



S.J.V. Moons

Partner Consulting Publieke Sector

selwyn.moons@pwc.com

T: 06 22 16 15 05

PricewaterhouseCoopers Advisory N.V.

Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 9616,

1006 GC Amsterdam

www.pwc.nl

De speciaal Adviseur MarkKaz

De heer B. Wientjes

Per email verzonden

Datum: 25 mei 2020
Referentie: 2020-0306/SM/ih/nb
Betreft: Rapportage – Schadeclaims MarkKaz

Geachte heer Wientjes, beste Bernard,

Hierbij ontvangt u onze rapportage betreffende ons onderzoek naar de juridische en financiële analyse van de financiële claims Markkaz. Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd in de periode 30 april tot en met 22 mei 2020. Dat wij in deze korte onderzoeksperiode zo ver zijn gekomen in de analyse van de schadeclaims is mede te danken aan de goede medewerking en snelle reactietijd vanuit betrokken bestuurlijke partijen en de goede samenwerking met de teamleden die u ondersteunen in het compensatieproces. Mocht u naar aanleiding van onderstaand stuk nog vragen hebben dan bent u te allen tijde welkom om contact op te nemen met ondergetekende.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Moons', with a long horizontal stroke extending to the right.

Selwyn Moons

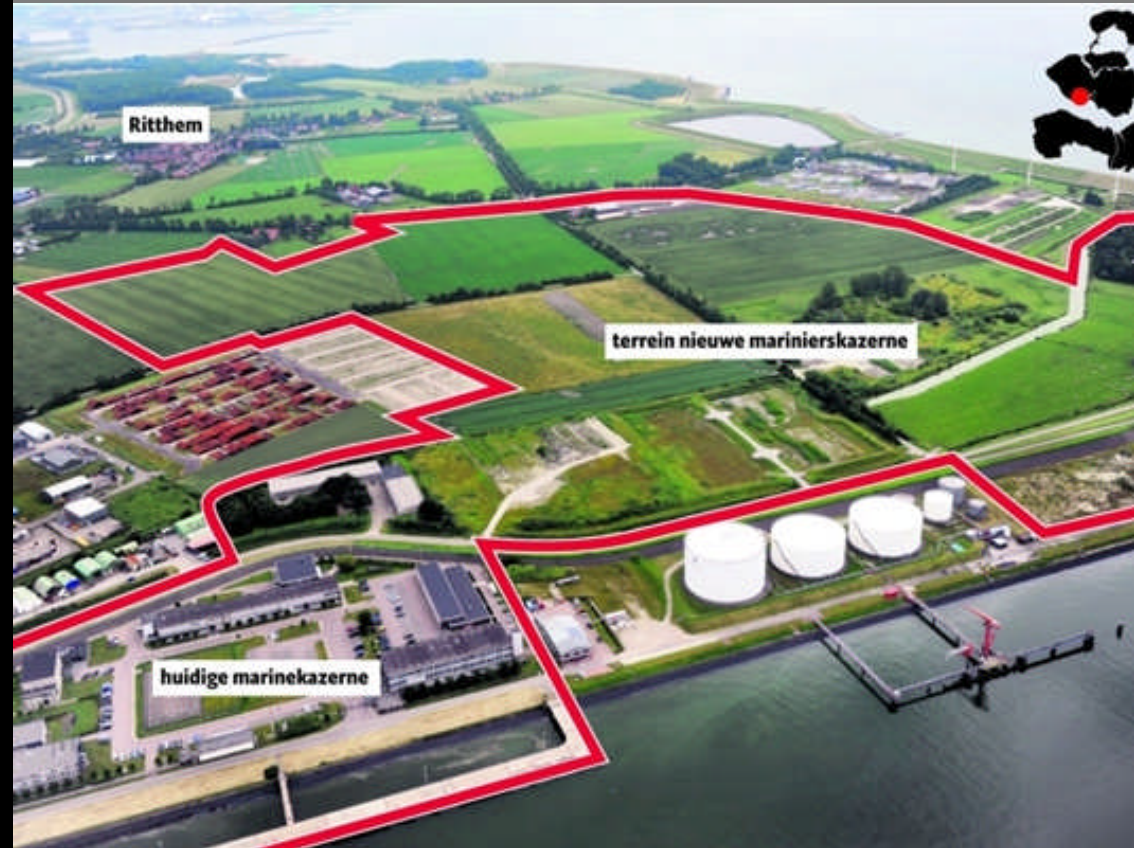
Partner PricewaterhouseCoopers Advisory N.V.

*PricewaterhouseCoopers Advisory N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 9616, 1006 GC Amsterdam
T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl*

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. PricewaterhouseCoopers

Rapportage - Schadeclaims MarKaz

Een juridische en cijfermatige analyse
van de schadeclaims van publieke partijen



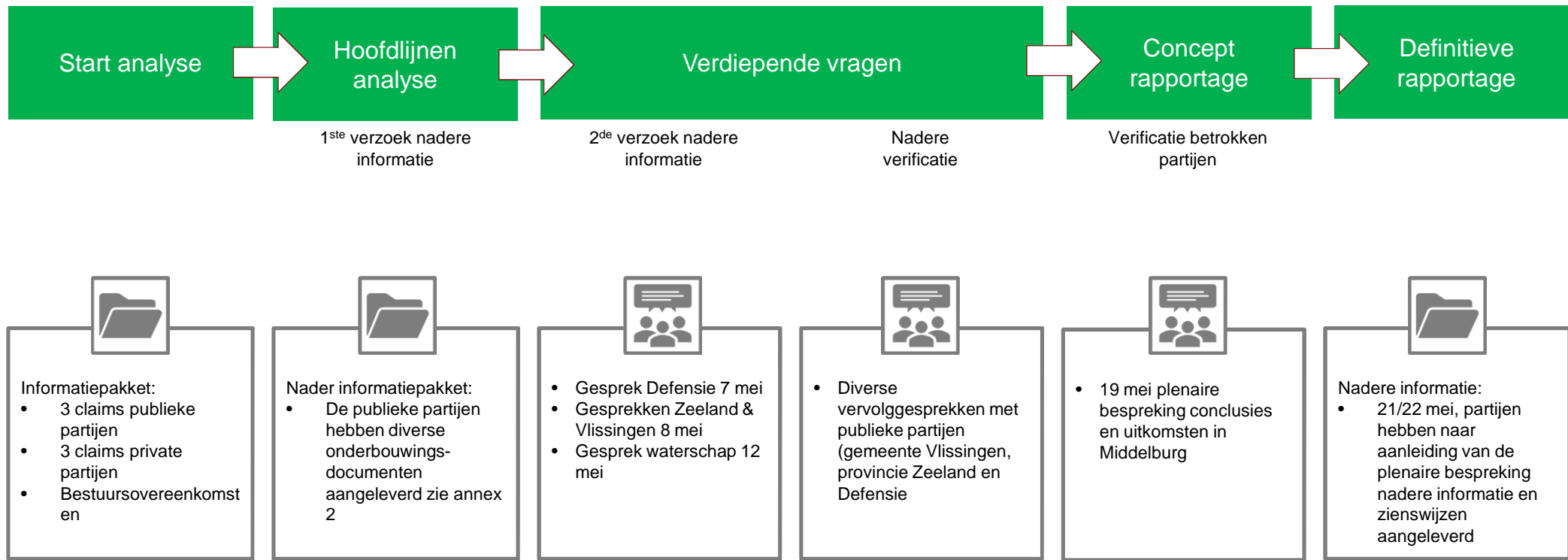
Disclaimer

- Dit rapport is geschreven door PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. op verzoek van de heer Bernard Wientjes als speciaal adviseur en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) als formeel opdrachtgever. Dit rapport is geschreven onder verantwoordelijkheid van Selwyn Moons (Partner) en onder leiding van Iris Hensen (Senior Manager). Dit rapport wordt u door hen aangeboden vanuit PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. Het betreft dus geen rapport opgesteld door of onder verantwoordelijkheid van accountants of daarmee gelijk te stellen personen.
- Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor de heer Wientjes in zijn rol als speciaal adviseur, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als opdrachtgever en de directe belanghebbenden bij de opdracht van de heer Wientjes, in overeenstemming met de opdrachtbevestiging. Wij accepteren of aanvaarden ten opzichte van geen enkele andere partij aansprakelijkheid of een zorgplicht op basis van de inhoud van dit rapport.
- De opdrachtgevers vrijwaren PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. te allen tijde tegen vordering van derden die voortvloeien uit of samenhangen met door ons verrichte werkzaamheden in relatie tot de opdrachtgevers, behoudens indien en voor zover sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid van PricewaterhouseCoopers Advisory N.V.
- Dit rapport is opgesteld op basis van het door ons uitgebrachte voorstel van 28 april 2020. In dit rapport geven wij een feitelijke analyse en juridische kwalificatie op en van ingediende schadeclaims namens provincie Zeeland, gemeente Vlissingen en waterschap Scheldestromen. Dit zijn de partijen die contractspartij zijn bij de overeenkomsten die in 2015 werden opgesteld omtrent de geplande verhuizing van de MarKaz naar Vlissingen, ofwel direct publieke betrokkenen daarbij in de overleggen en uitvoering. Daarmee geven wij een beschouwing op een aantal claims die zijn ingediend door bestuurlijke partijen die een claim aanhangig hebben gemaakt die met ons gedeeld is in het kader van dit traject.
- De werkzaamheden die door ons in het kader van dit rapport zijn verricht, zijn gebaseerd geweest op de aan ons aangeleverde gegevens en schadeopstellingen. De aard van onze opdracht en het tijdsplan waarin de opdracht werd uitgevoerd, betekenen dat wij voor onze werkzaamheden zijn uitgegaan van de juistheid en waarheidsgetrouwheid van de aangeleverde stukken. De inhoud van dit rapport is dan ook steeds een reflectie op de aangeleverde stukken in het kader van de opdracht, zonder dat een sluitend oordeel wordt gegeven over de volledigheid of juistheid van de aan ons verstrekte documenten.

Managementsamenvatting

- Voorliggende analyse is uitgevoerd gedurende het onderhandelingstraject tussen de Staat en Zeeland, gefaciliteerd door de speciaal adviseur Bernard Wientjes (periode 30 april – 22 mei 2020). Voor een compensatieregeling als de onderhavige zou in een andere context een proces zijn waarvoor een doorlooptijd van 4 jaar niet ongebruikelijk zou zijn.
- De stukken die wij ontvangen hebben moeten ook in die zin worden bekeken. Het zijn stukken die gezien kunnen worden als een eerste weergave van de stand van denken over de schadeopstellingen waarbij de opstelling van betrokken partijen niet of nog onvoldoende gebaseerd waren op juridische en financiële uitgangspunten die partijen mogelijk wensen te hanteren bij een eventuele procedure.
- Voorliggend advies en de analyse op de aangeleverde stukken die nu heeft plaatsgevonden zijn dan ook niet voldoende om een rechtelijke toetsing te doorstaan op een scenario positief/negatief in het kader van een eventuele procedure.
- Scenario positief/negatief verwijst daarbij naar juridisch twee verschillende uitgangspunten te weten: positieve en negatieve contractwaarde. Waarbij de negatieve contractwaarde een vergoeding voor [nutteloos] gemaakte kosten betreft. En de positieve contractwaarde de volledige ten gevolge van het te sluiten contract verwachte inkomsten gecorrigeerd voor nog realistisch te maken kosten.
- Uit de claims en de opdrachtformulering aan de speciaal adviseur en de opdrachtverlening aan PwC wordt niet duidelijk welk scenario partijen in het kader van de compensatie regeling wensen te hanteren (positief of negatief scenario).
- Het komt ons ook niet onlogisch voor om de keuze hiervoor onderdeel te laten uitmaken van (de onderhandelingen over) het bredere compensatiepakket. Immers het rapport van PwC beschouwd slechts spoor 1 van een breder onderhandelingsmandaat van de speciaal adviseur.
- In het verlengde van bovenstaande hebben wij in de cijfermatige analyse zowel de argumentatie achter de kostensoorten als de argumentatie van de inkomstensoorten beschouwd op hun logica. In de uiteindelijke omgang met deze posten zullen partijen al dan niet in gezamenlijkheid een keuze moeten maken omtrent de gehanteerde uitgangspunten.
- De in deze rapportage gepresenteerde “causaliteit” heeft betrekking op de relatie tussen een “schadeveroorzakende gebeurtenis” en de schadepost waarop deze betrekking heeft. Gegeven waar het proces van schadeonderhandeling staat ten tijde van onze analyse hebben wij deze schadeposten gecategoriseerd naar kostensoort en als zodanig juridisch getoetst. Deze methode hebben wij gehanteerd omdat de huidige stukken en de totaalclaim in potentie nog in ontwikkeling zijn en op dit moment in de tijd de juridische hardheid op concreet kostenniveau nog niet definitief kan worden vastgesteld.
- De in deze rapportage gepresenteerde financiële validatie ziet toe op de kwaliteit van de onderbouwing / motivatie / argumentatie van gemaakte kosten en gedeelde inkomsten in de schadeopstellingen.
- De scope van de analyse is, conform opdrachtverlening, beperkt tot publieke partijen die een schadeclaim hebben ingediend. Door betrokken publieke partijen is tevens inzichtelijk gemaakt dat een aantal private partijen potentieel een claim willen indienen ten gevolge van de ontwikkelingen rond de Marinieskazerne Vlissingen. Wij achten het risico van het optreden van deze claims reëel maar doen op deze gepresenteerde claims van private partijen in deze rapportage geen verdere analyse.
- In deze rapportage treft u verder:
 - Hoofdstuk 1 Overzicht van claims en bestuursovereenkomsten
 - Hoofdstuk 2 Juridische kader en kwalificatie
 - Hoofdstuk 3 Toetsingskader financiële analyse van de schadeclaims
 - Hoofdstuk 4 Analyse claims publieke partijen

Werkwijze uitgevoerde analyse

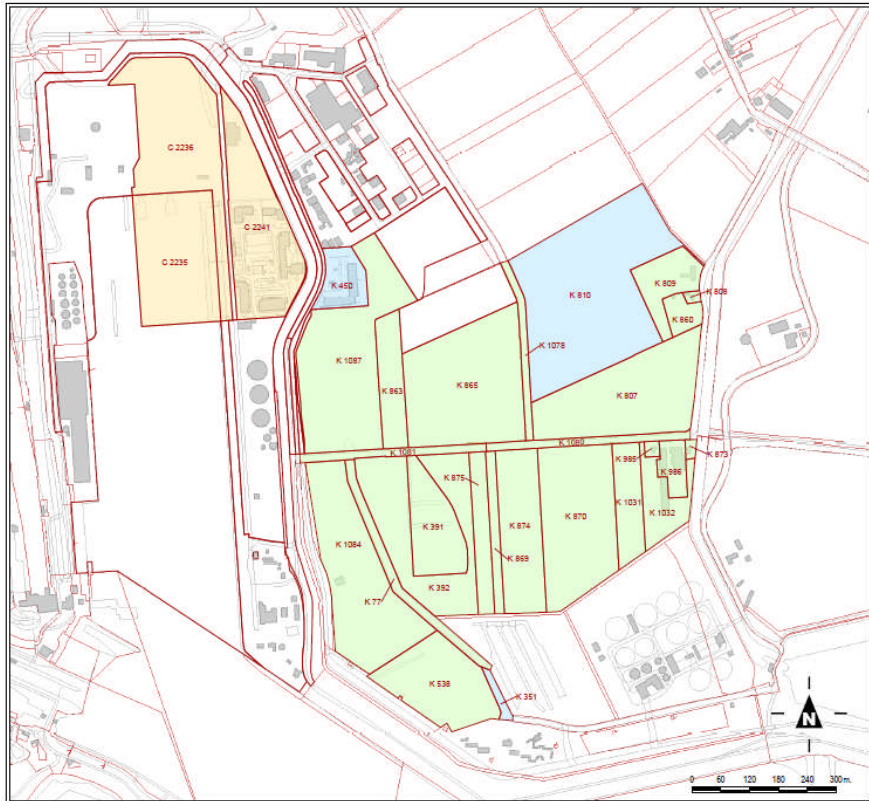


1. Overzicht claims en overeenkomsten

Globaal overzicht ingediende claims en bestuursovereenkomsten

Drie publieke partijen hebben een claim ingediend met een totale geclaimde waarde van ~€ 52,1 mln

Totaaloverzicht claims partijen betrokken bij de bestuursovereenkomsten*



Gemeente Vlissingen



Claim: € 36,4 mln

Partij claimt de gedeelde inkomsten en (in)directe kosten die gemaakt zijn in de voorbereiding en uitvoering van de gesloten bestuursovereenkomsten

Provincie Zeeland



Claim: € 14,8 mln

Partij claimt de (in)directe kosten die gemaakt zijn in de voorbereiding en uitvoering van de gesloten bestuursovereenkomsten

Waterschap Scheldestromen



Claim: € 933 k

Partij claimt de gedeelde inkomsten en (in)directe kosten die gemaakt zijn in de voorbereiding en uitvoering van de gesloten bestuursovereenkomsten

* Door publieke partijen zijn ook drie private claims en één publieke claim gedeeld in het kader van deze opdracht ter waarde van ~ € 26 mln. Deze partijen blijven buiten beschouwing in de financiële analyse in deze rapportage.

