 449 3899
F 010 - 413 6768 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • ING 508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdrachtgever en opdracht.....	3
1.2	Ontvangen stukken	3
1.3	Deskundige	3
1.4	Gesprek en opname.....	4
1.5	Definitie van het gebruik waardebegrip	4
1.6	Concepttaxatierapport.....	6
2	RECHTSVERHOUDINGEN.....	7
2.1	Kadastrale gegevens	7
3	BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE ZAAK	8
3.1	Situering en perceel	8
4	BESTEMMING KRACHTENS RUIMTELIJKE ORDENING.....	11
5	OVERWEGINGEN	12
5.1	Gebruiksmogelijkheden na sanering	12
5.2	Markt.....	13
5.3	Prijsniveau	13
6	WAARDERING.....	14
7	CONCLUSIE	17

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdrachtgever en opdracht

Op 24 februari 2012 heeft de provincie Drenthe, J J de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht haar van advies te dienen. Het advies betreft de waarde van de onroerende zaken deel uitmakende van het voormalige CPC-locatie aan de Parallelweg te Coevorden, in de huidige verontreinigde situatie, in de situatie als ware er geen sprake van verontreiniging, alsmede in relatie tot de (voorgenomen) aanwendingsmogelijkheden van de onroerende zaken na sanering.

Het betreft de actualisering van een eerder in januari 2002 en april 2008 uitgebracht adviezen (opdrachtnrs. 21.958 en 27.05450) waarbij vergelijkbare taxaties van de locatie hebben plaatsgevonden. De eerste advisering in 2002 betrof tevens 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.

1.2 Ontvangen stukken

Ten behoeve van het opstellen van deze taxatie, hebben wij onder meer de volgende stukken ontvangen:

- saneringsbeschikking;
- geactualiseerd saneringsplan;
- globale grondexploitatie voorgenomen ontwikkelingen.

1.3 Deskundige

J mr. J register-taxateur en medewerker van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam. SAOZ is voor wat betreft de getaxeerde onroerende zaak niet betrokken bij transacties. Dit taxatierapport wordt aan opdrachtgever uitgebracht conform het nader te noemen doel. Bij gebruik door derden of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. Het taxatierapport is gebaseerd op de ten tijde van de taxatie beschikbare gegevens en heeft daardoor een beperkte geldigheidsduur.

1.4 Gesprek en opname

Op 14 maart 2012 heeft deskundige deze taxatie besproken met [REDACTED] [REDACTED]. De taxatie zal door opdrachtgever gebruikt worden voor de bepaling van de (ongerechtvaardigde) verrijking. De waardepeildatum is gesteld op heden, april 2012. Deskundige heeft op 22 maart 2012 de onroerende zaak vanaf de openbare weg bekeken.

1.5 Definitie van het gebruik waardebegrip

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 waardebepaling in gesaneerde staat rekening gehouden met een waardedrukkende werking als gevolg van gebruiksbepalingen, 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 (maart 2012).

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.

Het vorenstaande is door het Ministerie van destijds VROM vastgelegd in de "Notitie ongerechtvaardigde verrijking" van de Minister d.d. 8 juni 1994, TK 22 727, en in de "Beleidsregel kostenverhaal artikel 75 Wet bodembescherming" van april 2007.

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 aanbidding 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 waardebeoordeling 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.

Bij besluit van 2 februari 2011 hebben Gedeputeerde Staten van Drenthe vastgesteld dat sprake is van een ernstige bodemverontreiniging waarvoor spoedige sanering noodzakelijk is, ook bij handhaving van het huidige gebruik.

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

1.6 Concepttaxatierapport

Op 13 april 2012 hebben wij het concepttaxatierapport aan opdrachtgever verzonden.

Per e-mail van 4 juni 2012 heeft opdrachtgever gereageerd op het concept en enkele opmerkingen gemaakt die verwerkt zijn in het nu voorliggende advies. Het ging hoofdzakelijk om redactionele en grammaticale wijzigingen die niet van invloed waren op de inhoud en conclusies.

