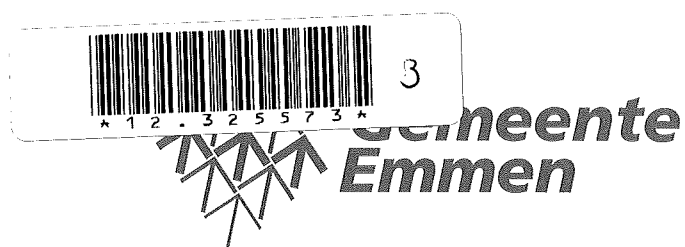


Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 685599

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. www.emmen.nl



Aan de raad van de gemeente Emmen

**Programmabureau
Centrumvernieuwing
Emmen**

ons kenmerk
12.325573

uw kenmerk

bijlage
1

behandeld door
J.T. Oosterhoff

datum
19 april 2012

telefoon
0591-685554

fax
(0591)685599

e-mail
gemeente@emmen.nl

onderwerp
Compensatieaspecten bedrijfsverplaatsing DPE

Geachte leden van de raad,

Hierbij zenden wij u ter kennisneming een aan de provincie Drenthe verzonden schrijven over een nader gegeven toelichting over de compensatieaspecten bedrijfsverplaatsing Dierenpark Emmen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen,
de gemeentesecretaris,

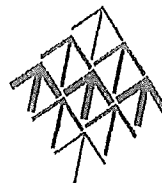
A.J. Mewe

de burgemeester,

G. Bijl

Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 685599

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. www.emmen.nl



**Gemeente
Emmen**

Aan
Het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe
Postbus 122
9400 AC ASSEN

**Programma
Centrumvernieuwing
Emmen**

ons kenmerk
12.324073

uw kenmerk

bijlage
2

behandeld door
J.T. Oosterhoff

datum
17 april 2012

telefoon
14 0591

fax
(0591)685599

e-mail
gemeente@emmen.nl

onderwerp
Nadere toelichting compensatieaspecten bedrijfsverplaatsing DPE

Geacht College,

In aanvulling op ons schrijven d.d. 16 maart 2012 over de compensatieaspecten bedrijfsverplaatsing DPE hebben wij conform gemaakte afspraken aan Troostwijk Real Estate en Nysingh Advocaten om een nadere toelichting gevraagd over de gevolgde systematiek en de juridische toepassing hiervan. Bijgaand treft u de door genoemde adviseurs uitgebrachte nadere toelichting aan.

Wij veronderstellen hiermee te hebben voldaan aan het hierboven gestelde en verzoeken u de in uw brieven bedoelde goedkeuring te verlenen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen,
de gemeentesecretaris,

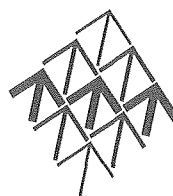
de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 685599

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. www.emmen.nl



**Gemeente
Emmen**

Aan de raad van de gemeente Emmen

**Programmabureau
Centrumvernieuwing
Emmen**

ons kenmerk
12.325573

uw kenmerk

bijlage
1

behandeld door
J.T. Oosterhoff

datum
19 april 2012

telefoon
0591-685554

fax
(0591)685599

e-mail
gemeente@emmen.nl

onderwerp
Compensatieaspecten bedrijfsverplaatsing DPE

Geachte leden van de raad,

Hierbij zenden wij u ter kennisneming een aan de provincie Drenthe verzonden schrijven over een nader gegeven toelichting over de compensatieaspecten bedrijfsverplaatsing Dierenpark Emmen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen,
de gemeentesecretaris,

A.J. Mewe

de burgemeester,

C. Bijl

MEMORANDUM

Van : Cees Dekker
Aan : gemeente Emmen
Datum : 5 april 2012
Betreft : Emmen, Gemeente / advies DPE Next
Referentie : 206284/CTD

Achtergrond en vraagstelling

1. In het aan de gemeente Emmen (hierna: de gemeente) gerichte memorandum van onze hand van 16 maart 2012, hebben mijn kantoorgenoot Murat Duman en ik in randnummer 11 het volgende vermeld:

Uit de beschikkingspraktijk van de Commissie blijkt dat een schadevergoeding doorgaans geen selectief voordeel voor de betrokken onderneming met zich brengt voor zover zij louter dient ter compensatie van de schade die wordt veroorzaakt door overheidsingrijpen. In een dergelijk geval is er derhalve geen sprake van staatssteun. Onteigening en de vergoeding van de schade die als gevolg hiervan optreedt conform de in een lidstaat geldende regels houdt derhalve geen staatssteun in. Uit beschikkingspraktijk van de Commissie blijkt voorts dat de verplaatsing van een onderneming tegen schadeloosstelling zoals vastgesteld door een onafhankelijke taxateur in het kader van een minnelijk traject ter voorkoming van onteigening ook geen staatssteun inhoudt aan de verplaatste onderneming.

