



Antwoord op Statenvragen PS2014-120

Arnhem, 12 maart 2014
zaaknr. 2014-002583

De leden van
Provinciale Staten

Beantwoording schriftelijke Statenvragen statenlid
mw. M.H.M. Faber-van de Klashorst(PVV)
over Vrijheidsmuseum WO2 taxatie

Ingevolge het bepaalde in artikel 42 van het Reglement van Orde van Provinciale Staten doen wij u hieronder het antwoord van ons college op de vragen van het statenlid Mw. M.H.M. Faber-van de Klashorst toekomen. .

Vraag 1

Het Vasim gebouw is in 2001 aangekocht voor een bedrag van 1.860.499 euro. Bij deze aankoop behoorde het perceel Neerbosch G, 615 en 686, gezamenlijk groot circa 03.91.76 hectare (is ongeveer 39100m²)

De geraamde opbrengst waarde, wat ook de boekwaarde was, van het Vasim gebouw in de planexploitatie Stadsbrug was tot 1 januari 2012 600.000 euro. In de herziening van de grondexploitatie 2012 is deze opbrengstwaarde terug gebracht naar 300.000 euro en uiteindelijk in herziening grondexploitatie 2013 afgewaardeerd naar 0- euro.

Zadelhoff geeft aan dat het gebouw in een dusdanige staat verkeert dat er voor herstel een reservering gemaakt dient te worden van 1,5 miljoen euro

Is de constatering juist dat het Vasim gebouw, dat is aangekocht in 2001 voor een bedrag van 1.860.449 euro met het bijbehorende perceel Neerbosch, G, 615 en 585 in zijn geheel is afgeschreven naar 0 euro?

Antwoord:

Antwoord

Op basis van de ons beschikbare informatie van de gemeente Nijmegen is inderdaad de boekwaarde van het Vasim gebouw met het bijbehorende perceel 0.

Vraag 2

Indien dit het geval is, is het dan niet vreemd dat dit geheel geen enkele waarde meer vertegenwoordigt?

Antwoord

De boekwaarde is geen marktwaarde. Zoals verderop aangegeven heeft DTZ Zadelhoff de marktwaarde getaxeerd op € 4,5 mln. Als onderdeel van de second opinion zal er een tweede taxatie worden uitgevoerd.

Vraag 3

Indien vraag 1 beantwoord wordt met nee, welke onderdelen zijn er dan afgeschreven naar 0 euro en welke onderdelen staan er dan nog in de boeken met enige waarde? En hoe hoog is deze waarde?

Vraag 4

Zadelhoff heeft een taxatie rapport gemaakt van het Vasim gebouw met de percelen Neerbosch, D, 614, 615, 989 (ged.), 990, 1020, 1105 en 1119 gezamenlijk groot circa 05.27.80 hectare (is ongeveer 52700 m²). In deze taxatie is 12.600m² meer grond opgenomen, dan bij de oorspronkelijke koop. Zadelhoff geeft aan dat met inachtneming van (bijzondere) uitgangspunten

er een marktwaarde is vastgesteld van 4,5 miljoen euro. Om het WO2 museum te realiseren dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden naar een bestemming Gemengde Doeleinden GD 3 en GD 4. De huidige bestemming is Industrie Havens West 1979 IV.

Welke uitgangspunten betreft dit?

Antwoord

DTZ Zadelhoff heeft als uitgangspunt genomen Bestemming Gemengde doeleinden (GD) 3 en 4 en gebruik ten behoeve van WO2 museum.

Vraag 5

In hoeverre heeft het wijzigen van het bestemmingsplan invloed op de waarde van de grond? Indien dit een negatief effect heeft op de waarde, is de taxatie van Zadelhoff wel een goed uitgangspunt voor het financiële plaatje van het WO2 museum?

Antwoord

Bestemmingsmogelijkheden hebben altijd invloed op de waarde van een object. Uitgangspunt bij de waardering van DTZ Zadelhoff van €4,5 miljoen is waarde bij toegestaan gebruik door het Vrijheidsmuseum.

Vraag 6

Zadelhoff beschrijft het object als volgt: een fabriekscomplex met aansluitend verhard buitenterrein en overige onroerende aanhorigheden alsmede een tweetal percelen bouwrijpe grond gelegen naast en onder het tracé van de Nieuwe Waalbrug. De grond onder het brugtracé wordt belemmerd qua bebouwingsmogelijkheden door de aanwezigheid van de brug.

Wat is de meerwaarde van de tweetal percelen bouwrijpe grond voor het WO2 museum? Wordt er op deze grond een deel aan het eventuele WO2 museum gebouwd? Zo nee, is dan de oplevering van deze grond, als zijn de bouwrijp niet overbodig?

Antwoord

Er is geen nieuwbouw voorzien voor het museum. De omliggende grond wordt ingericht als parkeerterrein en buitenterrein bij het museum en dient daarvoor als bouwrijp te worden opgeleverd.

Vraag 7

Zadelhoff geeft aan dat er geen onderzoek is gedaan naar eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen en/of aanwezigheid van asbest- of teerhoudende materialen in de gebouwen en of terreinverhardingen.

Is het niet raadzaam om een vooronderzoek te verrichten conform NEN 5725, eventueel gevold door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren, zodat eventuele tegenvallers meegenomen kunnen worden in de eventuele begroting?

Antwoord

Er zijn onderzoeksrapporten beschikbaar bij de gemeente Nijmegen, waaruit blijkt dat er sprake is van enige verontreinigingen maar dat deze geen beperkingen ten aanzien van het beoogde gebruik opleveren. De rapportages kunnen worden ingezien via de website van de Gemeente Nijmegen: <http://www.nijmegen.nl/imap/milieu-atlas.html>. Bij de taxatie van DTZ Zadelhoff is als uitgangspunt genomen dat er geen extra kosten gemaakt hoeven te worden voor bodemsanering om het voorgenomen gebruik als museum mogelijk te maken.

Namens Gedeputeerde Staten van Gelderland
Drs. J.F. Heida
afdelingsmanager prioritair programma Energietransitie