2 RECHTSVERHOUDINGEN

2.1 Kadastrale gegevens

Wij hebben op 21 februari 2012 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen.

Door deskundige is, behalve door het opvragen van de kadastrale informatie, geen titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten.

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 25/27 te Coevorden.

In dit geactualiseerd advies is hieraan toegevoegd perceel nr. 4524, groot 595 ca, plaatselijk bekend Parallelweg 27a.

Eigenaar

Het perceel nr. 4525 is eigendom van Chromplating Vastgoed Coevorden BV te Coevorden en zal (na sanering) waarschijnlijk worden overgedragen aan de gemeente Coevorden.

Perceel nr. 4524 is eigendom van de gemeente Coevorden.



Figuur 1 Kadastrale situatie

3 BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE ZAAK

3.1 Situering en perceel

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 aaneengebouwde en geschakelde bedrijfsgebouwen met een dienstwoning alsmede een loods.

De bebouwing op **perceel nr. 4525** 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.



Figuur 2 Bebouwing CPC locatie (4525)

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.

Het geheel staat leeg en verkeert in een uitermate slechte staat van onderhoud. Een deel van de bebouwing is ingestort en de overige panden verkeren door achterstallig onderhoud en vandalisme in een deplorabele toestand.

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

Op **perceel nr. 4524** bevindt zich een loods opgetrokken uit steen en gedekt met een kap voorzien van bitumen. Tegen het pand is in plaatmateriaal een aanbouw/loods opgetrokken. De loodsen zijn aan de voorzijde voorzien van grote toegangsroldeuren. De staat van onderhoud is matig. Het terrein voor de loodsen is verhard.



Figuur 3 APK Station/garage (4524)

Gebruik

De gebouwen aan de Parallelweg 25/27 staan leeg en zijn alle verlaten en slooprijp. Parallelweg 27a is thans nog in gebruik is als APK-station annex garage/werkplaats.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Met betrekking tot de CPC-locatie is in de periode van 1989 tot en met 2010 een groot aantal onderzoeken uitgevoerd. In het rapport 'Nader onderzoek ter plaatse van Parallelweg 27 te Coevorden (CPC-terrein), rapport van DHV BV, nummer MD-NN20100025 van maart 2010 (inclusief CD-rom) is de beschikbare informatie bij elkaar gebracht en aangevuld.

Het nader onderzoek betreft het gehele geval van verontreiniging. De uitgevoerde bodemonderzoeken hebben samen veel informatie opgeleverd. Er is sprake van complexe en ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering spoedeisend is. De bodem (grond en grondwater) is tot op grote diepte (ca. 60 m-mv) vervuild.

Ter voorbereiding van de sanering is een aanvullend saneringsonderzoek (2011) uitgevoerd en is een saneringsplan (2012) opgesteld.

De uit te voeren bodemsanering

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. Er wordt een leeflaag aangebracht zowel wat betreft de bodem als het grondwater. 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 thans in juni 2012 geraamd op circa € 4.000.000,--.

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

5 OVERWEGINGEN

5.1 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 bedrijfsperceel.

In een ontwerpbestemmingsplan "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. Het betreffende plan is nog in de ontwerpfase.

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 de volgende ontwikkelingen voor het gehele plangebied Holwert Zuid (dat een groter gebied beslaat dan de saneringslocatie): 59 grondgebonden woningen in drie prijsklassen, 46 huurappartementen of sociale koop, 35 koopappartementen, 4.250 m² BVO supermarkten en 2.000 m² BVO detailhandel in units van 500 m².

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 zeker in het huidige tijdsgewricht met een economische en woningmarktcrisis.

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.

5.2 Markt

Er is in Coevorden een aanzienlijk bestaand aanbod van (nieuwe) bedrijventerreinen. Het Leeuwerikenveld is gelegen nabij de N34. In het grensgebied met Duitsland bevindt zich het grensoverschrijdende Europark. Verder geeft de gemeente nog bedrijfsterrein uit in Schoonoord. De markt voor bedrijfsterreinen in Coevorden en in groter verband Drenthe, is op dit moment vrij matig. Provinciaal worden momenteel afspraken gemaakt om de hoeveelheid aangeboden terrein terug te dringen om onderlinge concurrentie tussen gemeenten te beperken. Direct ten noorden van Coevorden heeft de gemeente Emmen een aanzienlijk aanbod van bedrijfsterrein.