2. U heeft mij verzocht hiervan nog een nadere uitwerking te geven.

Uitwerking

3. In de beschikkingspraktijk van de Europese Commissie is tweemaal een oordeel gegeven over de compensatie door de Nederlandse overheid van kosten van een bedrijfsverplaatsing c.q. een verplaatsing van productie op instigatie van de overheid.

4. Het eerste geval betrof de verplaatsing van de chloorproductie van Akzo, waardoor er minder chloortransporten zouden behoeven plaats te vinden.¹
5. In het kader van deze verplaatsing werd er (ook) een vergoeding voor de door Akzo te maken kosten toegekend. Ten aanzien van de vraag of hier sprake was van staatssteun oordeelde de Europese Commissie als volgt:

“Een schadevergoeding brengt doorgaans geen selectief voordeel voor de betrokken onderneming met zich mee voor zover zij louter dient ter compensatie van schade ten gevolge van een overheidsingrijpen, waarbij de schadevergoeding het directe resultaat is van dit overheidsingrijpen en bepaald wordt op grond van een algemene schadevergoedingsregeling die rechtstreeks gebaseerd is op het door de rechter erkende grondwettelijke eigendomsrecht. Hoewel de intrekking van de vergunning voor de productie van chloor en MCA te Hengelo slechts een van een reeks maatregelen is die samen het chloortransport beperken, is de Commissie van oordeel dat de toepassing van de algemene schadevergoedingsregeling in het onderhavige geval geen misbruik vormt. Voorts zij erop gewezen dat onteigening van de fabriek te Hengelo geen geschikt alternatief is. Een dergelijke onteigening zou immers meer tijd in beslag nemen, met hogere kosten gepaard gaan, en net als de sluiting van de fabriek niet volstaan om het structureel chloortransport te beëindigen. Voordat de autoriteiten tot onteigening kunnen overgaan moeten zij bovendien trachten om met de betrokken eigenaar een onderling overeengekomen oplossing te bereiken, wat in dit geval is gebeurd. In overeenstemming met de algemene regeling compenseert de in de onderhavige zaak toegekende schadevergoeding slechts een deel van de geraamde schade. De Commissie concludeert daarom dat de schadevergoeding geen staatssteun is in de zin van artikel 87, lid 1, van het Verdrag[thans artikel 107, lid 1, VWEU – CTD].”

6. De “regeling” waarnaar deze overweging van de Europese Commissie verwijst betreft de op grond van de Wet Milieubeheer vastgestelde

¹ Steunmaatregel N 304/2003 van 16.06.2004, Steun ten behoeve van *Akzo Nobel* ter beperking van het transport van chloor.

Ministeriële "Circulaire schadevergoedingen", waarin de toekenningsvoorwaarden en berekeningsmethoden voor schadevergoedingen zijn vastgelegd ingeval de overheid milieuvergunningen intrekt of wijzigt.

7. Deze circulaire voorziet in een vergoeding van 80% van de schade in gevallen zoals nader in de regeling aangeduid.
8. Het tweede geval dat door de Europese Commissie is beoordeeld betrof de verplaatsing van een autosloperij in Zevenaar.² Deze autosloperij voldeed aan de haar verleende milieuvergunning. Niettemin achtte de gemeente de bestaande situatie, hoewel toegestaan onder de toepasselijke milieuwetgeving en in overeenstemming met de milieuvergunning, problematisch: de geluidsoverlast als gevolg van de activiteiten van de autosloperij (voornamelijk veroorzaakt door het af en aan rijden van auto's en vrachtwagens) en de aanwezigheid van het bedrijf op de huidige locatie was volgens de gemeente zeer onwenselijk. Omwonenden klaagden al enkele jaren over geluidshinder en stank. De autosloperij wilde haar activiteiten uitbreiden en had in dat verband daarmee meerdere malen aanvragen tot uitbreiding van haar milieuvergunning ingediend, welke aanvragen werden afgewezen omdat de gemeente ter plekke uitbreiding van de activiteiten niet wenselijk achtte.
9. De Commissie ging in dit geval na welke mogelijkheden de gemeente zou hebben om de activiteiten van de sloperij aldaar te beëindigen en constateerde dat wegbestemmen, intrekken of wijzigen van de milieuvergunning, dan wel onteigenen geen geschikte middelen waren. Wegbestemmen en intrekken of wijzigen van de milieuvergunning zouden succesvol door de sloperij kunnen worden aangevochten vanwege misbruik van bevoegdheid, aldus de Commissie. Ik teken daarbij aan dat deze acties de gemeente hoe dan ook schadeplichtig zouden maken (planschade, compensatie). Onteigenen zou alleen kunnen, aldus de Commissie indien de gemeente ter plekke een woongebied of openbaar gebied zou willen realiseren.