De verschillende bestuursovereenkomsten schetsen verschillende verplichtingen tussen partijen¹

(Pagina 1/2)



Erfpachtovereenkomst

Juni 2015

Defensie – provincie Zeeland

Verplichtingen

Canon € 600k + CPI
(jaarlijks – per 1 januari 2016)
Herziening na 30 jaar



Erfpacht onbepaalde tijd 51,92 ha
Overige verplichtingen

- Geen gebouwen / bouwwerken aanwezig uitgezonderd Havenweg 3-5 (3.2)
- Vrij van zakelijke rechten, huur en pacht (3.4)
- Onttrekking wegen op terrein aan openbaarheid per 1-7-2017 (5.6)
- Sanering mobiele verontreiniging op locatie B1 per 1-1-2017 (7.2)
- Verwijdering grond- en slibdepot per 1-1-2016 (7.4)
- Nader onderzoek naar bodemverontreiniging (7.5)

Relevante voorwaarden

- Erfpachter heeft het **recht de erfpachtzaak te verhuren of te verpachten aan een ander Ministerie** voor een functie onder nader overeen te komen voorwaarden (o.a. erfpachtcanon) (Art. 5.5)
- Erfpachter zal deze erfpachtovk opzeggen, met inachtnaam van een opzegtermijn van 1 jaar, indien de erfpachtszaak **niet meer gebruikt wordt door erfpachter** (Art. 11)
- Alleen indien erfpachter zich niet houdt aan het gesteld in artikel 5.2, 5.4 en 5.5 heeft erfverpachter het recht de erfpachtovk op te zeggen (Art. 11)
- Erfpachter heeft **geen recht op vergoeding** van de waarde van alsdan nog **aanwezige gebouwen, werken en beplantingen** (Art. 11)
- Partijen verklaren dat de grond een **andere bestemming dan die van woningbouw** zal hebben (Art. 11.3)



Bestuursovereenkomst financiële bijdrage erfpachtcanon

Juni 2015

Defensie – provincie Zeeland

Verplichtingen

Regiobijdrage € 600k + CPI
(jaarlijks – per 1 januari 2016)
Herziening na 30 jaar



Verplichting vestiging
kazerne Vlissingen

Relevante voorwaarden

- Als Defensie de kazerne **niet meer exploiteert ten behoeve van de militaire functie**, is de **provincie ontslagen van haar verplichting** als beschreven in lid 1 (betalen regiobijdrage) en is deze overeenkomst ontbonden (Artikel 2.3)

De verschillende bestuursovereenkomsten schetsen verschillende verplichtingen tussen partijen¹

(Pagina 2/2)



Bestuursovereenkomst – Afkoopsom bouwrijp maken

Juni 2015

Defensie – provincie Zeeland

Verplichtingen



Relevante voorwaarden

- In geval van ontbinding van de erfpachtovereenkomst zal deze overeenkomst worden ontbonden (7.1)
- In geval van ontbinding van deze overeenkomst is de provincie niet gehouden de in artikel 2.1 bedoelde afkoopsom te betalen aan Defensie, c.q. zal **Defensie de afkoopsom onverwijld en in zijn geheel terugbetalen aan de provincie onder aftrek van de inmiddels dan door Defensie daadwerkelijk gemaakte kosten** (7.2)
- In geval van ontbinding van deze overeenkomst na realisering van de (eerder genoemde) werken en werkzaamheden, zal **Defensie de provincie de helft van de gemoeide kosten vergoeden** (7.3)
- In geval er een dijkverzwaring dient plaats te vinden die een belemmering vormt voor de ontsluiting als in artikel 4.1 beschreven zal de **bijdrage van de provincie en de gemeente Vlissingen voor een oplossing maximaal € 2,13 mln bedragen** (4.2)



Bestuursovereenkomst Kostendeling grond dossier

Juni 2015

Defensie – provincie Zeeland – waterschap Scheldestromen – gemeente Vlissingen

Kostenverdeling:



Ministerie van Defensie



Bodemverontreiniging	Archeologie	Geur	NGE
<ul style="list-style-type: none"> • Deelgebied 2, 7, 8, 18 (50%) • Bermen & dammen (50%) • Deelgebied 9 (100%) • NNB verontreiniging (50%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Deellocaties B, C, T, Raap3 (100%) • Deellocaties Raap1, Raap2, locatie T (50%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Primaire en secundaire maatregelen (50%) 	<ul style="list-style-type: none"> • NGE-onderzoek • Ruimen van explosieven (m.u.v. deelgebied 1) (50%)
<ul style="list-style-type: none"> • Deelgebied 2, 7, 8, 18 (50%) • Bermen & dammen (50%) • Deelgebied 15 en 16 (€35k afkoopsom aan Defensie) • NNB verontreiniging (50%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Deellocaties Raap1, Raap2, locatie T (50%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Primaire en secundaire maatregelen (50%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ruimen van explosieven (m.u.v. deelgebied 1) (50%)
		<ul style="list-style-type: none"> • Bomen planten op eigen grondgebied 	

2. Juridische kwalificatie claims

Causaal verband en redelijke toerekening

Proces beoordelen schadevergoeding en juridische analyse



Wij lichten het proces van beoordelen en kwalificeren van schadeposten MarKaz toe in dit hoofdstuk in de volgorde van het proces van schadebeoordeling en bijbehorende juridische aspecten (en te maken keuzes).

1. Juridisch kader – Basis van aansprakelijkheid en schadevergoeding

Voor het beoordelen van een schadeclaim dient in de eerste plaats aansprakelijkheid vast te staan. In het kader van de MarKaz zijn twee mogelijke grondslagen voor aansprakelijkheid voor de ontstane schade te onderscheiden.

Contractuele aansprakelijkheid

- **Artikel 6:74 BW** regelt de aansprakelijkheid als gevolg van een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst. Dit artikel geldt ten opzichte van de *contractspartijen*.
- Conform de vereisten van artikel 6:74 BW, worden aansprakelijkheid en schadeposten in dat geval getoetst aan de volgende criteria:
 - a) Tekortkoming;
 - b) Toerekening (naar redelijkheid);
 - c) Schade en causaal verband.

Niet-contractuele aansprakelijkheid

- **Artikel 6:162 BW** regelt de aansprakelijkheid als gevolg van een onrechtmatige daad, de meest algemene grond van niet-contractuele aansprakelijkheid. Dit artikel geldt ten opzichte van *eenieder* die door de onrechtmatige daad schade lijdt en voldoet aan de daarvoor gestelde criteria.
- Conform de vereisten van artikel 6:162 BW, worden aansprakelijkheid en schadeposten in dat geval getoetst aan de volgende criteria:
 - a) Onrechtmatige daad;
 - b) Toerekenbaar van de daad aan de dader;
 - c) Schade;
 - d) Causaal verband tussen daad en schade;
 - e) Relativiteit.
- De invulling van deze criteria is uiteraard casuïstisch en zal dus voor dit concrete geval moeten worden onderbouwd door de partij die zich op een onrechtmatige daad beroept.

1. Juridisch kader – Basis van aansprakelijkheid en schadevergoeding

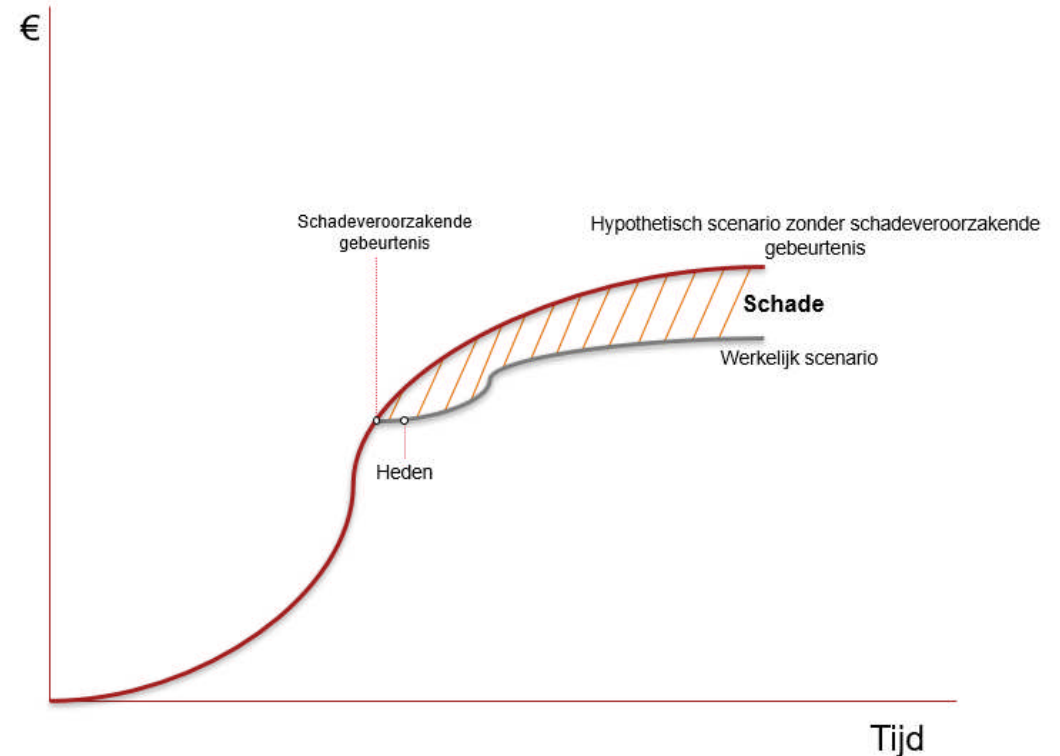
Aansprakelijkheid in casu en claims ‘derden’

- In het onderhavige geval wordt gesproken over een compensatiepakket voor de publieke partijen in het licht van het feit dat de afspraken die in de bestuursovereenkomsten zijn gemaakt omtrent de komst van de MarKaz naar Vlissingen mogelijk niet na worden gekomen. De partijen bij de bestuurlijke overeenkomsten hebben een vordering tot nakoming ingesteld en hebben, naar wij hebben begrepen, aangegeven deze pas in te zullen trekken als er overeenstemming is bereikt over het totale compensatiepakket.
- Het ligt dan ook voor de hand uit te gaan van een aansprakelijkheid op grond van wanprestatie, waarbij de bestuurlijke overeenkomsten en de toezeggingen die in het kader van de totstandkoming van die overeenkomsten zijn gedaan (waarschijnlijk) niet zullen worden nagekomen.
- Dat betekent ook dat het voor de hand ligt dat eventuele schadevorderingen van niet-contractspartijen onderbouwd moeten worden als schadevorderingen uit onrechtmatige daad.
- Daarbij zou beargumenteerd moeten worden of en hoe daarbij wordt voldaan aan de criteria voor een onrechtmatige daad op basis van artikel 6:162 BW.
- Tevens zou kunnen worden betoogd dat, ook bij het ontbreken van een schriftelijke vastlegging van de overeenkomst, in de ambtelijke, bestuurlijke en politieke gesprekken die gevoerd zijn omtrent de komst van de MarKaz op enig moment de wilsovereenstemming in aanbod en aanvaarding heeft plaatsgevonden en aldus een overeenkomst tot stand is gekomen.
- Met betrekking tot de partijen North Sea Port Netherlands NV, Shipyard Reimerswaal, Naturistenvereniging Zeelandia en gemeente Middelburg, achten wij de kwalificatie van zowel het aansprakelijkheids- als het schadevergoedingsvraagstuk geen onderdeel van de ons verleende opdracht en laten deze daarom ook buiten beschouwing in deze rapportage.
- De bestuursovereenkomsten waarvan niet-nakoming dreigt en op grond waarvan Defensie, provincie Zeeland, gemeente Vlissingen en waterschap Scheldestromen in overleg zijn getreden over compensatie, werden deels enkel gesloten door provincie Zeeland en Defensie. Deze overeenkomsten zouden logischerwijs echter gezien dienen te worden in het geheel van de plannen, afspraken en toezeggingen die in een periode van enkele jaren gemaakt en gedaan zijn en niet enkel in de uiteindelijke beknopte vastlegging daarvan.
- De bestuurlijke overeenkomsten refereren ook, terecht, herhaaldelijk naar de overige betrokken partijen, wiens medewerking (bekend bij alle partijen) noodzakelijk was voor het realiseren van de MarKaz. Dat de partijen gemeente Vlissingen en waterschap Scheldestromen ten aanzien van deze overeenkomsten in juridische zin als strikte ‘derden’ kwalificeren, lijkt ons dan ook niet aannemelijk.
- Daarnaast geldt dat zelfs indien als uitgangspunt genomen zou worden dat de gemeentelijke Vlissingen en waterschap Scheldestromen als derden gelden ten aanzien van de bestuurlijke overeenkomst waarvan de niet-nakoming schadelijkt met zich zou brengen, dit enkele feit geenszins betekent dat zij niet voor schadevergoeding in aanmerking komen. Op basis van vaste rechtspraak van de Hoge Raad kunnen ook derden wiens belangen door wanprestatie geschaad worden, als de omstandigheden daar aanleiding toe geven, aanspraak maken op schadevergoeding.
- Het uitgangspunt van de gesloten overeenkomsten als onderdeel van het geheel, vereenvoudigt ook het proces van nadeelcompensatie en schadevergoeding, omdat in ieder geval ten opzichte van de partijen provincie Zeeland, gemeente Vlissingen en waterschap Scheldestromen anders uitgegaan dient te worden van een keten van overeenkomsten, waarbij de eerste wanprestatie en schadelijkt steeds leidt tot opvolgende wanprestatie en schadelijkt, waarbij de compensatie van de ene partij weer als kosten van de voorgaande wanprestatie dienen te worden toegerekend. Dat zou dus via een meer gecompliceerde en administratief ingewikkelder proces tot dezelfde uitkomst leiden. Hoewel gemeente Vlissingen en waterschap Scheldestromen dus niet bij alle bestuursovereenkomsten partij zijn, behandelen wij hen voor deze rapportage als ware zij partij en nemen we aan dat de juridische grondslag voor hen ook wanprestatie is, en niet onrechtmatige daad.