In relatie tot de mogelijk voorgenomen nieuwe ontwikkelingen ter plaatse wordt opgemerkt dat de woningmarkt voor appartementen in Coevorden en zuidoost Drenthe momenteel zeer slecht is. Er is een overaanbod van bestaande appartementen op de markt.

5.3 Prijsniveau

Op het Leeuwerikenveld wordt een uitgifteprijs gehanteerd van € 49,77/m². Op het Europark varieert de prijs van € 40,- tot € 80,-/m² aan Nederlandse zijde. In het Duitse deel ligt de uitgifteprijs significant lager. In Schoonoord wordt een uitgifteprijs gehanteerd van € 55,-/m².

6 WAARDERING**a De waarde als ware er geen verontreiniging**

Perceel 4524:

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)

€ 52.000,--

Perceel 4525:

De gebouwen vertegenwoordigen thans geen waarde meer.

De waarde van het terrein onbebouwd als uitgeefbaar en bouwrijp bedrijfsterrein conform de vigerende bestemming wordt getaxeerd op € 503.000,--.

Gezien de status van het ontwerpplan is uitgegaan van de bedrijfsbestemming als waardebepalende factor na sanering.

Op genoemde waarde dienen de sloopkosten voor de gebouwen ad € 253.000,-- in mindering gebracht te worden, zodat de waarde van het object bedraagt

€ 250.000,-- +

Totaal

€ 302.000,--

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 € 4.000.000,--. 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 volgens opdrachtgever toe te rekenen aan de ontwikkeling van het perceel en niet aan de sanering en zullen ten laste gebracht worden van de toekomstige grondexploitatie. 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 bekenden derhalve niet te verdisconteren in de waarde.

Gezien de status van het ontwerpplan is uitgegaan van de bedrijfsbestemming als waardebepalende factor na sanering.

De waarde na sanering bedraagt derhalve (afgerond)		
Voor perceel 4524:	€ 32.725,--	
Voor perceel 4525:	€ <u>503.000,--</u> +	
Totaal (afgerond)		€ 536.000,--
De deels al aanbestede en deel geraamde sloopkosten worden toegerekend aan de ontwikkeling en dienen derhalve op de grondwaarde in mindering te worden gebracht. Deze aldus bepaalde sloopkosten voor de opstallen op beide percelen bedragen:		
		€ <u>200.000,--</u> -
Resteert als waarde na sanering		€ 336.000,--

d De mate van verrijking na sanering:

Van verrijking is slechts sprake als de sanerende overheid bijdraagt in de sanerings- en onderzoekskosten. In de nu genoemde kosten wordt door de overheid $\frac{3}{4}$ bijgedragen (2,5 miljoen van de 4 miljoen in totaal). De eigenaar draagt beperkt bij. De verrijking toe te rekenen aan de bijdrage van de overheid is gelijk aan $\frac{5}{8}$ van de waarde na sanering ofwel $\frac{5}{8} \times € 336.000,--$

€ 210.000,--

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 deel van de verrijking, hetzij bij overeenkomst, hetzij door tussenkomst van de rechter.

Deze taxatie is door deskundige zorgvuldig samengesteld conform het voor SAOZ geldende protocol. Deskundige heeft rekening gehouden met diverse informatiebronnen, overwegingen, eventueel van toepassing zijnde berekeningswijzen, wegingsfactoren en dergelijke en heeft dit alles in belangrijke mate verwerkt in het taxatierapport.