² Steunmaatregel N 575/2005 van 20.12.2006, *Bedrijfsverplaatsing van autodemontagebedrijf Steenbergen*.

10. Ook hier oordeelt de Europese Commissie dat een schadevergoeding veelal geen selectief voordeel voor de betrokken onderneming met zich meebrengt omdat zij louter dient ter compensatie van schade ten gevolge van een overheidsbesluit, waarbij de schadevergoeding het directe resultaat is van dit overheidsbesluit. Een algemene schadevergoedingsregeling wordt rechtstreeks gebaseerd op het door de rechter erkende grondwettelijke eigendomsrecht. Hoewel de intrekking van de milieuvergunning voor de activiteiten van de sloperij op de huidige locatie slechts een van een hele reeks maatregelen is die samen het de ongewenste gevolgen voor het milieu beperken, is de Commissie van oordeel dat de toepassing van de algemene schadevergoedingsregeling in het onderhavige geval geen misbruik vormt.
11. De Commissie merkt in dit geval voorts op dat onteigening geen passend alternatief is en dat bovendien, voordat de overheid tot onteigening kan besluiten, aangetoond moet worden dat de overheid heeft getracht om met de betrokken eigenaar een oplossing te bereiken.
12. In het besproken geval werd de autosloperij evenals Akzo een schadevergoeding verleend van 80% van de geleden schade, conform de eerdergenoemde Circulaire. De Europese Commissie merkt dienaangaande op:
- “De betaling aan Steenbergens is daarom in overeenstemming met nationaal recht inclusief de Circulaire schadevergoedingen voor dergelijke zaken, welke de autoriteiten verplichten een compensatie te betalen en welke met betrekking tot de hoogte van het te betalen bedrag geen ruimte geeft en toepasbaar is voor alle ondernemingen in alle sectoren in Nederland. De Commissie concludeert daarom dat de schadevergoeding van 821.600 EUR geen staatssteun is in de zin van artikel 87, lid 1, van het Verdrag omdat er geen sprake is van een selectief voordeel.”
13. Hieruit blijkt dat het de Europese Commissie niet te doen is om het percentage van de vergoeding als zodanig, maar om de constatering dat de vergoeding van de schade plaatsvindt conform de algemene regels van schadevergoedingsrecht.

14. Daar waar in het onderhavige geval van DPE sprake is van een voorgenomen wijziging van de bestemming (in een woonbestemming en openbaar gebied) zou de gemeente uiteindelijk DPE kunnen onteigenen. In dat kader zou de gemeente met DPE eerst moeten trachten tot een minnelijke regeling te komen. Die minnelijke regeling is, zo blijkt uit de praktijk, altijd gebaseerd op de algemene regels van schadeloosstelling, zoals deze uit de jurisprudentie inzake de Onteigeningswet blijken.
15. Uit de beschikkingspraktijk van de Europese Commissie blijkt derhalve dat een schadeloosstelling voor een bedrijfsverplaatsing op basis van de regels van de Onteigeningswet, niet als staatssteun kan worden aangemerkt, wanneer de bedrijfsverplaatsing plaatsvindt in het algemeen belang en op instigatie van de overheid (in wezen vraagt de overheid de onderneming kosten te maken, die de onderneming anders niet zou maken). Dat daarvoor niet de gehele onteigeninsprocedure doorlopen hoeft te worden, blijkt uit de aangehaalde passage uit de beschikking inzake Akzo.
16. Ik wijs er overigens op dat het feit dat het bestemmingsplan voor de locatie waarop DPE thans gevestigd is, nog niet is gewijzigd, niet betekent dat niet tot verplaatsing en een schadeloosstelling in verband daarmee kan worden overgegaan.
17. Uit andere, niet gepubliceerde gevallen, is mij bekend dat het verlenen van een schadeloosstelling op grond van de regels van de Onteigeningswet, ook reeds mogelijk is wanneer het bestemmingsplan nog niet gewijzigd is, maar er sprake is van voldoende concrete plannen waaruit blijkt dat de betrokken gronden voor andere doeleinden gebruikt zullen gaan worden. Voorwaarde daarbij is dat uiteindelijk het bestemmingsplan wel zal worden gewijzigd en de huidige actief ter plekke niet meer zal kunnen worden uitgeoefend.