2. Juridisch kader – Basis schadeberekening

Hypothetisch scenario versus werkelijk scenario

- **Artikel 6:95 BW** regelt het uitgangspunt dat degene die als gevolg van een gebeurtenis waarvoor een ander aansprakelijk is, met de schadevergoeding zoveel mogelijk moet worden gebracht in de situatie waarin hij of zij zonder de gebeurtenis waarop de aansprakelijkheid berust zou hebben verkeerd. Een schadevergoeding naar Nederlands recht betekent dan ook sec een vergoeding van schade en brengt de benadeelde van een min weer terug naar nul. Voor schadebegroting dient dan ook de vergelijking te worden gemaakt met een hypothetisch scenario zonder de 'schadeveroorzakende gebeurtenis'. Dat geldt dan ook als het 'hypothetisch scenario'.
- Dit is een hypothetisch toekomstscenario waarin de schadeveroorzakende gebeurtenis niet heeft plaatsgevonden. In dit geval zou bijvoorbeeld als uitgangspunt kunnen worden genomen dat de MarKaz wel in Vlissingen zou zijn gerealiseerd, met alle gevolgen van dien. Bewijs van het verloop van deze curve is feitelijk onmogelijk, maar de situatie dient naar juridische maatstaven in ieder geval aannemelijk te worden gemaakt.
- Dit is het scenario zoals dat sinds de 'schadeveroorzakende gebeurtenis' werkelijkheid is geworden. Op basis van de realiteit waarin deze gebeurtenis zich wel voor heeft gedaan, moet aannemelijk gemaakt worden hoe het toekomstbeeld er met de schadeveroorzakende gebeurtenis uitziet.
- Het verschil tussen het hypothetische scenario en het werkelijke scenario kwalificeert als de daadwerkelijk geleden of te lijden schade als gevolg van het schadeveroorzakende gebeurtenis. Op de schadelijdende partijen rust echter wel een 'schadebeperkingsplicht', hetgeen de hoogte van de schade kan beïnvloeden. Met andere woorden, een benadeelde partij moet redelijke inspanningen betrachten om het verschil tussen het werkelijk scenario en het hypothetisch scenario zo klein mogelijk te houden.
- Wij merken hierbij overigens op dat de titel 'hypothetisch scenario' louter duidt op het feit dat het toekomstig zou zijn en dus hypothetisch in de volledige uitvoering en gevolgen daarvan. Dat betekent niet dat alle uitgangspunten die eraan ten grondslag liggen ook in het heden nog als hypothetisch moeten worden aangenomen. Eenvoudig gesteld: dat de zon morgen opkomt is vandaag hypothetisch, maar kan wel als hard vaststaand uitgangspunt genomen worden.



2. Juridisch kader – Basis schadeberekening

Beginnel vergoeding, positieve of negatieve contractwaarde

- Voor de beantwoording van de vraag of er voor de geclaimde schadeposten sprake is van een juridisch causaal verband en redelijke toerekening op basis waarvan de geclaimde schadeposten dienen te worden vergoed, dient eerst beoordeeld te worden met welk hypothetisch scenario een vergelijking dient te worden gemaakt. Immers, op basis daarvan kan de beoordeling worden gemaakt of er sprake is van verhaalbare schade.
- De ontwikkeling van alle plannen en overeenkomsten wezen erop dat het meest waarschijnlijke scenario was dat de MarKaz naar Vlissingen zou zijn gekomen. In dat geval zouden de diverse partijen daartoe de nodige kosten hebben gemaakt (feitelijk een voortzetting van de kosten die nu geclaimd worden), maar zouden daar ook inkomsten tegenover hebben gestaan.

Positieve contractwaarde

- Volgens vaste jurisprudentie over niet-naleving van overeenkomsten of onderhandelingen die in een vergaand stadium worden afgebroken dient daarvan de 'positieve contractwaarde' te worden vergoed.
- Dat betekent dat de benadeelde partij, overeenkomstig de eerdere beschrijving van schadevergoeding, zoveel mogelijk in de situatie moet worden gebracht waarin zij zou hebben verkeerd als de overeenkomst volledig zou zijn nageleefd. Daarbij geldt dus dat de positieve contractwaarde dient te worden vergoed: er wordt als hypothetisch scenario uitgegaan van een situatie waarin de overeenkomst vervuld zou worden en er dus inkomsten uit gegenereerd zouden worden.
- In dat hypothetisch scenario zouden er echter ook kosten zijn gemaakt om de inkomsten te realiseren. Dat betekent dus dat de vergoeding van een positieve contractwaarde eruit zou bestaan dat de inkomsten vergoed zouden worden onder aftrek van de kosten die daarvoor gemaakt zouden zijn.
- De positieve contractwaarde betekent dus het vergoeden van winst (opbrengsten-kosten), of indien de kosten die gemaakt zouden moeten worden om de opbrengsten te realiseren al gemaakt zijn, het vergoeden van de opbrengsten.

Negatieve contractwaarde

- Tegenover een positieve contractwaarde kan een negatieve contractwaarde worden gesteld. Ofwel, niet '*wat levert het op*', maar '*wat heeft het gekost*'. Een vergoeding van de negatieve contractwaarde wordt sneller aangenomen, maar kan niet gecombineerd worden met een vergoeding van de positieve contractwaarde. Dat is logisch, aangezien de verschillende claims uitgaan van verschillende hypothetische scenario's. Bij vergoeding van de negatieve contractwaarde is het uitgangspunt dat de kosten niet gemaakt hadden moeten worden en dus vergoed moeten worden.
- In dat geval is het logisch dat er geen opbrengsten vergoed worden, want de investering die daarvoor noodzakelijk was is in dit hypothetische scenario weggedacht. Het is in juridische zin dan ook hoogst ongebruikelijk dat zowel de gemaakte kosten als de gederfde winst worden vergoed, omdat daarmee in strijd met het uitgangspunt van artikel 6:95 BW (zie hiervoor) gehandeld wordt.

Keuze in dit geval

- In het onderhavige geval is de compensatie voor de gemaakte kosten en gederfde inkomsten zoals die blijkt uit de schadeopstellingen die van de verschillende partijen zijn ontvangen onderdeel van een groter pakket aan compensatiemaatregelen. Omdat een hypothetisch scenario waarvoor gekozen wordt mede in het licht van de overige onderdelen van het compensatiepakket dient te worden gezien, kunnen wij ons voorstellen dat de speciaal adviseur in overleg met de betrokken partijen tot een uitgangspunt voor het hypothetische scenario voor de gepresenteerde schadeposten komt. De bevindingen die wij vanuit juridisch perspectief doen bij de concreet gepresenteerde schadeposten, kunnen helpen bij de beoordeling van de betreffende schadepost.

3. Juridisch kader – Causaal verband en redelijke toerekening

Voor het beoordelen van de geclaimde schadeposten en de totale schadebegroting, is een aantal juridische leerstukken van belang.

- Ten aanzien van het vereiste van causaal verband ex **artikel 6:98 BW** wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen de vestiging van aansprakelijkheid, waarvoor in beginsel een *conditio sine qua non-verband* nodig is, en de omvang van de aansprakelijkheid, waarbij dient te worden vastgesteld welke gevolgen nog aan de aansprakelijke partij als gevolg van de schadeveroorzakende gebeurtenis kunnen worden toegerekend.
- **Uitgangspunt:** Toerekening zal op haar plaats zijn als een bepaalde schade(post), naar objectief inzicht, een redelijkerwijs te verwachten gevolg is van de schadeveroorzakende gebeurtenis. In het algemeen heeft hierbij te gelden dat naarmate de schade in de keten van causale feiten en/of in de tijd dichterbij de gebeurtenis ligt, sneller een causaal verband tussen de schadepost en het schadeveroorzakende feit zal worden aangenomen.
- **Artikel 6:101 BW** regelt dat in het geval van een wettelijke verplichting tot schadevergoeding, de benadeelde partij is gehouden om de schade te beperken voor zover dit redelijkerwijs van hem kan worden verlangd. Indien de benadeelde hieraan niet voldoet, kan dit tot gevolg hebben dat de vergoedingsplicht op de voet van artikel 6:101 BW wordt verminderd. De grenzen van de verplichting tot beperking van de schade wordt door de redelijkheid bepaald. Redelijke kosten ter voorkoming of beperking van schade komen voor vergoeding in aanmerking (artikel 6:96 lid 2 onderdeel a BW).
- Indien als gevolg van een schadeveroorzakende gebeurtenis enig voordeel ontstaat of kan ontstaan, moet bezien worden in hoeverre dit voordeel verrekend dient te worden met een eventuele schadevergoeding. Als er bijvoorbeeld als gevolg van de schadeveroorzakende gebeurtenis een uitkering uit een verzekeringspolis wordt ontvangen, of bepaalde uitgaven kunnen worden bespaard, moet bezien worden of en in hoeverre die verrekend dienen te worden met de te ontvangen schadevergoeding.

4. Kwalificatie schadeposten – Contractwaarde

Onderscheid positieve en negatieve contractwaarde

Op basis van jurisprudentie en literatuur omtrent de positieve en negatieve contractwaarde, kunnen de onderdelen van de gepresenteerde schadeclaims als volgt over deze twee categorieën verdeeld worden.

Partij	Negatieve contractwaarde (gemaakte of te maken kosten)	Positieve contractwaarde (gederfde of te derven inkomsten)
Gemeente Vlissingen	<ul style="list-style-type: none"> • Aanpassing infrastructuur Souburg II • Regiobijdrage gemeente Vlissingen • Infrastructuur - kosten tlv regiobudget • Projectorganisatie • Verminderde gronduitgifte Souburg II* 	Gederfde inkomsten <ul style="list-style-type: none"> • OZB MarKaz • (Bouw)leges • OZB woningen
Provincie Zeeland	<ul style="list-style-type: none"> • Grondverwerving • Bouwrijp maken en infrastructuur • Projectorganisatie • Communicatie en promotie • Overige onderzoeken • Rentekosten 	
Waterschap Scheldestromen	<ul style="list-style-type: none"> • Grondverwerving • Bouwrijp maken en infrastructuur • Projectorganisatie • Gederfde erfpacht* 	
Kosten schadeproces	Kosten afronden dilemmaproces Kosten afronden compensatieproces	

* Feitelijk zijn dit gemiste inkomsten die uitgaan van het scenario waarin de negatieve contractwaarde zou worden vergoed, namelijk als partijen aannemen dat schadevergoeding plaatsvindt omdat de overeenkomsten nooit gesloten hadden moeten worden.

5. Kwalificatie schadeposten – Toepassing scenario

Gezamenlijk vaststellen uitgangspunten en causaal verband

- Zoals eerder genoemd is voor het beoordelen van het causaal verband en de redelijke toerekening van de gepresenteerde schadeposten relevant eerst en vooral vast te stellen op basis van welk hypothetisch scenario partijen afspreken dit te doen. Wij merkten daarbij al op dat wij ons in dit geval kunnen voorstellen dat dit wordt gedaan in het kader van het bredere compensatiepakket, dat meer dan alleen compensatie voor de nu gepresenteerde schadeposten omvat.
- Aan de hand van het hypothetisch scenario kan vervolgens per gepresenteerde schadepost of categorie schadeposten beoordeeld worden. Daarbij kunnen de volgende algemene opmerkingen gebruikt worden voor nadere duiding.
- Voor de geclaimde directe en indirecte kosten, bestaat geen causaal verband met (mogelijke) niet-nakoming van de overeenkomsten, omdat deze gemaakte kosten hun oorzaak juist vinden in deze overeenkomst. Anders gezegd, in het hypothetische scenario waarin de MarKaz in Vlissingen gerealiseerd zou worden, zouden deze kosten ook zijn gemaakt. In dat geval zouden daar echter ook inkomsten tegenover hebben gestaan. Het feit dat deze kosten nu gemaakt zijn maar feitelijk zonder nut waren nu het project geen doorgang lijkt te vinden, is alleen een argument indien het nut dat deze kosten gehad zouden hebben (dus de positieve effecten van de MarKaz) niet gecompenseerd zouden worden.

Uitgangspunten en positieve contractwaarde

- De positieve contractwaarde van de (bestuurlijke) overeenkomsten rond de realisatie van de MarKaz in Vlissingen, bestaat voor zover het de nu in dit spoor gepresenteerde schadeposten betreft uit de gederfde inkomsten. De hierboven genoemde kosten zouden in het hypothetisch scenario ook zijn gemaakt, maar dan zouden de daaruit voortvloeiende inkomsten ook gerealiseerd zijn. Anders gezegd: het wegvallen van de kosten is een opkomend voordeel in het huidige scenario, dat met de hypothetische opbrengsten verrekend dient te worden.
- De kosten die gemaakt worden voor het dilemma- en compensatieproces, zijn wel kosten die verband houden met de schadeveroorzakende gebeurtenis of althans de mogelijke niet-nakoming van de overeenkomsten. Dat betekent dat deze kosten een causaal verband hebben en aldus voor vergoeding in aanmerking dienen te komen.
- Gelet op de verschillende voorliggende claims en het feit dat sommige partijen enkel kosten gemaakt (zouden) hebben en mogelijk geen positieve contractwaarde kunnen claimen, ligt het voor de hand tussen verschillende partijen te differentiëren in de behandeling van de claim. Mogelijk kan een regeling gebaseerd worden op het uitgangspunt dat voor sommige partijen de positieve en voor sommige partijen de negatieve contractwaarde vergoed dient te worden.
- Het vaststellen van uitgangspunten op basis waarvan schadevergoeding tot stand dient te komen bij toekomstige scenario's zoals het onderhavige is een bijzonder complex proces dat normaal gesproken de nodige tijd in beslag neemt. Het vervolgens (laten) doorrekenen van zo'n scenario (of meerdere scenario's) en vervolgens uitonderhandelen van een compensatie op basis daarvan is doorgaans ook gecompliceerd en tijdrovend. Voor een compensatieregeling als de onderhavige zou in een andere context een proces met een doorlooptijd van 4 jaar niet ongebruikelijk zijn. Dat deze tijd in het onderhandelingsproces rond de marinierskazerne Vlissingen niet beschikbaar is, heeft consequenties voor de mate van voldragenheid van de gepresenteerde claims en brengt voor de volledigheid en juistheid van de schadeopstellingen risico's mee voor zowel de claimende als de claim ontvangende partij.

6. Kwalificatie schadeposten – Richtlijnen op kader schadeposten

Grondverwerving, bouwrijp maken, infrastructuur

- Voor de kosten die gemaakt zijn in het kader van de grondverwerving en infrastructuur is op basis van het juridisch kader en jurisprudentie vooral van belang te beoordelen welke restwaarde van deze investeringen als opkomend voordeel met de gepresenteerde schadeclaim verrekend dient te worden. Vanuit het uitgangspunt dat schadevergoeding zoveel mogelijk concreet, dus toegemeten op het specifieke geval, dient te gebeuren, zal een goede analyse (zo nodig taxatie) en onderbouwing van de restwaarde doorgaans vereist zijn voor de concrete begroting van de vergoedbare schade.
- In het onderhavige geval wordt opgemerkt dat de restwaarde van de verwerving in infrastructuur beperkt is. Het ligt voor de hand dat aan een dergelijke aanname in juridische zin voldoende bewijs ten grondslag moet liggen om de aannemelijkheid daarvan te onderbouwen. Voor de infrastructuur geldt dan nog specifiek dat in ieder geval sprake is van een wissel van 'oud voor nieuw' waarin enige mate van opkomend voordeel verrekend zou moeten worden, hoewel is aangegeven dat sprake is van maatwerk ter voorbereiding op de komst van de MarKaz en de (meer)waarde van 'nieuw' beperkt is.