7 CONCLUSIE

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 € 336.000,-. Van dit als verrijking van de eigenaar aan te merken bedrag kan € 210.000,- toegerekend worden aan de overheidsbijdrage in de sanering.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT
Adjunct-directeur

Bijlage 7

AKTE VAN LEVERING

Parallelweg 25 en 27 te Coevorden

Heden, *** tweeduizend dertien, zijn voor mij, mr. René Albertus Spit, notaris te 's-Gravenhage, verschenen:

1. *** , te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Werner Reiner Pallas, wonende te [redacted] [redacted] gemeente Coevorden, [redacted] geboren te [redacted] op [redacted] [redacted], van wie de identiteit is vastgesteld aan de hand van een *** met nummer ***, afgegeven te *** op ***, gehuwd, die de volmacht verstrekte als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Chromplating Coevorden Beheer B.V., statutair gevestigd te Coevorden, met adres: (7751 GG) Dalen, Binnenweg 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel en Fabrieken onder nummer 04029731, welke vennootschap te dezen handelt als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Chromplating Vastgoed Coevorden B.V.**, statutair gevestigd te Coevorden, met adres: (7751 GG) [redacted] ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel en Fabrieken onder nummer 04037211, Chromplating Vastgoed Coevorden B.V. hierna (ook) aangeduid als: "**CPC Vastgoed**";
2. *** , te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Coevorden**, gevestigd te Coevorden, met adres: (7741 GC) Coevorden, Kasteel 1, correspondentieadres: Postbus 2, (7740 AA) Coevorden, de Gemeente Coevorden hierna (ook) aangeduid als "**de Gemeente**";
3. *** , te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Provincie Drenthe**, gevestigd te Assen, met adres: (9405 BJ) Assen, Westerbrink 1, correspondentieadres: Postbus 122, (9400 AC) Assen,

de Provincie Drenthe hierna (ook) aangeduid als "**de Provincie**".

De comparanten, handelend als gemeld, hebben verklaard:

Inleiding

Artikel 1

- (i) Op *** tweeduizend dertien is tussen de Provincie Drenthe, CPC Vastgoed en de Gemeente een overeenkomst gesloten genaamd "Overeenkomst Sanering Herontwikkgebied Holwert-Zuid en (voormalig) CPC-terrein te Coevorden, hierna aangeduid als: "**Overeenkomst**".
- (ii) In de Overeenkomst is bepaald, dat CPC Vastgoed verplicht is de (volledige) eigendom van het perceel Parallelweg 25-27 te Coevorden binnen acht weken na inwerkingtreding van de Overeenkomst in de zin van artikel 17 van de Overeenkomst, of zoveel eerder of later als CPC Vastgoed en de Provincie zullen overeenkomen, om niet over te dragen aan de Gemeente overeenkomstig en onder de voorwaarden welke in deze akte zijn vermeld.
- (iii) De Provincie, CPC Vastgoed en de Gemeente wensen thans bij deze akte uitvoering te geven aan hetgeen blijktens het hiervoor sub (ii) bepaalde is overeengekomen.

Definities.

Artikel 2.

2.1. Tenzij uit deze akte anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- **Bodem:**

De bodem als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming.

- **Koop:**

De in de Overeenkomst vervatte verkoop en koop van het Verkochte.

- **Koopprijs:**

de door Koper aan Verkoper voor het Verkochte te betalen koopprijs.

- **Koper:**

De Gemeente, hiervoor in de comparitie onder 2 genoemd.

- **Notaris:**

mr. René Albertus Spit of diens plaatsvervanger, notaris te 's-Gravenhage, verbonden aan Pels Rijcken.

- **Partijen:**

Verkoper en Koper.

- **Pels Rijcken:**

Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V., advocaten en notarissen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres: (2594 AC) 's-Gravenhage, Bezuidenhoutseweg 57.

- **Provincie:**

De Provincie, hiervoor in de comparitie onder 3 genoemd.

- **Verkoper:**

Chroomplating Vastgoed Coevorden B.V., hiervoor in de comparitie onder 1 genoemd.

- **Verkochte:**

het bedrijfsterrein met opstallen, plaatselijk bekend te (7741 KA) Coevorden, Parallelweg 25 en 27, kadastraal bekend gemeente Coevorden, sectie D nummer 4525, groot eenennegentig are en vijfenveertig centiare.