TROOSTWIJK

VERTROUWELIJK

Aan: Gemeente Emmen
Van: Troostwijk Real Estate
Datum: 6 april 2012
Betreft: additionele uitwerking van gehanteerde berekeningsystematiek schadeloosstelling door Troostwijk

Opdrachtgever heeft aangegeven een beknopte toelichting en onderbouwing van de waarderingssystematiek op basis van onteigening te willen ontvangen op basis van wet- en regelgeving. Ook heeft zij aangegeven een additionele onderbouwing te willen ontvangen van een aantal vastgestelde elementen in de berekening, zoals deze in het eerder uitgebrachte rapport door Troostwijk zijn uitgewerkt.

Buiten kort in te gaan op de gehanteerde methodiek, wordt mede gelet op het bovenstaande, in dit memo antwoord gegeven op de volgende drie vragen:

1. In hoeverre mogen de plannen die ten grondslag gelegen hebben aan de inkomensschadeberekening geacht worden een adequate en verantwoorde vervanging te vormen voor het park zoals deze in 2008 aanwezig was?
2. Is het correct om de werkelijke waarde zoals die ten grondslag ligt aan de vermogensschadeloosstelling te bepalen middels de gecorrigeerde vervangingswaarde?
3. Hoe is berekening van de onrendabele top tot stand gekomen?

Algemeen

De methodiek die door Troostwijk is toegepast volgt de systematiek van de onteigeningswet en jurisprudentie. Hierbij zijn de gebruikelijke stappen doorlopen kenmerkend voor schadeloosstellingsberekeningen zoals het bepalen van de vermogensschade, de inkomensschade en bijkomende schaden. Conform vaste jurisprudentie is uitgegaan van integrale vergoeding van de vermogensschade en de bijkomende schade.

De inkomensschade bestaat uit de jaarlijks terugkerende meerkosten die het directe en noodzakelijke gevolg van de onteigening zijn. De voor het bepalen van de inkomensschade noodzakelijke keuze tussen liquidatie en verplaatsing is gemaakt conform heersende jurisprudentie. Voor zover de te plegen investeringen in een nieuwe locatie de vergoeding voor de vermogensschade te boven gaan, vindt schadeloosstelling plaats middels kapitalisatie van de rente over deze meerkosten. Daarbij is rekening gehouden met eventuele voordelen voortvloeiende uit de verplaatsing (factor nieuw voor oud). Conform vaste jurisprudentie is gerekend met een factor 10 bij het vaststellen van de inkomensschade.

1. De vervangende zaak.

Wet en jurisprudentie in het onteigeningsrecht richten zich op de vraag hoe de onteigende terug te brengen in dezelfde situatie qua inkomen als vermogen, zoals die zou zijn geweest de onteigening weggedacht. Dit is het centrale principe van het onteigeningsrecht. Voor het Dierenpark Emmen betekent dit dat het bij verhuizing noodzakelijk is dat de organisatie zal beschikken over een bedrijfsmiddel dat functioneel en economisch van gelijke betekenis is als het huidige park. In het rapport wordt op verschillende plaatsen aandacht besteed aan de vraag welke investeringen zullen moeten worden gepleegd om het bovenstaande te bereiken.

Bij het bepalen van de vervangingsinvestering is er van uit gegaan dat het vervangende dierenpark dezelfde functie moet kunnen vervullen als het huidige dierenpark, dat wil zeggen een attractie met een bovenregionale uitstraling die kwalitatief en qua bezoekersaantallen tot de top van het Nederlandse aanbod behoort.¹

Centraal bij het bepalen van de inkomensschade staat de vraag welke investering als vervanging kan worden aangemerkt voor de huidige centrumlocatie. Wij hebben ons bij het beantwoorden van deze vraag laten leiden door de functie die het huidige dierenpark vervult. Het betreft een attractie van nationaal formaat die door uitstraling van een grote intieme charme jaarlijks 1 á 1,5 miljoen bezoekers trekt en

¹ Adviesrapport Troostwijk

TROOSTWIJK

daarmee identiteitsbepalend is voor Emmen en de regio. Recent onderzoek [GfK Panel Services Benelux, 2008] naar de waardering door bezoekers plaatst Dierenpark Emmen op de tweede plaats in een ranglijst van attractie- en dierenparken, direct na de Efteling. Een vervangend park zal over een aanzienlijke attractiewaarde moeten beschikken om deze kwalitatief hoogwaardige positie te behouden.