Projectorganisatie, communicatie en promotie

- Interne kosten die gemaakt zijn in het kader van de totstandkoming van een contract kunnen ook voor vergoeding in aanmerking komen als de negatieve contractwaarde vergoed wordt. In de jurisprudentie over dit onderwerp spelen, los van de concrete onderbouwing, een aantal overwegingen een centrale rol:
 - Redelijkheid van de gemaakte kosten,
 - Mate van personele inzet die wordt genoteerd, en
 - Het uurtarief dat wordt gerekend voor de betrokken personen.
- In dit kader wordt door de rechter veelal getoetst of de verrichte werkzaamheden redelijkerwijs noodzakelijk waren en of de gemaakte kosten naar hun omvang redelijk zijn. Het verdient in dat kader doorgaans de aanbeveling dat Partijen zowel inzage verschaffen in de uren die de betrokken medewerkers hebben besteed, als in de daadwerkelijke gemaakte loonkosten. Daarbij worden deze loonkosten veelal gerelateerd aan de concreet betrokken personen en de bruto salariskosten daarvan.
- Voor een 'redelijk' te hanteren uurtarief voor de ambtenaren van de gemeente en provincie kan worden gerefereerd naar de Handleiding Overheidstarieven 2020 hoewel daarbij naar redelijkheid gedifferentieerd zou moeten worden naar de salarisverschillen tussen de betrokken ambtenaren. In de jurisprudentie is voor de vergoeding van interne salariskosten een bandbreedte in uurtarieven van € 60 - € 120 terug te vinden, afhankelijk van het betreffende project en de betrokken medewerkers.
- Indien de daadwerkelijk gemaakte loonkosten niet op een nauwkeurige manier kunnen worden bepaald, bijvoorbeeld door het gebrek aan concrete urenoverzichten, kunnen de interne kosten op basis van artikel 6:97 BW ook op basis van een schatting worden vastgesteld. Volgens de jurisprudentie zal dan, gelet op de totale tijdsbesteding, een redelijk uurtarief worden vastgesteld op basis van de volgende berekening:
totale bruto loonkosten / totaal gestelde bestede uren = gemiddeld uurtarief.

6. Kwalificatie schadeposten – Richtlijnen op kader schadeposten

OZB

- Ingevolge artikel 6:96 BW komt gedeerde winst voor vergoeding in aanmerking. OZB-inkomsten van gemeenten kunnen daarbij aangemerkt worden als gedeerde winst en wordt vaker in procedures door gemeenten als zodanig gevorderd. In het onderhavige geval kan dan ook geconcludeerd worden dat de gedeerde OZB als gedeerde winst voor vergoeding in aanmerking dient te komen.
- Wel is daarbij relevant dat artikel 6:96 BW expliciet spreekt van gedeerde winst. De OZB zoals die in rekening gebracht wordt is feitelijk gedeerde omzet. Wij bespraken met de gemeente Vlissingen echter dat in dit geval de gedeerde omzet als gedeerde winst wordt gerekend, omdat OZB-inkomsten ter vrije besteding van een gemeente staan en er zeer beperkte administratieve lasten voor heffing en vordering door de gemeente worden gemaakt.

Bouwleges

- Of de gedeerde bouwleges als gedeerde winst voor vergoeding in aanmerking komen, is een juridisch lastiger kwalificatie. Deze bouwleges worden vanuit het wettelijk systeem gebaseerd op een kostendekkend tarief en zijn daardoor niet als 'winst' te kwalificeren. Uit de toelichting van de gemeente Vlissingen begrijpen wij echter dat (een deel van) de kosten die deze leges geacht worden te dekken reeds gemaakt zijn en de niet te heffen leges daarom als gedeerde inkomsten worden geclaimd.

Erfpacht waterschap

- De juridische toerekening van de gemiste erfpachtinkomsten van het waterschap is complex in het licht van de bepaling van artikel 6:96 BW, omdat het feitelijk gaat om inkomsten die reeds gedeerde waren op het moment dat de schadeveroorzakende gebeurtenis op basis waarvan zij worden geclaimd zich voordeed. Wij kunnen ons echter voorstellen dat deze kosten worden toegerekend op basis van een redenering dat het ging om een investering in de komst van de MarKaz, die niet rendeert als de kazerne er niet komt.

Samenvattend

Juridisch

Voor de gepresenteerde schadeposten lijkt bij elk een mate van causaal verband aanwezig en zou vooral voor de gedeerde inkomsten bepaald moeten worden wat partijen een redelijke toerekening aan de 'schadeveroorzakende gebeurtenis' vinden. Belangrijker is echter de vraag op basis van welk scenario schadevergoeding plaatsvindt. Gaan partijen ervan uit dat de overeenkomsten zo niet gesloten hadden moeten worden en vergoeden ze onrecht gemaakt kosten, of gaan partijen uit van niet-naleving ten onrechte en wordt de gemiste winst vergoed?

Partij	Negatieve contractwaarde (gemaakte of te maken kosten)	Positieve contractwaarde (gederde of te derven inkomsten)
Gemeente Vlissingen	<ul style="list-style-type: none">• Aanpassing infrastructuur Souburg II• Regiobijdrage gemeente Vlissingen• Infrastructuur - kosten tlv regiobudget• Projectorganisatie• Verminderde gronduitgifte Souburg II*	<p>Gederde inkomsten</p> <ul style="list-style-type: none">• OZB MarKaz• (Bouw)leges• OZB woningen
Provincie Zeeland	<ul style="list-style-type: none">• Grondverwerving• Bouwrijp maken en infrastructuur• Projectorganisatie• Communicatie en promotie• Overige onderzoeken• Rentekosten	
waterschap Scheldestromen	<ul style="list-style-type: none">• Grondverwerving• Bouwrijp maken en infrastructuur• Projectorganisatie• Gederde erfpacht*	
Kosten schadeproces	Kosten afronden dilemmaproces Kosten afronden compensatieproces	

* Feitelijk zijn dit gemiste inkomsten die uitgaan van het scenario waarin de negatieve contractwaarde zou worden vergoed, namelijk als partijen aannemen dat schadevergoeding plaatsvindt omdat de overeenkomsten nooit gesloten hadden moeten worden.

3. Toetsingskader – analyse schadeclaims

Feitelijkheid, onderbouwing en consistentie van de ingediende claims

Een toetsingskader wordt toegepast om de feitelijkheid, onderbouwing, consistentie en congruentie te beoordelen

Toetsingskader claims

De analyse zoals uitgevoerd binnen dit hoofdstuk geeft geen oordeel of onderdelen van de schadeclaim juridisch in aanmerking komen voor vergoeding. De gepresenteerde financiële analyse geeft wel inzicht in de hardheid van de verschillende schadeclaimposten en geeft handvatten voor onderdelen van de schadeclaim die mogelijk nadere onderbouwing vragen dan wel signaleert posten die een nader standpunt van partijen vragen omdat deze niet (volledig) feitelijk te onderbouwen zijn.



Aan de hand van een legenda wordt elke geclaimde post beoordeeld

Legenda beoordeling

De verschillende claimposten worden gekwalificeerd langs de onderdelen 'hard', 'mild' en 'zacht'. Een kwalificatie op 'mild' en 'zacht' geeft aan dat de post mogelijk vraagt om nadere onderbouwing dan wel nadere afstemming tussen partijen om te komen tot een redelijke inschatting daar een feitelijke onderbouwing niet mogelijk is. Deze kwalificatie geeft geen juridische kwalificatie over de mate waarin de post in aanmerking komt voor vergoeding.

Feitelijkheid & onderbouwing

Hard

Het is aantoonbaar dat kosten zijn gemaakt (bijvoorbeeld op basis van de financiële administratie / factuur) dan wel dat de gederfde inkomsten een hoge mate van plausibiliteit kennen. Daarbij is de onderbouwing van de omvang van kosten / inkomsten in al haar stappen gebaseerd op feitelijke gegevens, aantoonbare aannames dan wel aannemelijke argumentatielijnen.

Mild

De aantoonbaarheid van kosten is niet herleidbaar tot daadwerkelijke facturen / systemen. Het is aannemelijk dat kosten gemaakt zijn dan wel inkomsten gederfd zijn. Daarbij is de onderbouwing gedeeltelijk gebaseerd op feitelijke gegevens en/of aantoonbare aannames.

Zacht




De aantoonbaarheid dan wel aannemelijkheid van gemaakte kosten dan wel gederfde inkomsten is niet vast te stellen. De onderbouwing is niet gebaseerd op feitelijke gegevens en/of aantoonbare aannames.

Consistentie

De check op consistentie ziet toe op het over de claims en daaronder vallende schadeposten heen toetsen of aannames en argumentatielijnen consistent zijn gehanteerd.

Op basis van deze analyse volgt een aandachtspuntenlijst.

De analyse is uitgevoerd op basis van documenten en toelichtingen ontvangen van partijen

- De verschillende publieke partijen (gemeente Vlissingen, provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen) hebben onderbouwingen aangeleverd van de per partij geclaimde schade.
- Deze onderbouwingen bestaan in hoofdlijnen uit:
 -  uitdraaien uit financiële administraties;
 -  afschriften van facturen; en
 -  onderbouwing via argumentatielijnen.
- Daarnaast hebben in de periode 7 tot en met 14 mei verschillende verduidelijkende gesprekken plaatsgevonden. Doel van deze gesprekken was het verkrijgen van nadere toelichtingen bij de aangeleverde onderbouwingen. Waar van toepassing zijn deze toelichtingen opgenomen in onze detailanalyse.
- Ook is op een aantal specifieke onderwerpen een zienswijze van Defensie ontvangen. In de validatie is getracht de zienswijze waar mogelijk te koppelen aan de onderbouwingen zoals aangeleverd door de Zeeuwse publieke partijen. Waar dit niet mogelijk was is dit in de detailuitwerking aangegeven (zie annex 1).
- Een volledig overzicht van de ontvangen documenten is opgenomen in annex 2 van dit document.



De aangeleverde administratie van betrokken publieke partijen, die allen onder accountantscontrole staan, is voor 'waar' aangenomen.



Argumentatielijnen waarbij is verwezen naar factuurgegevens dan wel waarbij wordt verwezen naar interne verrekensystematiek van de publieke partij zijn niet nader geanalyseerd. Hier geldt dat we voor betrokken publieke partijen gevaren hebben op de correctheid van de facturen en de interne verrekensystemen. Aanvullend is door middel van verduidelijkende gesprekken veelal een nadere duiding verkregen op de interne verrekensystematiek. Indien dit het geval is, is deze duiding tevens opgenomen in de detailanalyse zoals opgenomen in annex 1.

4. Analyse claims publieke partijen

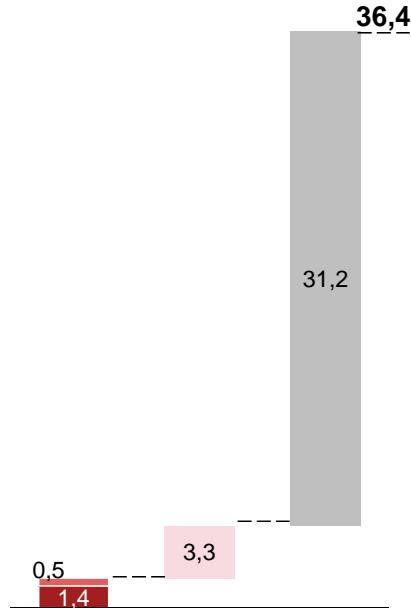
Provincie Zeeland, gemeente Vlissingen en waterschap Scheldestromen

De gemeente Vlissingen claimt €36,4 mln, het overgrote deel gedeerde inkomsten

Overzicht financiële claim gemeente Vlissingen

Claim op hoofdlijnen

Gemeente Vlissingen claimt dat zij door het niet verhuizen van MarKaz inkomsten derft, deze derving van inkomsten ziet hoofdzakelijk toe op de derving van OZB en leges. Daarnaast claimt gemeente Vlissingen verschillende directe kosten, waaronder de regiobijdrage aan de provincie Zeeland en de personele inzet ten behoeve van de projectorganisatie MarKaz.

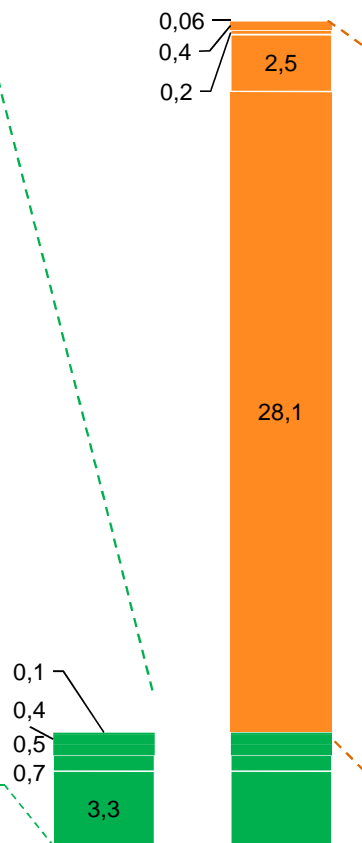


Gedeerde inkomsten	<ul style="list-style-type: none">• € 28,1 mln: gedeerde OZB-belasting over het beoogde MarKaz terrein• € 2,5 mln: gedeerde (bouw)leges over de beoogde investering in MarKaz• € 0,5 mln: gedeerde OZB over woningen voor mariniers die naar Zeeland zouden verhuizen• € 0,1 mln: minder bedrijfsterrein uitgifte (opbrengsten Souburg II)
Overige kosten	<ul style="list-style-type: none">• € 3,3 mln: regiobijdrage aan provincie Zeeland plus inflatie correctie in verband met gespreid betalen
Indirecte kosten	<ul style="list-style-type: none">• € 0,4 mln: uren afronden dilemmaproces• € 0,1 mln: kosten compensatieproces
Directe kosten	<ul style="list-style-type: none">• € 0,6 mln: investeringen in infrastructuur• € 0,8 mln: projectorganisatie (personele inzet)

De claim van gemeente Vlissingen bevat hoofdzakelijk verifieerbare en aannemelijke kosten en gedeerde inkomsten

Circa € 5 mln aan kosten en € 0,6 mln aan gedeerde inkomsten wordt gekwalificeerd als 'hard':

- Regiobijdrage Vlissingen (€ 3,3 mln)**
De betreffende kosten zijn aantoonbaar en verifieerbaar vanuit de financiële administratie van de provincie Zeeland en de samenwerkingsovereenkomst tussen partijen.
- Projectorganisatie (€ 0,7 mln)**
De uren vanaf 2013 zijn gebaseerd op het tijdregistratiesysteem van de gemeente Vlissingen. De kosten per uur zijn gebaseerd op de interne verrekensystematiek van de gemeente Vlissingen.
- Infrastructuur regiobijdrage (€ 0,4 mln)**
De betreffende kosten zijn verifieerbaar en zouden ten laste zijn gebracht van het regiobudget bij de provincie Zeeland.
- OZB woningen (€ 0,5 mln)**
Het is aantoonbaar dat de gemeente Vlissingen OZB-opbrengsten zou ontvangen. De onderbouwing is daarbij gebaseerd op aantoonbare en navolgbare aannames en feitelijke gegevens.
- Minder uitgifte Souburg II (€ 0,1 mln)**
De betreffende gronden kunnen door de gemeente Vlissingen niet worden uitgegeven en waren in de oorspronkelijke plannen wel uitgeefbaar. De derving van m2 bedrijventerrein is gebaseerd op de gerealiseerde infrastructuur (rotonde en fietstunnel) x de gemiddelde gronduitgifteprijs GREX Souburg II.



De overige elementen van de claim worden gekwalificeerd als 'mild':

- OZB MarKaz (€ 28,1 mln)**
De derving van opbrengsten door de gemeente Vlissingen is aantoonbaar. De berekeningswijze van de gedeerde opbrengsten kent enkele aandachtspunten (onder meer alternatieve opbrengsten, WOZ-waarde MarKaz en termijn). Gezien de omvang van de post is het wenselijk om te komen tot een gezamenlijke visie op de **berekeningswijze**.
- Bouwleges (€ 2,5 mln)**
Bouwleges dienen kostendekkend te zijn. Het is aannemelijk dat er reeds kosten zijn gemaakt. Gezien de reguliere berekeningswijze van een kostendekkend legestartief is het aannemelijk dat er sprake was van 'overdekking'. Volledige derving van de te ontvangen leges is *niet navolgbaar*.
- Dilemmaproces & projectorganisatie 2012 (€ 0,4 mln + 60 k)**
Het is aannemelijk dat personele kosten gemaakt zijn. De onderbouwing van de betreffende kosten betreft een inschatting van uren. Het is aannemelijk dat een nadere onderbouwing niet aanwezig is. Hiervoor geldt dat het wenselijk is om gezamenlijk te komen tot een **redelijke inschatting** van uren.
- Infrastructuur Souburg II (€ 0,2 mln)**
De betreffende werkzaamheden en kosten zijn aantoonbaar. Ten aanzien van de onderbouwing van de omvang van de claimpost is het niet verifieerbaar of de betreffende infrastructuur geen **economische restwaarde** kent.