- 2.2. De hiervoor genoemde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt.

Levering.

Artikel 3.

Ter uitvoering van de Koop levert Verkoper bij deze het Verkochte aan Koper, die het Verkochte bij deze van Verkoper aanvaardt.

Koopprijs; zakelijke lasten

Artikel 4.

- 4.1. De Koopprijs bedraagt **nihil**.
- 4.2. De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte zijn heden naar tijdsgelang over het lopende jaar tussen Partijen verrekend.

Voorafgaande verkrijging

Artikel 5.

Het Verkochte is door CPC Vastgoed in eigendom verkregen door de inschrijving op zes april negentienhonderdnegenentachtig in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Assen), in register Hypotheken 4, deel 4497, nummer 46, van een afschrift van de op vijf april negentienhonderdnegenentachtig voor H. van den Berg, destijds notaris te Coevorden, verleden akte van inbreng, houdende afstanddoening van het recht om ontbinding te vorderen op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboek.

Juridische staat

Artikel 6.

- 6.1. Verkoper levert het Verkochte:

- a. onvoorwaardelijk;
 - b. niet bezwaard met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard met beperkte rechten, met uitzondering van erfdienstbaarheden, voor zover daarvan niet uit deze akte blijkt; en
 - d. vrij van kwalitatieve verplichtingen en lasten en beperkingen uit overeenkomst, voor zover daarvan niet uit deze akte blijkt.
- 6.2. Te dezen wordt verwezen naar de op achttien december negentienhonderdvierentachtig voor genoemde Van den Berg verleden akte, van welke akte een afschrift op eenentwintig december negentienhonderdvierentachtig is overgeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Assen), in register Hypotheken 4, deel 3889, nummer 35, waarin woordelijk is opgenomen:
- "7. De koper is verplicht op de nieuwe perceelsgrens een afscheidingshek te plaatsen;
de kosten hiervan komen voor rekening van de verkopster en de koper ieder voor de helft, terwijl het onderhoud ten laste komt van de koper.*
- 8. De comparanten verklaarden te vestigen de erfdienstbaarheid tot het leggen, hebben, gebruiken, instandhouden, herstellen en vervangen van leidingen, kabels en eventuele rioolbuizen met toebehoren, welke zicht thans in het verkochte bevinden, ten behoeve van het aan de verkopster in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld perceel kadastraal bekend Gemeente Coevorden sectie D nummer 3746 en ten laste van het bij deze akte verkochte perceelsgedeelte.*
- De comparant sub 1 genoemd in zijn gemelde hoedanigheid verklaarde de vestiging van voormeld zakelijk recht ten behoeve van de verkopster aan te nemen."*
- 6.3. Blijkens de kadastrale registratie is ten aanzien van het Verkochte een publiekrechtelijke beperking bekend, te weten een beschikking van de Provincie Drenthe op grond van de Wet Bodembescherming, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers voor registergoederen op zeven februari tweeduizend elf in register Hypotheken 4, deel 59531 nummer 21, Koper genoegzaam bekend.
- 6.4. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen die uit het hiervoor sub 6.2 en 6.3 vermelde voortvloeien.

Voor zover in de hiervoor sub 6.2 en 6.3 vermelde stukken verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, worden die verplichtingen bij deze door Verkoper aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden moeten worden bedongen, worden die rechten door Verkoper van Koper bedongen en voor die derden aangenomen.

- 6.5. Verkoper garandeert dat er met betrekking tot het Verkochte geen lasten en/of beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die vastbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers en die thans nog niet zijn ingeschreven.

Feitelijke staat; baten en lasten; risico

Artikel 7.