Het plan zoals thans voorligt, betreft een park dat qua functie, uitstraling en attractiewaarde vergelijkbaar is aan het park zoals aanwezig op de centrumlocatie. Wij verwachten dat het nieuwe park een groter aantal bezoekers zal trekken dan de huidige propositie, iets dat marketingtechnisch voor de continuïteit noodzakelijk is. Anders loopt de onderneming gezien de hoogwaardigheid van het merk een aanzienlijk afbreukrisico.²

Scenario verhuizing

Naar mening van de taxateurs zal het bij verhuizing van het park naar de nieuwe locatie aan de Noordbargeres moeilijk zo niet onmogelijk zijn om de intieme charme die het park thans uitstraalt te behouden. Het park beschikt op grond van de positieve waarde die door het publiek aan haar wordt toegeschreven middels haar naam en renomme over een belangrijk immaterieel actief: het merk "Dierenpark Emmen". Vanwege de hoge verwachtingen die aan dit merk kleven, schuilt er echter ook het gevaar van een aanzienlijk afbreukrisico. Teneinde dit afbreukrisico te beperken zullen nieuwe waarden ingebracht moeten worden; en dit zal op dergelijke wijze moeten worden uitgevoerd dat het als een kwaliteitsverhoging door het publiek wordt ervaren. De plannen zoals die thans voorliggen voorzien hierin door grootschaligheid en thematisering. In combinatie met de kracht van het merk is een bezoekersaantal te verwachten dat structureel hoger ligt dan thans het geval is. Wij verwachten dat deze zich na een initiële piek verband houdende met de opening zal stabiliseren op 1.600.000 bezoekers, zo'n 250.000 meer dan indien niet verhuisd wordt.

De plannen zoals thans door het management voorgesteld vormen in functionele zin een adequate vervanging van de centrumlocatie in die zin dat Dierenpark Emmen als topattractiepark wordt voortgezet. Wel dient gecorrigeerd te worden voor het voordeel dat de eigenaar van het nieuwe park geniet als gevolg van de te verwachten grotere bezoekersaantallen.³

Authenticiteit en intieme charme vormen de kernwaarden van het bestaande dierenpark. Bij de verhuizing van het park zal het niet mogelijk blijken om deze waarden te behouden. Om toch een topattractie te blijven van Nederlands allure, is het noodzakelijk om nieuwe kernwaarden te introduceren, in casu grootschaligheid en thematisering. Hierbij zal een andere kernwaarde, natuurlijkheid, behouden blijven en zo zorgen voor een continuïteit van de perceptie van het merk. Taxateurs onderkennen dat om een geslaagde voortzetting elders mogelijk te maken, het publiek een kwaliteitsverhoging zal moeten ervaren, hetgeen naar verwachting zal leiden tot hogere bezoekersaantallen. In de berekening van de inkomensschade is hiervoor gecorrigeerd door het jaarlijks te behalen voordeel gekapitaliseerd in mindering te brengen op de inkomensschade. Het voordeel is berekend op 10 x € 2.296.250,- en opgenomen in de berekening als voordeel nieuw voor oud.

Met betrekking tot de vraag of het bedrijf levensvatbaar is en of verplaatsing bedrijfeconomisch verantwoord is, hebben wij ten tijde van het opstellen van het rapport het volgende overwogen. Het bruto exploitatie resultaat van het dierenpark bedroeg in 2006 en 2007 circa € 3.150.000,- gemiddeld bij bezoekersaantallen van circa 1,2 miljoen. Tot en met het jaar 2003 behaalde het park 1,5 miljoen bezoekers. Een belangrijke reden voor de daling van de bezoekersaantallen in de periode na 2003 is de geringe investeringsbereidheid in het licht van de nakende verhuizing. Deze verhuizing werd in 2003 door de politiek bevestigd. In dat jaar werd het Dierenpark geconfronteerd met het feit dat het "Masterplan Emmen Centrum 2020" werd vastgesteld. In dit masterplan werd aan de huidige Dierenparklocatie een andere bestemming toegekend.

Hieraan gekoppeld is ook rekening te houden met minder aandacht van de directie voor de vermarkting van de attractie. De onteigening weggedacht, lag een voortzetting van het attractief houden van het bestaande park in de rede, hetgeen geleid zou hebben tot geen of althans een geringer verlies aan bezoekers. Overeenkomstig bestond er geen reden te twijfelen aan de levensvatbaarheid van Dierenpark Emmen.