De analyse van de financiële claim van Vlissingen wijst op enkele aandachtspunten

Samenvatting schadeopstellingen gemeente Vlissingen

Post	Onderbouwing	Observaties
Directe kosten		
Infrastructuur - kosten tlv regiobudget (€ 0,4 mln)	Hard: Op basis van onderbouwing zoals aangeleverd door de gemeente Vlissingen is het aannemelijk dat werkzaamheden zijn uitgevoerd en kosten daadwerkelijk zijn gemaakt door de gemeente. De opgevoerde kosten zijn tevens herleidbaar tot de zienswijze zoals aangeleverd door Defensie.	<ul style="list-style-type: none">Op basis van de bestuursovereenkomst 'afkoopsom bouwrijp maken' kan onderbouwd worden dat 50% van de gemaakte kosten voor vergoeding in aanmerking komt.
Infrastructuur – kosten tlv Souburg II (€ 0,2 mln)	Mild: Werkzaamheden zijn fysiek uitgevoerd en liggen in grondgebied van GREX Souburg II. Op basis van de toelichting van de gemeente Vlissingen betreffen de kosten alleen de meerkosten voor de overdimensionering, waarbij op basis van de oorspronkelijk plannen voor Souburg II geen tweebaansrotonde of 2 ^{de} rechtsaffer werd voorzien. Gezien de ligging van de infrastructuur buiten het MarKaz gebied en te midden van bedrijvenpark Souburg II, is het aannemelijk dat de infrastructurele werkzaamheden een vorm van restwaarde hebben. Deze restwaarde is afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Vlissingen. Deze ontwikkeling is met onzekerheden omkleed waarmee de restwaarde nu niet valt te bepalen.	<ul style="list-style-type: none">Op basis van de bestuursovereenkomst 'afkoopsom bouwrijp maken' kan onderbouwd worden dat 50% van de gemaakte kosten voor vergoeding in aanmerking komt.
Projectorganisatie – 2012 (€ 60k)	Mild: Kosten zijn vanwege ontbreken tijdsadministratiesysteem niet volledig herleidbaar. Het is aannemelijk dat er door de gemeente Vlissingen kosten zijn gemaakt. De benoemde kosten zijn gebaseerd op de kostengroei uit de opvolgende jaren 2013 en 2014. Een dergelijke aanneme is navolgbaar. De aannemelijkheid van de kostenniveaus is op dit moment niet te onderbouwen.	
Projectorganisatie – 2013 en verder (€ 0,7 mln)	Hard: Uren en tarieven zijn onderbouwd op basis van het tijdregistratiesysteem en de interne verrekensystematiek van de gemeente Vlissingen. Hierbij worden personeelskosten en overhead doorberekend.	

De analyse van de financiële claim van Vlissingen wijst op enkele aandachtspunten

Samenvatting schadeopstellingen gemeente Vlissingen

Post	Onderbouwing	Observaties
Overige kosten		
Regiobijdrage gemeente Vlissingen (€ 3,3 mln)	Hard: De regiobijdrage betreft de door de gemeente gestorte bijdragen ten behoeve van de MarKaz. Op basis van de onderbouwingen zoals aangeleverd door de publieke partijen (gemeente Vlissingen als provincie Zeeland) en de samenwerkingsovereenkomst tussen beide partijen publieke partijen, valt het volledige bedrag te herleiden. Omdat de regiobijdrage tevens wordt gecorrigeerd in de schadeclaim van de provincie Zeeland is er geen sprake van eventuele dubbelling van vergoedingen.	<ul style="list-style-type: none">Het is niet duidelijk welke afspraken de gemeente en provincie onderling hebben gemaakt. Afhankelijk van de wijze waarop deze schadeclaim wordt afgehandeld moeten partijen mogelijk onderling kosten verrekenen.
Indirecte kosten		
Uren afronden dilemmaproces (€ 0,4 mln)	Mild: De gemeente Vlissingen heeft personeel ingezet ter afronding van het dilemmaproces. Aan de inzet van personeel zijn kosten verbonden. De uren zijn onderbouwd op basis van een inschatting van de gemeente Vlissingen vermenigvuldigd met per schaal een uurtarief plus overhead. De onderbouwing van de ureninschatting valt niet te verifiëren maar lijkt plausibel.	
Uren afronden compensatieproces (€ 0,1 mln)	De gemeente Vlissingen heeft personeel ingezet ten behoeve van het compensatieproces. De feitelijkheid en onderbouwing van deze uren staat niet ter discussie. Deze kosten zijn binnen dit onderzoek niet nader geanalyseerd.	

De analyse van de financiële claim van Vlissingen wijst op enkele aandachtspunten

Samenvatting schadeopstellingen gemeente Vlissingen

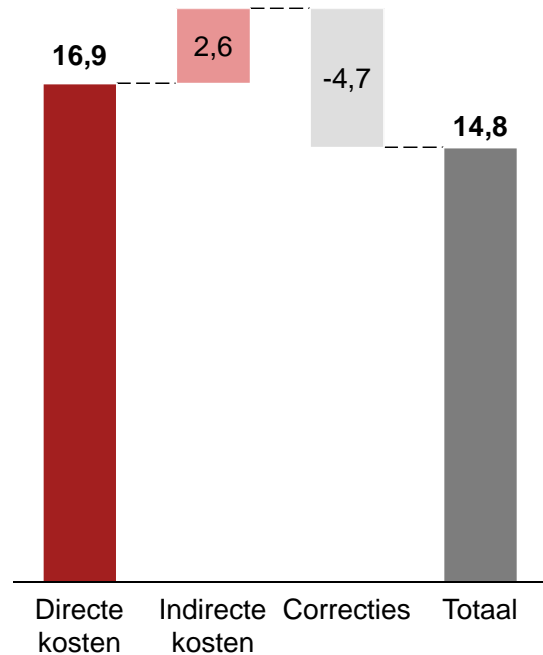
Post	Onderbouwing	Observaties
Gederfde inkomsten		
OZB MarKaz (€ 28,1 mln)	Mild: Vastgesteld wordt dat de gemeente OZB-opbrengsten ontvangt over het kazerneterrein. In de huidige onderbouwing wordt geen rekening gehouden met alternatieve aanwending van de gronden. Daarnaast kent de onderbouwing van de berekeningswijze enkele aandachtspunten, waaronder de eventuele alternatieve OZB-inkomsten, WOZ-waarde MarKaz en de in oenschouw te nemen termijn voor inkomstenderving.	<ul style="list-style-type: none">• Aanpassingen om de hardheid te vergroten kunnen zowel inkomstenverhogend als inkomsten verlagend uitpakken.• Voor de vaststelling van de WOZ-waarde van de MarKaz en alternatieve aanwending van de gronden is aanvullend onderzoek wenselijk.
(Bouw)leges (€ 2,5 mln)	Mild: (Bouw)leges zijn in principe kostendekkend. Op basis van de aangeleverde toelichting van de gemeente Vlissingen is het aannemelijk dat er sprake van gedeeltelijke derving van inkomsten ten gevolge van reeds gemaakte kosten en verwachte overdekking. Ten aanzien van het element overdekking is het op basis van de berekeningswijze van het element 'kostendekkend' (over het totaal van de legesportefeuille) aannemelijk dat er sprake was van een vorm van overdekking in de bouwleges. Een volledige inkomstenderving van bouwleges is op basis van de aangeleverde onderbouwing echter niet navolgbaar.	<ul style="list-style-type: none">• Aanpassing om de hardheid te vergroten ligt in het uitsplitsen van het deel reeds uitgegeven en het deel overdekking in de bouwleges.
OZB woningen (€ 0,5 mln)	Hard: Vastgesteld wordt dat de gemeente OZB-opbrengsten ontvangt over woningen die in de toekomst bewoond worden door medewerkers van de MarKaz. Op basis van de economische situatie van de provincie Zeeland is het aannemelijk dat deze inkomsten bij niet komst van de MarKaz worden gederfd. De onderbouwing van de gederfde woning OZB-opbrengsten is in aannemelijk en navolgbaar. Het aantal woningen waarover OZB wordt gederfd is daarbij voorzichtig te noemen.	
Minder uitgifte Souburg II (€ 0,1 mln)	Hard: Vastgesteld kan worden dat ten gevolge van de MarKaz enkele infrastructurele werken in Souburg II groter zijn gedimensioneerd dan oorspronkelijk gepland. Deze andere wijze van vormgeven van enkele infrastructuur elementen heeft geleid tot minder m2 uitgifbaar gebied binnen Souburg II. De door de gemeente aangeleverde onderbouwing (zijnde m2 minder uitgifbare gronden x uitgifteprijs Souburg II) is navolgbaar en aannemelijk.	

De provincie Zeeland claimt €14,8 mln, het overgrote deel directe kosten

Overzicht financiële claim provincie Zeeland

Claim op hoofdlijnen

Provincie Zeeland claimt verschillende (in)directe kosten die gemaakt zijn in de voorbereiding en uitvoering van de gesloten overeenkomsten voor de komst van MarKaz, waaronder kosten de grondverwerving voor het terrein waar MarKaz zou komen en het bouwrijp maken van het terrein



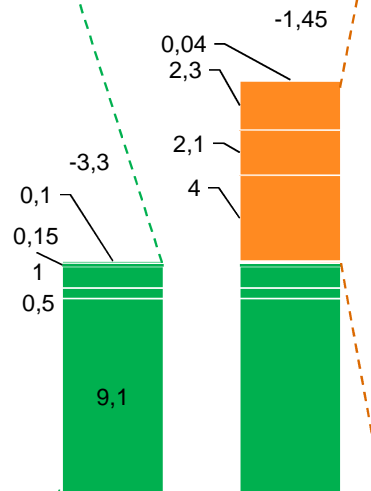
Correcties	<ul style="list-style-type: none"> • € 3,3 mln: bijdragen van gemeente Vlissingen • € 1,45 mln: waardering grond
Indirecte kosten	<ul style="list-style-type: none"> • € 2,1 mln: rente over de door de provincie Zeeland gemaakte kosten (kostenbasis € 16,8 miljoen plus personele kosten) • € 0,3 mln: afronden dilemmaproces • € 0,2 mln: kosten compensatieproces
Directe kosten	<ul style="list-style-type: none"> • € 9,1 mln: grondverwerving • € 4,5 mln: bouwrijp maken • € 1 mln: infrastructuur • € 2 mln: projectorganisatie (personele inzet) • € 0,15 mln: communicatie & promotie • € 0,1 mln: overige onderzoeken / adviezen

Note: De specificatie van de onderliggende bedragen (directe kosten, indirecte kosten en correcties) betreffen afgeronde bedragen. Hierdoor ontstaat een kleine discrepantie tussen de optelling van de specificatie zoals hier weergegeven en het totaal bedrag van de claim (discrepantie € 100k).

De claim van de provincie Zeeland bevat verifieerbare en aannemelijke kosten

Circa € 10,6 mln aan kosten en € 3,3 mln correctie wordt gekwalificeerd als 'hard':

- **Grondvererving (€ 9,1 mln)**
De betreffende kosten zijn aantoonbaar en verifieerbaar tot de financiële administratie van de provincie Zeeland, daarnaast zijn de gronden verifieerbaar behorend tot het beoogde MarKaz gebied.
- **Bouwrijp maken (€ 0,5 mln)**
De plannen en onderzoeken die geclaimd worden onder de post 'bouwrijp' maken zijn verifieerbaar tot de financiële administratie en het project MarKaz. Op basis van de alternatieve bestemming 'agrarisch' is het aannemelijk dat de restwaarde van de betreffende plannen en onderzoeken nihil is.
- **Infrastructuur (€ 1 mln)**
De infrastructurele werkzaamheden en onderzoeken zijn verifieerbaar tot de financiële administratie en het project MarKaz. Op basis van de alternatieve bestemming 'agrarisch' is het aannemelijk dat de restwaarde van de betreffende werkzaamheden en onderzoeken nihil is.
- **Communicatie & promotie (€ 0,15 mln)**
De geclaimde kosten inzake communicatie en promotie zijn verifieerbaar tot de financiële administratie en het project MarKaz. Deze post bestaat hoofdzakelijk uit een subsidie tbv de rowing challenge van 100k.
- **Overige onderzoeken (€ 0,1 mln)**
De betreffende onderzoeken zijn verifieerbaar tot de financiële administratie van de provincie Zeeland en kennen aantoonbaar een link met de MarKaz.
- **Infrastructuur regiobijdrage (- € 3,3 mln)**
Tot slot corrigeert de provincie Zeeland de van de gemeente Vlissingen ontvangen regiobijdrage. De omvang van het bedrag is daarbij herleidbaar tot de claim van de gemeente en de samenwerkingsovereenkomst.



De overige elementen van de claim worden gekwalificeerd als 'mild':

- **Afkoopsom bouwrijp maken (€ 4 mln)**
Partijen hebben geen overeenstemming over activiteiten en werkzaamheden die reeds hebben plaatsgevonden ten laste van de betreffende afkoopsom bouwrijp maken. De informatie en overeenkomsten geven onvoldoende richting over kostensoorten die onder de afkoopsom mogen worden opgevoerd. **Afstemming tussen partijen** is noodzakelijk in relatie tot deze claimpost.
- **Rentekosten (€ 2,1 mln)**
De provincie Zeeland berekent rentekosten over de materiële en personele kosten (inclusief de regiobijdrage van Vlissingen). De toerekening van rentekosten over de personeelslasten is niet geheel navolgbaar. Het is gebruikelijk dat in het geval van een programma of project rentekosten worden toegerekend ook over geactiveerde personeelskosten. In deze casus zijn er echter geen personeelskosten geactiveerd.
- **Projectorganisatie & dilemmaproces (€ 2 mln + 0,3 mln)**
Het is aannemelijk dat personele kosten gemaakt zijn. De onderbouwing van de betreffende kosten betreft een inschatting van uren. Het is aannemelijk dat een nadere onderbouwing niet aanwezig is. Hiervoor geldt dat het wenselijk is om gezamenlijk te komen tot een **redelijke inschatting** van uren.
- **Waardering gronden (- € 1,45 mln)**
De waarde van de door de provincie Zeeland aangekochte gronden zijn bepaald op basis van een vervangende bestemming 'agrarisch'. Gezien de ligging van de gronden binnen het MarKaz gebied is deze bestemming aannemelijk. Het is niet mogelijk om deze aanname feitelijk te verifiëren. Een **onafhankelijke waardering** van de gronden lijkt wenselijk.
- **Infrastructuur 2020 (€ 40k)**
Betreft een inschatting van de nog lopende contractuele verplichtingen inzake kabels en leidingen. Inschatting lijkt plausibel maar zijn niet geverifieerd.

Note: de kosten voor het compensatieproces á € 0,2 mln zijn in deze weergave niet meegenomen daar over deze kosten geen discussie bestaat (zie tevens navolgende slides).