- 7.1. Het Verkochte wordt terstond na het verlijden van deze akte door Verkoper aan Koper in bezit gesteld en door Koper aanvaard in de staat waarin het zich heden bevindt, Koper genoegzaam bekend.
- 7.2 Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat het Verkochte thans als gevolg van de aanwezige verontreiniging van de Bodem van het Verkochte niet de feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik van het Verkochte nodig zijn.
- 7.3. Vanaf het aan het slot van deze akte te vermelden tijdstip draagt Koper het risico van het Verkochte. Met ingang van heden komen de baten en lasten met betrekking tot het Verkochte voor rekening van Koper.

Onder- of overmaat

Artikel 8.

Over- of ondermaat van het Verkochte verleent aan geen van Partijen enig recht.

Garanties

Artikel 9.

Verkoper garandeert, behoudens voorzover uit deze akte anders voortvloeit, het navolgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
2. het Verkochte wordt vrij van huur, pacht of andere aanspraken tot gebruik van derden, leeg, ontruimd en ongevorderd overgedragen;
3. aan Verkoper is betreffende het Verkochte dan wel het gebied waarin het Verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de

- Monumentenwet;
- b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- 4. het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van vordering van het Verkochte krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
 - 5. het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
 - 6. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bezwaarschrift, bindend advies of arbitrage aanhangig;
 - 7. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een economische eigendomsoverdracht, onherroepelijke volmacht, volmacht met privaatieve last, voorkeursrecht of optierecht, noch uit hoofde van een beding van wederinkoop of leasing;
 - 8. de verschenen termijnen van de zakelijke lasten zijn voldaan.

Kosten; belastingen

Artikel 10.

- 10.1. Alle kosten en rechten ter zake van de Koop en de levering zijn voor rekening van Koper.
- 10.2. Voor wat betreft de heffing van overdrachtsbelasting doet Koper een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, eerste lid, letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer; de toepasselijkheid van die vrijstelling wordt niet door lid 4 van dat artikel uitgesloten.

Titelbewijzen en bescheiden; aanspraken

Artikel 11.

- 11.1. De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit heeft, aan Koper afgegeven.
- 11.2. Alle rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan hierbij over op Koper zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is.

Voor zover deze rechten geen kwalitatieve rechten zijn als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek levert Verkoper bij deze die rechten met betrekking tot het Verkochte, aan Koper, die de rechten van Verkoper aanvaardt.

Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

Bodem

Artikel 12.

Voor wat betreft de Bodem wordt verwezen naar hetgeen in de Overeenkomst is bepaald, Koper genoegzaam bekend.

Gedoooplicht, kwalitatieve verplichting; kettingbeding

Artikel 13.

- 13.1 De Gemeente verplicht zich om de Provincie en/of door de Provincie aangewezen natuurlijke personen en rechtspersonen, telkens wanneer de Provincie dat gewenst en noodzakelijk acht, ten behoeve van (het eventuele (verdere) onderzoek en) de sanering van het Geval van Verontreiniging ter plaatse van het CPC-terrein overeenkomstig het Gefaseerd Saneringsplan Parallelweg 25-27 als bedoeld in de Overeenkomst, toegang te verlenen tot de percelen ter plaatse van het Herontwikkelgebied Holwert-Zuid die aan de Gemeente in eigendom toebehoren, te weten de percelen kadastraal bekend Coevorden, sectie D, nummers 2843, 2844, 3251, 3290, 3672, 3725, 3726, 3727, 3728, 3695, 4142, 4143, 4145, 4146, 4147, 4524, 4525, 4957, 5273, 4991, 5094, 5206, 5207 en 4515, alsmede tot het Verkochte, welke percelen hierna gezamenlijk worden aangeduid als: het Gedooogebied, in welk verband tevens heeft te gelden dat de Provincie ten behoeve van (het) de door haar uit te (doen) voeren (eventuele (verdere) onderzoek en) sanering van het Geval van Verontreiniging als bedoeld in de Overeenkomst ter plaatse van het CPC-terrein gerechtigd is installaties, peilbuizen en dergelijke te plaatsen en te onderhouden, hetgeen aanleiding kan geven tot gebruiksbepalingen van het CPC-terrein, terwijl de Gemeente zich jegens de Provincie verplicht mee te werken aan het vestigen van een zakelijk recht ter zake van de genoemde installaties, peilbuizen en dergelijke, telkens wanneer de Provincie dat wenst. De uitoefening van het te vestigen zakelijk recht moet op de voor de bloot eigenaar of bloot eigenaren van de percelen van het Gedooogebied minst bezwarende wijze geschieden.
- 13.2 De in artikel 13.1 bedoelde gedoooplicht is een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, welke zal overgaan op al