² Idem

³ Idem

TROOSTWIJK

	Bezoekers, *1.000					
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	1.500	1.500	1.410	1.260	1.140	1.203
Exploitatiecijfers Noorder Dierenpark				x € 1.000		
	2007	2006	normaal centrum locatie	Na herinvestering en verhuizing		
gasten	1.200	1.200	1.350	1.600		
bezoekers	600	600	690	818		
abbonementen	100	100	110	130		
prijs/bezoeker	12,20	12,03	12,50	12,50		
prijs/abbonement	30,45	30,25	31,00	31,00		
	2007	2006				
omzet						
entree	7.321	7.216	8.625	10.222		
abbonementen	3.045	3.025	3.410	4.041		
horeca	3.358	3.011	3.662	4.340		
merchandise	499	528	591	700		
overige	1.033	749	1.033	1.033		
omzetv totaal	15.256	14.529	17.321	20.337		
inkopen	1.176	1.051				
inkopen horeca			1.099	1.302		
inkopen merchandise			207	245		
marge	14.080	13.478	16.015	18.790		
personeel	6.550	6.540	6.672	6.943		
onderhoud	802	920	896	940		
diervoeding	246	243	254	267		
hygiene	558	505	553	580		
huisvesting	859	799	863	905		
communicatie educatie	875	695	817	857		
overig personeel	248	175	220	231		
algemeen	512	739	651	683		
BER	3.430	2.862	5.089	7.385		

Ten slotte hebben wij overwogen dat instellingen als Dierenpark Emmen in belangrijke mate gehouden worden om ideële motieven en meer gemanaged worden binnen het kader van de eigen continuïteit dan om een return on investment te genereren voor de houders van de aandelen. Bij een vooruitzicht op bezoekersaantallen in de orde van grootte van meer dan 1,5 miljoen en een bruto exploitatie resultaat van meer dan € 7 miljoen, achten wij dat een redelijk handelende bestuurder, mede in acht nemend de ideële doelen van het bedrijf, de belangen van het personeel en de dieren, bij onteigening tot verplaatsing zou

TROOSTWIJK

zijn over gegaan. Wij tekenen hierbij aan dat het historische belang, de nationale bekendheid en waardering en het identiteitsbepalende karakter voor Emmen, het bedrijf maken tot een zaak die een eventuele hobby van een groep belanghebbenden verregaand overstijgt.

2. Methode bepaling werkelijke waarde

Het te taxeren object, het geheel aan te onteigenen zaken behorende tot Dierenpark Emmen, is incurant en zeer specifiek voor het gebruik dat er van gemaakt wordt. Ten aanzien van de redelijk handelende koper is verondersteld dat deze voornemens zal zijn de bestaande activiteit voort te zetten. Deze koper kan ook de huidige exploitant eigenaar zijn.

De gecorrigeerde vervangingswaarde is in de taxatieleer de juiste benadering wanneer het gaat om te bepalen welk deel van het ondernemingsvermogen toekomt aan de materiële activa. De benadering sluit aan op de wetgeving in zake de WOZ. Zij is in overeenstemming met de manier waarop gebruikelijk in geval van incurante zaken omgegaan wordt in onteigeningstaxaties.

Mr. A.Ph. van Gelder stelt hierover in "Onteigening, Eigendomsbeperking Kostenverhaal", Onteigening 2, III, blz. 205:

§ 48. De waardering van incurante objecten

Bij alle voorgaande beschouwingen was de aandacht in het bijzonder gericht op woningen, winkels en andere courante gebouwen, waarvoor steeds vraag en aanbod is en die vrij gemakkelijk van eigenaar verwisselen. Thans een enkel woord over niet-courante objecten, zoals een school, een kerk. Hoe moet de waarde hiervan worden geschat? Er zijn in het algemeen geen transacties, die een beeld geven van prijzen uit een recent verleden. En al waren deze er toevallig wel, dan is het een vraag, of die prijzen nog maatgevend zijn op dit ogenblik voor deze school of voor deze kerk. Het is zeer wel mogelijk, dat een gelijksoortige school onlangs werd verkocht aan een gegadigde, die het gebouw voor een speciaal doel kon benutten. Is er evenwel thans nog zulk een gegadigde, die het gebouw kan gebruiken en het wil kopen? Deze preliminaire vraag zal eerst moeten worden beantwoord. Bij onteigening mag de fictie worden gebruikt, dat de tegenwoordige eigenaar als gegadigde kan worden aangemerkt. Kan - het is niet zeker, dat hij inderdaad gegadigde is. Indien ik een school bezat, zou ik bij de schatting van de verkoopwaarde in geval van onteigening niet als gegadigde mogen worden beschouwd, omdat ik niets beter met die school zou weten te doen dan deze zo spoedig mogelijk te verkopen, maar een vereniging, die zich het geven van onderwijs ten doel stelt en daartoe een school bezit, welke zal worden onteigend, zal daarvoor meestal wel gegadigde zijn. In zulk een geval is er, behoudens de onteigenende partij, op de markt wellicht niet meer dan één ernstig gegadigde. Men bedenke echter, dat eveneens met een uiterst beperkt aanbod rekening is te houden.