De analyse van de financiële claim van Zeeland wijst op enkele aandachtspunten


Samenvatting schadeopstellingen provincie Zeeland


Post	Onderbouwing	Observaties
Directe kosten		
Grondverwerving (€ 9,1 mln)	Hard: Kosten zijn herleidbaar tot uitgaven in de financiële administratie van de provincie Zeeland en het project MarKaz. De aankopen en afkopen en daarmee samenhangende werkzaamheden (sloop) zijn uitgevoerd.	
Bouwrijp maken - Afkoopsom bouwrijp maken (€ 4,0 mln)	Mild: Kosten zijn herleidbaar tot uitgaven in de financiële administratie van de provincie Zeeland. Op basis van de ontvangen stukken van de provincie Zeeland en Defensie bestaat er een wezenlijk <i>verschil van inzicht</i> in de reeds uitgevoerde werkzaamheden in het kader van de afkoopsom bouwrijp maken. De informatie en overeenkomsten geven onvoldoende richting over kostensoorten die onder de afkoopsom mogen worden opgevoerd. Nadere afstemming tussen partijen op dit punt is wenselijk.	
Bouwrijp maken - Plannen en onderzoeken (€ 0,5 mln)	Hard: Kosten zijn herleidbaar tot uitgaven in de financiële administratie van de provincie Zeeland en het project MarKaz. Indien er geen alternatieve ontwikkeling op de gronden wordt voorzien (oftewel gronden vervallen naar agrarische waarde), is het aannemelijk dat de reeds uitgevoerde plannen en onderzoeken geen wezenlijke waarde meer hebben.	<ul style="list-style-type: none">• De bestuursovereenkomst “afkoopsom bouwrijp maken” kent een ontbindingsclausule met 50/50 deling van kosten
Infrastructuur – kosten t/m 2019 (€ 1,0 mln)	Hard: De kosten zijn op basis van de financiële administratie gekoppeld aan het MarKaz project. Werkzaamheden zien onder meer toe op onderzoeken in het kader van de verkeerssituatie MarKaz, het verleggen van kabels en leidingen en andere infrastructurele werkzaamheden ten behoeve van de MarKaz. Indien er geen alternatieve ontwikkeling op de gronden wordt voorzien (oftewel gronden vervallen naar agrarische waarde), is het aannemelijk dat de reeds uitgevoerde plannen en onderzoeken geen wezenlijke waarde meer hebben.	<ul style="list-style-type: none">• De bestuursovereenkomst “afkoopsom bouwrijp maken” kent een ontbindingsclausule met 50/50 deling van kosten
Infrastructuur – kosten 2020 (€ 40k)	Mild: Dit deel van de claim betreft een <i>inschatting</i> van nog te maken kosten. Het is aannemelijk dat de provincie Zeeland nog contractuele verplichtingen heeft die zij dient na te komen. De omvang van de kosten lijkt plausibel maar zijn niet geverifieerd.	<ul style="list-style-type: none">• De bestuursovereenkomst “afkoopsom bouwrijp maken” kent een ontbindingsclausule met 50/50 deling van kosten

Situatieschets MarKaz

Grondverwerving – aankoop en afkoop grond en erfpacht

 Aangekocht door provincie ten
behoefte van MarKaz (~20,11ha)

 Grond ontpacht door gemeente
ten behoeve van MarKaz (v.d.
Dries, ~5,47ha)

 Locatie Havenweg 4 & 6



De analyse van de financiële claim van Zeeland wijst op enkele aandachtspunten

Samenvatting schadeopstellingen provincie Zeeland

Post	Onderbouwing	Observaties
Directe kosten		
Projectorganisatie (€ 2,0 mln)	Mild: Het is aannemelijk dat de provincie (interne) personele kosten heeft gemaakt ten behoeve van de projectorganisatie. Dit wordt in de jaren 2012 en 2013 geverifieerd door een uitdraai uit het tijdsregistratiesysteem dat tot en met 2013 in gebruik was. De uren vanaf 2013 zijn onderbouwd op basis van een <i>inschatting</i> van aantal fte per persoon. De loonkosten per fte zijn onderbouwd op basis van landelijke salarisschalen 2020. Het is niet aannemelijk dat deze kosten over een periode van 2013 t/m 2019 constant zijn gebleven.	<ul style="list-style-type: none">Claim wint aan kwaliteit als relevante prijspeilen worden toegepast op de jaren voor 2020
Communicatie & promotie (€ 0,15 mln)	Hard: Kosten zijn herleidbaar tot uitgaven in de financiële administratie van de provincie Zeeland. De kosten bestaan uit reguliere kosten voor promotie en communicatie (zaalhuur en promotiemateriaal) en een rowing challenge subsidie van 100k. Deze activiteit is uitgevoerd ten behoeve van de promotie van de MarKaz in Zeeland.	
Overige onderzoeken (€ 0,1 mln)	Hard: Kosten zijn herleidbaar tot uitgaven in de financiële administratie van de provincie Zeeland. De betreffende onderzoeken zien toe op enerzijds historische onderzoeken naar de economische impact van MarKaz, case studies. Dit betreffen onderzoeken die niet direct gekoppeld zijn aan werkzaamheden, echter wel te maken hebben met de MarKaz	

De analyse van de financiële claim van Zeeland wijst op enkele aandachtspunten

Samenvatting schadeopstellingen provincie Zeeland

Post	Onderbouwing	Observaties
Indirecte kosten		
Afronden dilemmaproces (€ 0,3 mln)	Mild: De gemeente Vlissingen heeft personeel ingezet ter afronding van het dilemmaproces. Aan de inzet van personeel zijn kosten verbonden. De uren zijn onderbouwd op basis van een inschatting van de provincie Zeeland vermenigvuldigd met een gemiddeld uurtarief per functieschaal.	
Afronden compensatieproces (€ 0,2 mln)	De provincie Zeeland heeft personeel ingezet ten behoeve van het compensatieproces. De feitelijkheid en onderbouwing van deze uren staat niet ter discussie. Deze kosten zijn binnen dit onderzoek niet nader geanalyseerd.	
Rentekosten (€ 2,1 mln)	Mild: Het is aannemelijk en navolgbaar dat de provincie Zeeland rentekosten heeft gehad over de investeringen in het kader van de MarKaz. Het is tevens aannemelijk dat gezien de financieringswijze van de provincie Zeeland deze kosten feitelijk niet te herleiden zijn in bijvoorbeeld de financiële administratie. De toerekening van rentekosten over de personeelslasten is plausibel maar niet geheel navolgbaar. Het is gebruikelijk dat in het geval van een programma of project rentekosten worden toegerekend ook over geactiveerde personeelskosten. In deze casus zijn er echter geen personeelskosten geactiveerd.	

De analyse van de financiële claim van Zeeland wijst op enkele aandachtspunten

Samenvatting schadeopstellingen provincie Zeeland

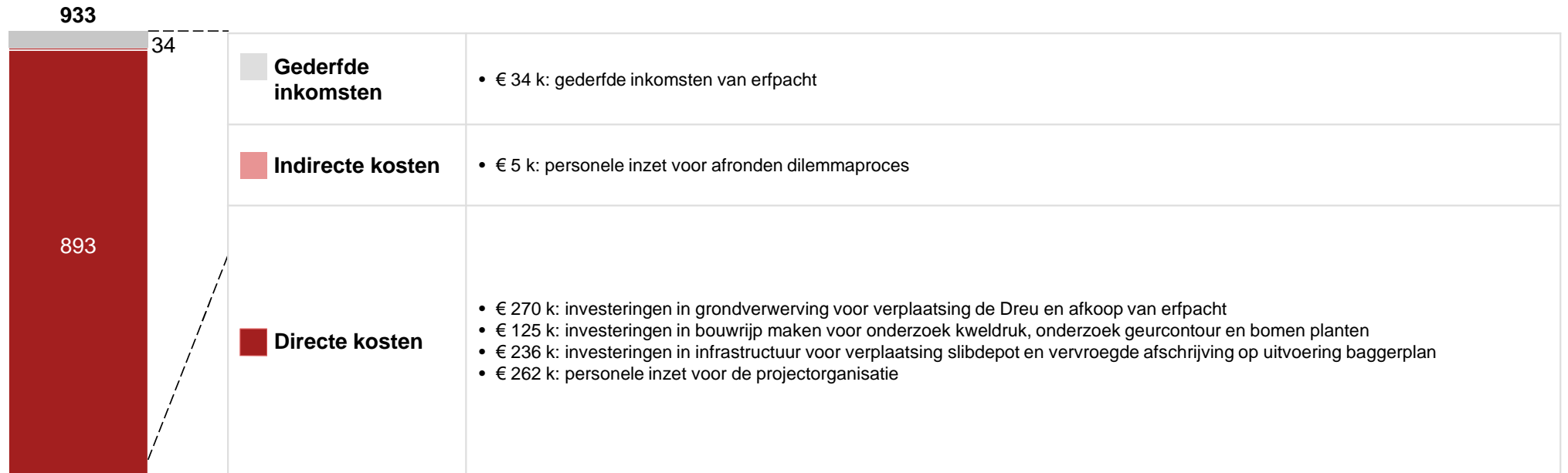
Post	Onderbouwing	Observaties
Correcties		
Waardering grond (€ 1,45 mln)	Mild: Het is aannemelijk dat de ten behoeve van MarKaz gekochte gronden een restwaarde kennen. Waarde wordt berekend over de specifiek voor MarKaz aangekochte gronden ca 20 ha. Alternatieve bestemming wordt door de provincie ingeschat op agrarisch. De onderbouwing is aannemelijk gezien de specifieke ligging van de gronden van de provincie. Het is niet mogelijk om deze aanname feitelijk te verifiëren. De gehanteerde alternatieve bestemming vormt de drijver voor de waardering van de grond. Een onafhankelijke waardering van de gronden lijkt wenselijk.	
Bijdrage gemeente Vlissingen (€ 3,3 mln)	Hard: Zowel bij de gemeente als provincie is vast te stellen dat de bijdrage is ontvangen door de provincie. De onderbouwing van het bedrag is herleidbaar tot de financiële administratie en de samenwerkingsovereenkomst tussen partijen.	

Het waterschap Scheldestromen claimt €933 k, voornamelijk voor directe kosten

Overzicht financiële claim waterschap Scheldestromen

Claim op hoofdlijnen

waterschap Scheldestromen claimt verschillende directe kosten die gemaakt zijn in de voorbereiding en uitvoering van de gesloten overeenkomsten voor de komst van MarKaz, waaronder de grondverwerving voor het terrein waar MarKaz zou komen en de personele inzet voor de projectorganisatie. Daarnaast is waterschap Scheldestromen van mening dat zij door de ontпatching van de Dreu, tot en met heden erpachtinkomsten heeft gedeerd.



De claim van de waterschap Scheldestromen bevat verifieerbare kosten en derving van inkomsten

Circa € 591 k aan kosten en € 34 k aan gedeerde inkomsten wordt gekwalificeerd als 'hard':

Grondverwerving (€ 270 k)
De kosten onder grondverwerving betreffen de afkoop van de erfpacht en een investering welke noodzakelijk was voor de verplaatsing van de Dreu. Beiden direct gerelateerd aan het beschikbaar maken van gronden voor de MarKaz.

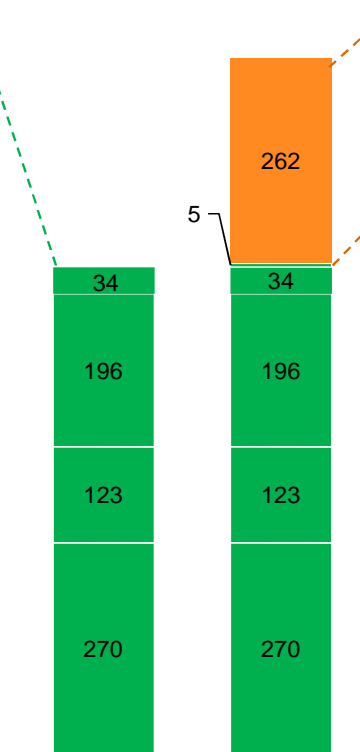
Bouwrijp maken (€ 125 k)
De benoemde kosten zijn navolgbaar tot de werkzaamheden die het waterschap Scheldestroom dient uit te voeren op basis van de bestuursovereenkomst kostendeling grond dossier en de daaraan voorafgaande onderzoeken op het kweldruk en geurdossier. De argumentatielij van het waterschap is aannemelijk. Op basis van de alternatieve bestemming 'agrarisch' is het aannemelijk dat de restwaarde van de betreffende plannen en onderzoeken nihil is.

Infrastructuur (€ 236 k → 196 k)
De benoemde kosten inzake infrastructuur betreffen de kosten inzake de verwijdering van het slibdepot zoals gedragen door het waterschap. De gemeente Vlissingen en het waterschap hebben de kosten 50/50 gedeeld. De 50% van de gemeente Vlissingen is herleidbaar tot claim van de provincie Zeeland. Op basis van de alternatieve bestemming 'agrarisch' is het aannemelijk dat de restwaarde van de betreffende plannen en onderzoeken nihil is.

Gederfde erfpacht inkomsten (€ 34 k)
Tot slot claimt het waterschap de gedeerde erfpacht inkomsten daar zij de gronden tegen een symbolisch bedrag heeft verpacht aan de provincie Zeeland in de veronderstelling van realisatie MarKaz. De geclaimde erfpacht is wat betreft termijn en bedrag navolgbaar tot feitelijke gegevens.

De post projectorganisatiekosten € 267 k wordt gekwalificeerd als 'mild':

Personeelskosten + afronden dilemmaproces (€ 262 k + 5 k)
Het is aannemelijk dat personele kosten gemaakt zijn. De onderbouwing van de betreffende kosten betreft een inschatting van uren. Het is aannemelijk dat een nadere onderbouwing van deze uren niet aanwezig is. In het kader van het schadeclaimproces is het wenselijk om gezamenlijk te komen tot een *redelijke inschatting* van uren.



De analyse van de financiële claim van waterschap toont dat deze goed navolgbaar is

Samenvatting schadeopstellingen waterschap Scheldestromen

Post	Onderbouwing	Observaties
Directe kosten		
Grondverwerving (€ 270 k)	Hard: De kosten zoals opgevoerd betreffen de afkoop van de erfpacht op een perceel in eigendom van tevens de Dreu. Deze kosten zijn separaat van de grondverwervingskosten zoals opgevoerd door de provincie Zeeland inzake de Dreu (betreft andere percelen). Daarnaast bestaat deze post uit enkele infrastructurele kosten in het kader van de afkoop en verplaatsing van de Dreu welke door het waterschap zijn gedragen.	
Bouwrijp maken (€ 125 k)	Hard: De kosten zoals opgevoerd betreffen kosten ten behoeve van onderzoeken naar de kweldruk en geurcontour, plus het plaatsen van bomen om de geuroverlast van het RWZI te verlagen. Deze kosten zijn gemaakt ten behoeve van het MarKaz terrein. Indien er geen alternatieve ontwikkeling op de gronden wordt voorzien (oftewel gronden vervallen naar agrarische waarde), is het aannemelijk dat de reeds uitgevoerde plannen en onderzoeken geen wezenlijke waarde meer hebben.	
Infrastructuur – kosten t/m 2019 (€ 236 k → 196 k)	Hard: De kosten opgevoerd betreffen de kosten in het kader van het verwijderen van het Slibdepot. Deze kosten zijn 50/50 gedeeld met de gemeente Vlissingen, welke deze ten laste van het regiobudget heeft gebracht. Indien er geen alternatieve ontwikkeling op de gronden wordt voorzien (oftewel gronden vervallen naar agrarische waarde), is het aannemelijk dat de uitgevoerde werkzaamheden in het kader van het verplaatsen van het slibdepot geen wezenlijke waarde meer hebben.	<ul style="list-style-type: none">De bestuursovereenkomst “afkoopsom bouwrijp maken” kent een ontbindingsclausule met 50/50 deling van kosten.
Projectorganisatie (€ 262 k)	Mild: Het waterschap heeft een <i>inschatting</i> gemaakt van de uren ten behoeve van projectorganisatie. Deze uren zijn vermenigvuldigd met het externe uurtarief prijspeil 2020 zoals vastgesteld door het waterschap. Daarmee worden alle projectorganisatiekosten gewaardeerd op prijspeil 2020, terwijl kosten gemaakt zijn over de perioden 2012 tot en met 2019	<ul style="list-style-type: none">Claim wint aan kwaliteit als relevante prijspeilen worden toegepast op de jaren 2012-2019.
Indirecte kosten		
Afronden dilemmaproces (€ 5 k)	Mild: De door het waterschap gepresenteerde uren ter afronding van het dilemmaproces betreft een <i>inschatting</i> van 56 uur tegen het betreffende externe uurtarief. Het is aannemelijk dat deze inzet minimaal gepleegd wordt door het waterschap ter afronding van het dilemmaproces.	




