

Bijlage 2 Casus complexe incurante objecten

Casus gascentrale

Binnen het gebied van de samenwerking wordt een gascentrale gebouwd.

Vermogen: 860 MW.

Investering: 1 miljard euro exclusief omzetbelasting, als volgt onder te verdelen:

- Gasturbine en generator c.a.: € 450 miljoen;
- Gassystemen, koelsystemen, waterbehandeling c.a.: € 450 miljoen;
- Fundering en hallen c.a. € 100 miljoen.

Welke vervangingswaarde hanteert u als basis voor de gecorrigeerde vervangingswaarde? Licht toe welke componenten u als werktuigenvrijstelling beschouwt en welke invloed dit heeft op de waardering.

Casus marinewerf

Binnen het gebied van de samenwerking ligt een marinewerf. Op dit moment staat de werf grotendeels leeg. De verwachting is wel dat door de nieuwe NAVO normen deze werf orders binnen gaat halen voor de marine.

Complicerend is dat deze werf ook over werven beschikt in het buitenland, waar arbeid aanzienlijk goedkoper is. In het verleden stuurde de marine sterk op prijs.

Zou u een functionele correctie hanteren?

Zo ja, in welke orde van grootte zou die dan liggen?

Casus grondprijs

In het havengebied van de samenwerking worden gronden niet verkocht, maar alleen in erfpacht uitgegeven. Het havenbedrijf sluit in de periode 2025-2026 wisselende met CPI geïndexeerde canons af. Variërend van € 7,-- tot € 10,-- p/m² per jaar exclusief omzetbelasting. Deze kavels zijn wel kleiner dan de meeste kavels in het havengebied. Van de niet recent afgesloten erfpachtcontracten, wat 99% van het totaal is, liggen de geïndexeerde canons aanzienlijk lager, namelijk rond de € 5,-- p/m² exclusief omzetbelasting.

De kavels zijn zo groot dat een vergelijk met een regulier industrieterrein niet is te maken.

Het havenbedrijf is monopolist in het havengebied.

Tegelijk heeft het havenbedrijf een grote grondvoorraad die al jaren braak ligt.

Overleg over de strategie voor hoogte van de canons wordt door het havenbedrijf afgehouden, omdat het wordt beschouwd als bedrijfsgeheim.

Hoe zou u de gronden bij de in de haven gevestigde bedrijven waarderen? Welke informatie zou u opvragen, welke waarderingsmethode kiest u en hoe gaat u om met het ontbreken van markttransparantie?