De prijsbepaling behoeft niet volledig arbitrair te zijn. De enige mogelijkheid voor de (eigenaar-)gegadigde om voort te gaan met het geven van onderwijs zal zijn gelegen in het kopen van deze school of in het bouwen van een andere school. De stichtingskosten van een school kunnen worden begroot, de prijs van een bouwterrein kan bekend zijn, derhalve de kostprijs van een nieuwe school. Deze kostprijs kan het uitgangspunt vormen voor de taxatie. stel, dat van de te taxeren school gezegd kan worden, dat deze de helft van zijn levensduur heeft bereikt. Een methode om de waarde te benaderen zou dan zijn, dat bij de grondprijs wordt opgeteld de helft van de stichtingskosten van een andere school en dat wordt afgetrokken een bedrag ter zake van het ouderwetse karakter van de te taxeren school.

Voorzover mag worden gerekend met de waarschijnlijkheid, dat verkopers en kopers op grond van een dergelijke beredenering tot elkaar komen, kan de verkoopwaarde aldus worden gevonden. In 'noodgevallen' kan trouwens art. 40 lid 3, hiervoor behandeld in § 33, uitkomst bieden.

In de uiterst leesbare afstudeerscriptie van mevrouw M.S. de Graaf-Kouijzer RT wordt dit als volgt verwoord:

Het is goed mogelijk om de werkelijke waarde van courante objecten te bepalen met behulp van diverse taxatiemethoden. Bij incurant vastgoed is dit al iets lastiger, omdat er bij voorbeeld nagenoeg geen vergelijkingsmateriaal voorhanden is. Bij de waardering van een incurante onroerende zaak berekenen deskundigen veelal de gecorrigeerde vervangingswaarde en kijken zij naar alle kosten die nodig zijn om de onroerende zaak te realiseren en corrigeren hierop de eventuele technische en economische afschrijvingen.

TROOSTWIJK

De gecorrigeerde vervangingswaarde vertegenwoordigt de waarde die een marktpartij over heeft voor de onroerende zaak bij voortzetting van het gebruik, waarbij als uitgangspunt geldt dat de waarde van de onroerende zaak bedrijfseconomisch verantwoord is. Bij verplaatsing van een bedrijf is deze waarde verantwoord.⁴

Voor het overige bestaan er geen dwingende regels met betrekking tot de te hanteren methode en is volgens vaste jurisprudentie de deskundige vrij op grond van zijn ervaring en intuïtie de voor ieder geval meest geschikte benadering te kiezen.⁵ Nu sprake is van een levensvatbaar bedrijf dat bovendien beantwoordt aan gemeenschappelijke ideële doelen van aandeelhouders en overige stakeholders, ligt continuering en verplaatsing in de rede. Het betreft een incurant object. Overeenkomstig achten wij de gebruikelijke benadering van de werkelijke waarde middels de vervangingswaarde aangemeten.

3. Onrendabele top

Een onrendabele top doet zich voor wanneer de marktwaarde van een vervangende zaak lager is dan de investering die gepleegd moet worden om deze zaak te verwerven of te stichten. De onrendabele top komt voor integrale vergoeding in aanmerking.⁶ In het onderhavige geval zijn er twee redenen om aan te nemen dat er sprake is van een onrendabele top.

Waterwingebied

Verhuizing zal geschieden naar een waterwingebied alwaar milieubescherpende maatregelen genomen moeten worden van een andere aard en orde dan gebruikelijk. Voor deze milieubescherpende maatregelen is door de directie van het dierenpark in de begroting van de investeringslast een post opgenomen ter hoogte van 7,5% van de geraamde investering. Het betreft in het onderhavige geval een investeringslast die noodzakelijk is vanwege de kwetsbaarheid van het gebied waarnaar het park verplaatst wordt, maar die op generlei wijze waardeverhogend werkt in vergelijking tot een park dat geplaatst wordt op een meer gangbare greenfield locatie.