De analyse van de financiële claim van waterschap is navolgbaar

Samenvatting schadeopstellingen waterschap Scheldestromen

Post	Onderbouwing	Observaties
Gederfde inkomsten		
Erfpacht (€ 34 k)	Hard: Het waterschap heeft een bestaande erfpachtovereenkomst beëindigd ten behoeve van het in erfpacht geven van de gronden aan Defensie (via de provincie Zeeland). De gronden zijn aan de provincie Zeeland in erfpacht gegeven tegen een symbolisch canon bedrag van 1 euro, oftewel het waterschap heeft geen vervangende inkomsten gerealiseerd. De claim betreft de derving van inkomsten gedurende de verstreken erfpachtperiode 2016-2020, gebaseerd op de door het waterschap vastgestelde erfpachttarieven jaar 2016.	

Situatieschets MarKaz

Ontpachting waterschap

-  MarKaz totaal: ca 71ha grond
Waarvan *Erfpacht NSP NV*: ca
~10 ha grond, ~ 4,5 ha water
-  Gronden ontpacht door het
waterschap de Dreu ~5,96 ha
-  Bedrijventerreinen in de buurt
van MarKaz



Consistentie schadeclaims

De door partijen geclaimde schadeposten lijken consistent en toegespitst op de specifieke situatie van de betreffende partij



Gehanteerde schadeposten

Gederfde inkomsten

▪ OZB MarKaz	• ✓	• n.v.t.	• n.v.t.
▪ OZB woningen	• ✓	• n.v.t.	• n.v.t.
▪ Leges	• ✓	• n.v.t.	• n.v.t.
▪ Pacht inkomsten	• n/a (gemeente Vlissingen claimt geen derving erfpacht perceel de Dries)	• n.v.t.	• ✓
▪ Overig	• ✓ (Souburg II)	• n.v.t.	• n.v.t.

Correcties

• Grondwaardering	• n.v.t (geen specifieke grondaankopen)	• ✓	• n.v.t (geen specifieke grondaankopen)
• Regiobijdrage gemeente	• n.v.t	• ✓	• n.v.t

Directe kosten

• Grondverwerving	• n.v.t	• ✓	• ✓ (kosten inzake de Dreu)
• Bouwrijp maken	• ✓	• ✓	• ✓
• Infrastructuur	• ✓	• ✓	• ✓
• Projectorganisatie	• ✓	• ✓	• ✓
• Communicatie & promotie	• n.v.t	• ✓	• n.v.t
• Overig	• n.v.t	• ✓	• n.v.t

Indirecte kosten

• Afronden dilemmaproces	• ✓	• ✓	• ✓
• Afronden compensatieproces	• ✓	• ✓	• n.v.t
• Rentekosten	• n.v.t (rentekosten opgenomen via provincie)	• ✓	• n.v.t

Overige kosten

• Regiobijdrage	• ✓ (kasstroom aan provincie)	• n.v.t	• n.v.t
-----------------	-------------------------------	---------	---------

Consistentie schadeclaims

De door partijen gehanteerde termijn voor het berekenen van schade zijn waar mogelijk en relevant gelijk geschakeld, met uitzondering van de OZB-termijnen



Gehanteerde termijnen

Termijn - gederfde inkomsten	<ul style="list-style-type: none">Erfpachttermijn – 30 jaarOperationele termijn MarKaz – ca 30 jaar	n.v.t	<ul style="list-style-type: none">5 jaar, derving erfpacht
------------------------------	--	-------	--

-bservaties:

- De gemeente Vlissingen hanteert twee verschillende onderbouwingen in relatie tot haar derving van OZB-inkomsten. De koppeling met de erfpachttermijn, zoals opgenomen bij de onderbouwing derving OZB MarKaz, is in de validatie van de onderbouwing reeds benoemd als minder navolgbaar. De onderbouwing op basis van de verwachte operationele termijn van MarKaz, zoals opgenomen bij de onderbouwing derving OZB woningen, is aannemelijk.
- De termijn zoals gehanteerd door het waterschap is gekoppeld aan historisch gederfde pachtinkomsten en zijn niet vergelijkbaar met de toekomstige termijn zoals gehanteerd bij de OZB-derving.

Termijn - projectorganisatie kosten	2012-2019	2012-2019	2012-2019
-------------------------------------	-----------	-----------	-----------

Observaties:

- Alle publieke partijen hanteren eenzelfde termijn voor het in rekening brengen van projectorganisatiekosten.

Termijn – grondverwerving, bouwrijp maken, infrastructuur	2019-2020 – overige kosten zijn tlv regiobudget in rekening gebracht bij Zeeland	2012-2019	Gezien de omschrijving van kosten is het aannemelijk dat de kosten vielen in de periode 2012-2019 (muv van de ontпatching, omschrijving prijspeil 2011).
---	--	-----------	--

Observaties

- Alle publieke partijen lijken eenzelfde termijn voor het in rekening brengen van kosten te rekenen. Voor het waterschap geldt dat dit niet volledig te verifiëren valt.

Termijn – kosten dilemmaproces	t/m zomerreces	t/m zomerreces	mrt t/m juni
--------------------------------	----------------	----------------	--------------

Observaties

- Alle publieke partijen lijken een vergelijkbare termijn in acht te nemen voor het in rekening brengen van kosten in het kader van het dilemmaproces.

Consistentie schadeclaims

De door partijen gehanteerde aantallen zijn bijna allen herleidbaar dan wel navolgbaar met uitzondering van de gehanteerde omvang MarkKaz terrein

Gehanteerde aantallen			
Uren projectorganisatie	6708 uur excl. jaar 2012	23.040 (2 fte, 1440 uur, 8 jaar)	2.670 uur
<i>Observaties:</i> <ul style="list-style-type: none">De aantallen uren per partij laten een navolgbare oploop zien op basis van rol partij (Zeeland, trekker proces meeste uren, Vlissingen, uitvoerder van veel werkzaamheden midden, waterschap, specifieke werkzaamheden laagste uren).			
Uren dilemmaproces	2448 uur uur+ 34k extern	2.777 uur + 39k extern	56 uur
<i>Observaties:</i> <ul style="list-style-type: none">De geraamde aantallen uren inzet voor de gemeente en provincie ligt in lijn met elkaar. Het waterschap raamt fors minder uren, dit is verklaarbaar gezien de beperkte rol en beperkte omvang van de claim.			
Oppervlakte terrein (ha)	<ul style="list-style-type: none">MarkKaz 63 ha	<ul style="list-style-type: none">Grondaankoop 20,11 haGrondwaardering 20,11 ha	<ul style="list-style-type: none">Derving pachtinkomsten 6 ha
<i>Observaties</i> <ul style="list-style-type: none">De gehanteerde aantallen ha van Zeeland en waterschap zijn herleidbaar tot de kadastrale gegevens en omvang van de erfpachtovereenkomst.Het gehanteerde aantal ha voor de OZB-berekening is niet herleidbaar op basis van de huidige data (wel herleidbaar op basis van historische aannames van partijen). Het totaal MarkKaz terrein is ca 71ha grond.			
Woningen	75	n/a	n/a
<i>Observaties</i> <ul style="list-style-type: none">Alleen de gemeente Vlissingen gebruikt het aantal woningen dat mogelijk zou worden bewoond (en aangekocht) door medewerkers van de MarkKaz. Zoals eerder benoemd lijkt deze aanname aan de voorzichtige kant.			

Consistentie schadeclaims

De door partijen gehanteerde tarieven en bedragen in schadeclaims laten enkele inconsistenties zien, nadere duiding dan wel het aanbrengen van consistentie lijkt wenselijk.

Gehanteerde tarieven / bedragen			
Opstalwaarde / bouwkosten	<ul style="list-style-type: none">€ 167 mln opstalwaarde (OZB pp 2012)€ 167 mln bouwkosten (leges pp 2012)	n/a	n/a
<i>Observaties:</i> <ul style="list-style-type: none">De gemeente Vlissingen is consistent in de doorrekening van de voorziene investeringskosten. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze kosten zijn gebaseerd op een historische inschattingen en mogelijk reeds achterhaald zijn.			
Waarde agrarische grond	€ 5,85 (pp 2012, OZB)	€ 7,24 (pp 2020 grondwaardering)	n/a
<i>Observaties:</i> <ul style="list-style-type: none">De publieke partijen hanteren verschillende waarden voor de historische gronden. Dit lijkt veroorzaakt door het verschil in prijspeil.			
Gehanteerde uurtarief - dilemmaproces	<ul style="list-style-type: none">Gemiddeld uurtarief ~ € 137Bestaande uit loonkosten + overhead	<ul style="list-style-type: none">Gemiddeld uurtarief ~ € 94Gebaseerd op overheidsschalen	<ul style="list-style-type: none">Gemiddeld uurtarief ~ € 93
<i>Observaties</i> <ul style="list-style-type: none">De gemiddelde uurtarieven van de verschillende publieke partijen kennen allen een andere grondslag voor de berekening van de uurtarieven.			
Gehanteerde uurtarief – project organisatie	<ul style="list-style-type: none">Gemiddeld uurtarief ~ € 117Bestaande uit loonkosten + overhead	<ul style="list-style-type: none">Gemiddeld uurtarief ~ € 86Gebaseerd op overheidsschalen	<ul style="list-style-type: none">Gemiddeld uurtarief ~ € 93Gebaseerd op extern tarief
<i>Observaties</i> <ul style="list-style-type: none">De gemiddelde uurtarieven van de verschillende publieke partijen kennen allen een andere grondslag voor de berekening van de uurtarieven.			

Consistentie schadeclaims

Alle publieke partijen hanteren als alternatieve bestemming van de gronden: agrarische bestemming



Overige aannames

Bestemming gronden MarKaz

- Agrarisch (OZB MarKaz)
- Agrarisch (grondwaardering gronden Zeeland)
- Agrarisch (derving erfpacht)

Observaties: Alle partijen gaan er vanuit dat de gronden in het MarKaz gebied vervallen naar een bestemming "agrarisch" in het geval dat de MarKaz niet naar Vlissingen komt.

Annex 1 – uitwerking analyse

Uitwerking analyse

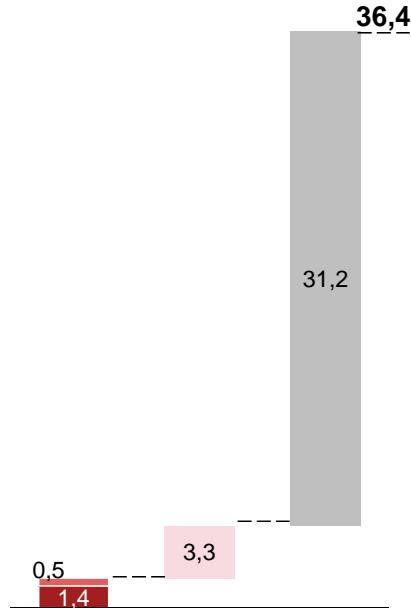
Gemeente Vlissingen

De gemeente Vlissingen claimt €36,4 mln, het overgrote deel gedeerde inkomsten

Overzicht financiële claim gemeente Vlissingen

Claim op hoofdlijnen

Gemeente Vlissingen claimt dat zij door het niet verhuizen van MarKaz inkomsten derft, deze derving van inkomsten ziet hoofdzakelijk toe op de derving van OZB en leges. Daarnaast claimt gemeente Vlissingen verschillende directe kosten, waaronder de regiobijdrage aan de provincie Zeeland en de personele inzet ten behoeve van de projectorganisatie MarKaz.



Gedeerde inkomsten	<ul style="list-style-type: none">• € 28,1 mln: gedeerde OZB-belasting over het beoogde MarKaz terrein• € 2,5 mln: gedeerde (bouw)leges over de beoogde investering in MarKaz• € 0,5 mln: gedeerde OZB over woningen voor mariniers die naar Zeeland zouden verhuizen• € 0,1 mln: minder bedrijfsterrein uitgifte (opbrengsten Souburg II)
Overige kosten	<ul style="list-style-type: none">• € 3,3 mln: regiobijdrage aan provincie Zeeland plus inflatie correctie in verband met gespreid betalen
Indirecte kosten	<ul style="list-style-type: none">• € 0,4 mln: uren afronden dilemmaproces• € 0,1 mln: kosten compensatieproces
Directe kosten	<ul style="list-style-type: none">• € 0,6 mln: investeringen in infrastructuur• € 0,8 mln: projectorganisatie (personele inzet)

Detail analyse - gemeente Vlissingen (1/13)

Directe kosten

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Directe kosten	Infrastructuur (€ 0,6 mln)	<p><i>Berekeningswijze</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Kosten infrastructuur = som van drietal hoofdposten zie onderstaand 	<ul style="list-style-type: none"> De opgenomen kosten betreffen infrastructuur kosten ten behoeve van de ontsluiting van het MarKaz terrein.
	Circa € 0,4 miljoen ten laste van regiobudget	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fietsbewijzering Vesta / Havenweg: € 27.974,79 	<p><i>Toelichting Vlissingen (8-5): Ten behoeve van de aanpassing van de infrastructurele ontsluitingen van het MarKaz terrein diende de fietsverbinding naar het bedrijf Vesta te worden aangepast. De daadwerkelijke werkzaamheden zijn in Q1/Q2 2020 afgerond. Deze kosten dienden nog gedeclareerd te worden ten laste van het regiobudget zoals beheerd door de provincie Zeeland.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Steekproefsgewijs internetresearch toont aan dat de werkzaamheden waarop deze kosten toezien daadwerkelijk zijn uitgevoerd. De kosten zoals opgevoerd door de gemeente Vlissingen komen tevens terug in de Defensie specificatie van de gemaakte kosten voor aansluiting op openbare infrastructuur.
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Alternatieve ontsluiting MarKaz: € 371.261,61 	<p><i>Toelichting Vlissingen (8-5): Ten behoeve van de ontsluiting van het MarKaz terrein heeft de gemeente verschillende werkzaamheden uitgevoerd die nog gedeclareerd dienen te worden ten laste van het regiobudget. De werkzaamheden betreffen aanpassingen aan de dijkopgang in het kader van aantakking op de rotonde en aanpassen van kabels en leidingen ter hoogte van de oprit en verlichting.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Steekproefsgewijs internetresearch toont aan dat de werkzaamheden waarop deze kosten toezien daadwerkelijk zijn uitgevoerd. De kosten zoals opgevoerd door de gemeente Vlissingen lijken tevens te herleiden tot de Defensie specificatie van de gemaakte kosten voor aansluiting op openbare infrastructuur (€ 396k).
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ten laste van GREX Souburg: € 224.838,50 	<p><i>Toelichting Vlissingen (8-5): Een aantal werkzaamheden ten behoeve van MarKaz vallen binnen GREX Souburg II en zijn via deze GREX gefinancierd. Op hoofdlijnen betrof dit de ophoging en verbreding van de rotonde (2-baans) en het realiseren van een 2^{de} rechtsaffer (aansluiting snelweg). De aanpassingen waren noodzakelijk om de verwachte toename van verkeersbewegingen goed te kunnen afhandelen. Met het niet komen van MarKaz naar Vlissingen zijn deze infrastructurele elementen 'overgedimensioneerd'.</i></p> <p><i>Toelichting Vlissingen (12-5): De opgevoerde kosten betreffen alleen de kosten ten behoeve van de overdimensionering. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeente verkeersonderzoeken beschikbaar heeft waaruit blijkt dat in de oorspronkelijke planning voor Souburg II geen rekening werd gehouden met de huidige dimensionering van de snelweg rechtsaffer en rotonde (vervolg)</i></p>

Detail analyse - gemeente Vlissingen (2/13)

Directe kosten

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Directe kosten	Infrastructuur (€ 0,6 mln)	<ul style="list-style-type: none">➤ Ten laste van GREX Souburg: € 224.838,50	<p>(vervolg)</p> <ul style="list-style-type: none">• Steekproefsgewijze internetresearch toont aan dat de werkzaamheden waarop deze kosten toezien daadwerkelijk zijn uitgevoerd.• Gezien de omvang is het aannemelijk dat de komst van de MarKaz leidt tot een wezenlijke toename van het aantal vervoersbewegingen en dat verkeerstechnische ingrepen noodzakelijk zijn. Gemeente Vlissingen geeft aan dat er verkeersonderzoeken aanwezig zijn die bevestigen dat deze dimensionering van de rotonde en rechtsaffer eerder niet noodzakelijk waren.• Gezien de ligging van de infrastructuur buiten het MarKaz gebied en te midden van bedrijvenpark Souburg II, is het aannemelijk dat de infrastructurele werkzaamheden een vorm van restwaarde hebben. Deze restwaarde is afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Vlissingen. Deze ontwikkeling is met onzekerheden omkleed waarmee de restwaarde nu niet valt te bepalen.