- degenen die de percelen ter plaatse van het Gedooggebied, geheel dan wel gedeeltelijk in eigendom, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel, zullen verkrijgen dan wel daarop anderszins een goederenrechtelijk recht zullen verkrijgen, terwijl degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van (een deel van) het Gedooggebied zullen verkrijgen eveneens aan de gedoogplicht zullen zijn gebonden.
- 13.3 De Gemeente verplicht zich jegens de Provincie, die dit voor zich aanvaardt, om de hiervoor in artikel 13.1 bedoelde verplichtingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de percelen ter plaatse van het Gedooggebied, althans de overdracht van de zakelijke rechten die op de percelen ter plaatse van het Gedooggebied rusten, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruik- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Provincie op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om deze bepalingen in de akte van levering, vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.
- 13.4 Bij niet-nakoming van de hiervoor in artikel 13.2 bedoelde kwalitatieve verplichting en van de hiervoor in artikel 13.3 bedoelde (persoonlijke) verplichting wordt door de ovetreder of de nalatige ten behoeve van de Provincie en de Gemeente gezamenlijk, na daartoe door de Provincie en/of de Gemeente bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld met inachtneming van een termijn van vijf dagen, een terstond opeisbare boete wordt verbeurd van tienduizend euro (€ 10.000,00), onverminderd het recht van de Provincie en de Gemeente op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de Provincie en de Gemeente om tegelijk nakoming van de boete en van de betreffende verbintenis te verlangen.
- 13.5 De Provincie aanvaardt de hiervoor in dit artikel te haren behoeve gevestigde derdenbedingen.

Informatie- en onderzoeksplicht

Artikel 14.

Verkoper heeft aan Koper met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Koper behoren te worden gebracht. Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Koper over onderwerpen met betrekking tot het Verkochte die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk

onderzoek van Koper mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door Koper daartoe aangewezen adviseur(s) / deskundige(n) bekend hadden kunnen zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.

Ontbindende voorwaarden met betrekking tot de Koop en levering

Artikel 15.

Verkoper noch Koper kan zich ter zake van de Koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Afstand ontbinding en vernietiging van de Koop

Artikel 16.

Partijen doen afstand van het recht ontbinding of vernietiging van de Koop te vorderen.

Werking van de Overeenkomst

Artikel 17.

Voor zover daarvan bij deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen CPC Vastgoed, de Gemeente en de Provincie gelden hetgeen bij de Overeenkomst is overeengekomen.

Woonplaatskeuze

Artikel 18.

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, kiezen Partijen bij deze woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte, met adres: Bezuidenhoutseweg 57, 2594 AC 's-Gravenhage.

Volmacht aanvaarding afstanddoening hypotheken

Artikel 19.

Koper geeft volmacht aan iedere medewerker van de Notaris om namens hem de afstand van hypotheekrechten, en in verband daarmee aan betrokken hypotheekhouders toekomstige pandrechten, aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan Koper op het Verkochte zijn ingeschreven en voorts al datgene te doen wat te dezer zake nodig mocht zijn.

Volmachten

Van de volmachten blijkt uit drie onderhandse akten van volmacht, die aan deze akte worden gehecht.

Slot akte

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten en het

geven van een toelichting daarop, hebben de comparanten verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte gelegenheid te hebben gehad om van de inhoud van deze akte kennis te nemen en daarvan ook kennis te hebben genomen, met de inhoud van deze akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na voorlezing van in elk geval die gedeelten van deze akte, waarvan de wet voorlezing verplicht stelt, is deze akte vervolgens eerst door de comparanten en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend om

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