Verskil met ideaalcomplex

Concurrerende parken, en zo ook het oorspronkelijke Dierenpark Emmen, zijn organisch gedurende de tijd gegroeid. Bij gevolg beschikken die parken over zowel oude als nieuwe activa. Het vormt een ideaalcomplex. Kenmerkend is dat de activa gemiddeld op de helft van hun levensduur zitten en dat de afschrijvingen en herinvesteringen gelijk lopen. Indien meerdere parken ter overname aangeboden worden, zal een koper voor de activa een prijs over hebben die gelijk is aan de waarde van het ideaalcomplex, naar boven of beneden gecorrigeerd voor het voor- of nadeel dat hij in de exploitatie heeft voor het feit dat hij eerder of later moet herinvesteren.

Door het verschil in uitgaven en inkomsten contant te maken, is de marktwaarde te berekenen. Geen rekening wordt gehouden met voordelen die voortkomen uit technologische verbeteringen, geringer onderhoud e.d. Daarom vindt nog een correctie plaats op basis van intuïtie en ervaring.

⁴ *Onteigening: Volledige schadeloosstelling fictie of werkelijkheid? M.S. de Graaf-Kouijzer RT, Masteropleiding ASRE-MSRE; Begeleider: mr. T. ten Have RT; 31 januari 2006; Blz. 22*

⁵ *Zie bij voorbeeld HR 30 mei 2001, nr. 1304 (Van der Gaag/Gemeente Liesveld), LJN AB2151, met conclusie Wattel, waarin gesteld wordt dat "(...) geen rechtsregel de deskundigen voorschrijft op welke wijze zij de waarde van een te onteigenen goed dienen vast te stellen, zodat zij vrij zijn het stelstel van waardering te kiezen dat naar hun oordeel voor die waardevaststelling het meest geschikt is."*

⁶ *Zie bij voorbeeld HR 16 maart 1988, NJ 1989, 798 (Van Rijswijk / Amsterdam).*

TROOSTWIJK

Uitgaande van een lineaire afschrijving en een voorzichtig bepaalde gemiddelde totale levensduur van 16 jaar is onderstaand theoretisch model opgesteld:

nieuwwaarde	100,00
gemiddelde levensduur	16 jaar
ideaalcomplex waarde	50
jaarlijkse investering	6,25
periode dat niet geïnvesteerd hoeft te worden	8
disconteringsrente	7,0%
Meerwaarde door periode vrij van investering	37,32
Marktwaarde als gecorrigeerd ideaalcomplex	87,32
Vershil met nieuwwaarde	12,7%
Correctie voor voordelen technologie, onderhoud e.d.	25,0%
onrendabele top	9,5%
onrendabele top afgerond	10,0%

Het model gaat er van uit dat een ondernemer die een nieuw complex van activa aanschaft, gedurende een aantal jaren geen of minder investeringen zal hebben dan iemand die over een ideaalcomplex beschikt. De meerwaarde van het nieuwe geheel boven een ideaal complex bestaat uit de contant gemaakte som van de herinvesteringen die de eigenaar van het nieuwe complex van activa uitspaart. In bovenstaand model is er simplificerend van uit gegaan dat gedurende de eerste helft van de totale gemiddelde levensduur geen herinvesteringen benodigd zijn en dat daarna de herinvesteringen gelijk zullen zijn aan die van een ideaalcomplex. Wij concluderen tot een minderwaarde van 12,7%. Omdat een nieuw actief echter ook andere voordelen kent, zoals het kunnen beschikken over de laatste technologie en geringer onderhoud, is op deze uitkomst een correctie toegepast van 25%.

In overeenstemming met bovenstaande twee overwegingen (waterwingebied en verschil met ideaalcomplex) is bij de berekening van de schadeloosstelling rekening gehouden met een onrendabele top ter hoogte van $7,5\% + 10\%$ is 17,5% van de investering.

Vermeldenswaard is mogelijk nog dat indien geconcludeerd zou zijn tot een lagere onrendabele top, dit niet zou hebben geleid tot een verlaging van de schadeloosstelling gelijk aan het mindere. Immers, in de voor onteigeningsschade typische berekeningswijze zou alsdan dat deel dat niet aan de onrendabele top zou zijn toegewezen, voor vergoeding in de vorm van inkomensschade vatbaar zijn geweest. In plaats van integrale vergoeding, is alsdan sprake van vergoeding van de gekapitaliseerde rente.


Drs. V.C.A.M. Schmutzer MBA
Bedrijfswaarderingen