Detail analyse - gemeente Vlissingen (3/13)

Directe kosten

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Directe kosten	Project-organisatie (personele inzet) (€ 0,8 mln)	<p><i>Berekeningswijze</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Personele inzet = Kosten niet geregistreerde uren 2012 + (uitdraai geregistreerde uren jaren 2013-2019 * tarief) 	<p><i>Toelichting Vlissingen (8-5): De personele inzet van de gemeente Vlissingen werd niet ten laste gebracht van de regiobijdrage en werd separaat gedragen voor de gemeente Vlissingen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De berekening van de personeelslasten bestaat uit een inschatting van de inzet in de jaren 2011 en 2012 en een uitdraai uit het tijdregistratiepakket van de gemeente Vlissingen over de overige jaren.
		<ul style="list-style-type: none"> ➢ Kosten niet geregistreerde uren 2012 = € 60 k 	<p><i>Toelichting Vlissingen (8-5): vanaf 2011 is de gemeente Vlissingen actief met het project MarKaz. Op dat moment was er geen tijdschrijfsysteem beschikbaar. Daarom is een inschatting gemaakt van de kosten in deze jaren op basis van de groei in de direct navolgende jaren 2013-2014. Gezien interne afspraken worden de kosten vanaf 2012 in de claim meegenomen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De start van personele inzet op het traject MarKaz per jaar 2012 is aannemelijk op basis van MarKaz dossier, welke laat zien dat in 2011 reeds de eerste communicatie over de MarKaz is opgestart. ("Bijlage 1 bij PS brief - Overzicht documenten marinierskazerne - 20007666 (1).pdf". • Het is aannemelijk dat de uren in 2012 een ingroei lieten zien naar het geregistreerde niveau in 2013.
		<ul style="list-style-type: none"> ➢ Geregistreerde uren 2013-2019 = ~ca 6.708 	<p><i>Toelichting Vlissingen (8-5): De uren zijn gebaseerd op een uitdraai uit het tijdregistratiepakket van de gemeente Vlissingen. Het betreffen de uren geschreven op de projectcode "MarKaz". Personele uren worden niet op een andere wijze in rekening gebracht (bijvoorbeeld bij het regiobudget).</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> ➢ Gemiddeld uurtarief = ~ca € 117 	<p><i>Toelichting gemeente Vlissingen: Het gemiddelde uurtarief betreft een resultante op basis van de reguliere interne doorberekeningen binnen de gemeente Vlissingen, gebaseerd op schaal van de medewerking + een opslag voor overhead.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ten behoeve van de onderbouwing van het gemiddelde uurtarief heeft gemeente Vlissingen inzicht gegeven in de berekeningswijze. In 2017 bedroegen de overhead kosten ca € 46 per uur. Het gemiddelde uurtarief van de projectorganisatie voor 2017 betrof ca € 76,5 per uur. De inzet is daarmee gemiddeld vergelijkbaar met inzet op schaal 11/12.

Detail analyse - gemeente Vlissingen (4/13)

Indirecte kosten

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Indirecte kosten	Uren afronden dilemma-proces (€ 0,4 mln)	<ul style="list-style-type: none"> Kosten afronden dilemma-proces = # Uren * Gem. uurtarief + Externe inhuur 	De kosten voor het afronden van het dilemma-proces worden berekend op basis van het aantal geraamde uren vermenigvuldigd met een gemiddeld uurtarief plus kosten voor externe inhuur. Het is aannemelijk dat de gemeente Vlissingen personele kosten maakt ten behoeve van dit proces.
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Externe inhuur = € 34 k 	<i>Toelichting gemeente Vlissingen (12-5): dit betreffen de uren van E. Roest- de Jong welke niet direct kunnen worden toegeschreven aan het compensatieproces (zie tevens onderstaande punt).</i>
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ # Uren tot aan zomerreces = 2448 uur 	<p><i>Toelichting gemeente Vlissingen (12-5): Betreft een inschatting van de te maken uren tot en met het zomerreces over de verschillende functie niveaus.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Het is aannemelijk dat de gemeente Vlissingen personele inspanningen moet verrichten voor het afronden van het dilemma-proces en dat deze afronding een tijdsbestek zal beslaan tot het zomerreces. Omdat de inzet ten behoeve van het dilemma-proces afhankelijk is van het verloop van ditzelfde proces is het op basis van de huidige onderbouwing niet mogelijk om de aannemelijkheid van deze ingeschatte uren te toetsen.
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Gem. uurtarief = ca ~€ 137 	<p><i>Toelichting gemeente Vlissingen (12-5): Het gemiddelde uurtarief betreft een resultante op basis van de reguliere interne doorberekeningen binnen de gemeente Vlissingen, gebaseerd op schaal van de medewerker + een opslag voor overhead.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Onderbouwing is feitelijk. Uurtarief is een aandachtspunt (zie richtlijnen op kader schadeposten) 	
Kosten compensatie-proces (€ 0,1 mln)	<ul style="list-style-type: none"> Uren ondersteuningsteam mevr. E. Roest-de Jong (82k) 	<p><i>Toelichting gemeente Vlissingen (12-5): De uren hier opgenomen betreffen de uren van mevrouw Roest-de Jong ten behoeve van de ondersteuning van Dhr Wientjes. De inzet en doorberekening van de betreffende uren en uurtarief staan binnen deze totaal claim tussen partijen niet ter discussie daar deze gedragen worden door BZK.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Op basis van de toelichting zoals gegeven door de gemeente Vlissingen zijn deze uren niet verder bekeken. 	







Detail analyse - gemeente Vlissingen (5/13)

Overige kosten

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Overige kosten	Bijdrage aan provincie Zeeland (€ 3,3 mln)	<ul style="list-style-type: none">• "Conform 5 facturen ontvangen van de provincie Zeeland"	<ul style="list-style-type: none">• In de bestuursovereenkomsten wordt meermaals gesproken over een regiobijdrage van de gemeente Vlissingen van € 3 miljoen, als maximaal te besteden middelen aan de komst van MarKaz naar Vlissingen.• Op basis van de samenwerkingsovereenkomst tussen de provincie Zeeland en de gemeente Vlissingen blijkt dat de bijdrage van de gemeente Vlissingen een prijspeil en indexatie kent, te weten prijspeil 1 jan 2013, indexatie 2,0% per jaar.• Op basis van de financiële administratie van de provincie Zeeland is de regiobijdrage van de gemeente Vlissingen gefaseerd over de jaren 2015 tot en met 2018 ontvangen.• De gefactureerde bedragen zijn herleidbaar tot het oorspronkelijke bedrag van EUR 3 miljoen plus 2,0% indexering per jaar.

Situatieschets MarKaz

Grove situatieschets

-  Rotonde Souburg II
-  Erfpacht NSP NV
(ca 10ha grond, 4,5ha water)
Taxatie gronden 2019 ¹⁾:
 - Water € 16 per m2
 - Grond direct aan water € 70 per m2
 - Overige gronden € 50 per m2
-  Aangekocht door provincie ten behoeve van MarKaz (20,11ha)
-  Gronden & wegen in erfpacht uitgegeven door waterschap aan provincie (9,33 ha)
-  Gronden eigendom Staat (ca 10ha)
-  Gronden in erfpacht uitgegeven door gemeente aan provincie (22,50ha)



¹⁾ Document: Uitspraak op bezwaar.pdf, ontvangen 11-5-2020


Detail analyse - gemeente Vlissingen (6/13)


Gederfde inkomsten – OZB MarKaz


Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Gederfde inkomsten	OZB-belasting over terrein (€ 28,1 mln)	<p><i>Berekeningswijze</i></p> <ul style="list-style-type: none">Gederfde OZB-inkomsten = (WOZ * OZB-tarief eigenaar 2020 + WOZ * OZB-tarief gebruiker 2020 – WOZ * 70% * Algemene uitkeringstarief eigenaar 2020 – WOZ * 70% * Algemene uitkeringstarief gebruiker 2020) <p>* erfpacht termijn</p>	<ul style="list-style-type: none">Het is aannemelijk dat de gemeente Vlissingen OZB-opbrengsten zou hebben ontvangen over het toekomstige MarKaz terrein.Daarbij wordt een correctie Algemene uitkering uitgevoerd. Deze correctie is aannemelijk daar een stijging van OZB-inkomsten veelal leidt tot een daling van de algemene uitkering.De huidige berekeningswijze houdt geen rekening met eventuele alternatieve aanwending van het terrein en daarbij behorende vervangende OZB-inkomsten. <i>Toelichting gemeente Vlissingen (8 & 12-5): Een alternatieve bestemming als haventerrein is niet realistisch gezien de benodigde investeringen gezien de binnendijkse ligging van de gronden. Een alternatieve bestemming als bedrijventerrein is tevens niet aannemelijk gezien de reeds aanwezige en in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen in Vlissingen en de regio. De meest aannemelijke alternatieve bestemming betreft agrarisch.</i>De gronden welke in erfpacht zijn gegeven door NSP NV kennen de bestemming 'haventerrein'. Ten aanzien van dit terrein is het aannemelijk dat hier een alternatieve haven gerelateerde functie wordt gevestigd waarover tevens OZB-inkomsten worden geheven. Nb: op basis van het aantal m2 dat in ogenschouw wordt genomen voor de WOZ-waarde berekening (63ha) lijken de gronden van het NSP terrein niet meegenomen in de berekening van de gederfde OZB-inkomstenOp basis van het herstructureringsprogramma van Zeeland (2010, periode van voor de MarKaz) lijkt een deel van het MarKaz gebied in het verleden onderdeel van bedrijventerrein Poortersweg, zie situatieschets op de navolgende slide. Op basis van deze informatie valt het niet uit te sluiten dat deze gronden in de toekomst geheel of gedeeltelijk toch worden ontwikkeld als bedrijventerrein.Voor de overige gronden is het op basis van de huidige informatie niet mogelijk om een uitspraak te doen over de validiteit van de aanneme (agrarische bestemming) van de gemeente. Nader onderzoek is in dit kader wenselijk. Gezien de forse omvang van het restant gebied ca 40-50ha, de binnendijkse ligging en de aanwezige verontreiniging op een deel van de gronden (richting het haventerrein) is de aanneme agrarische bestemming voor deze gronden wel navolgbaar.

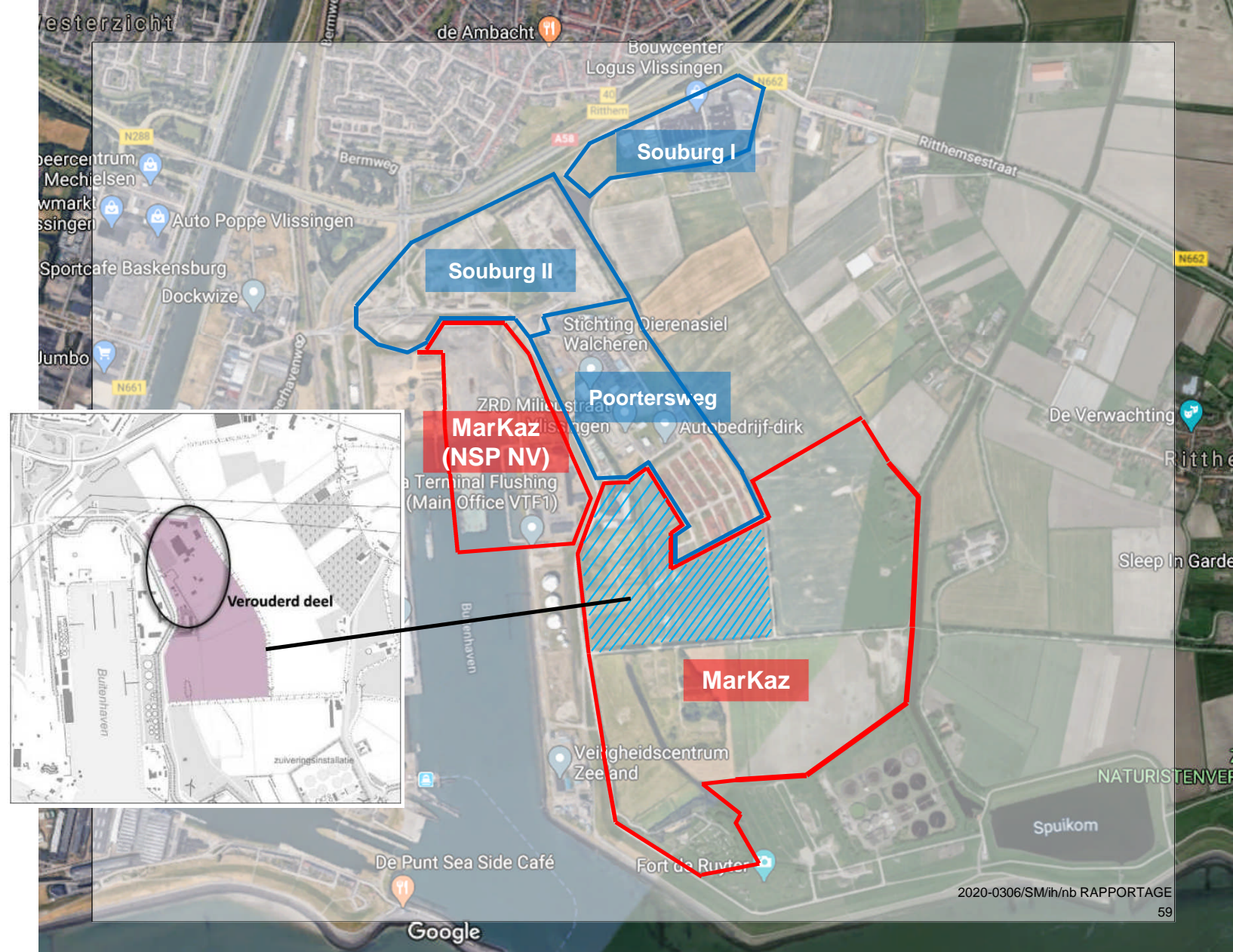
Situatieschets MarKaz

Bedrijventerreinen

 MarKaz totaal: ca 71ha grond
Waarvan *Erpacht NSP NV*: ca
10ha grond, 4,5ha water

 Bedrijventerreinen in de buurt
van MarKaz

 Overig deel bedrijventerrein
Poortersweg
(Herstructureringsprogramma
bedrijventerreinen Zeeland 30
mrt 2010)



Detail analyse - gemeente Vlissingen (7/13)

Gederfde inkomsten – OZB MarKaz vervolg

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Gederfde inkomsten	OZB-belasting over terrein (€ 28,1 mln)	<p><i>Berekeningswijze</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Gederfde OZB-inkomsten = (WOZ * OZB-tarief eigenaar 2020 + WOZ * OZB-tarief gebruiker 2020 – WOZ * 70% * Algemene uitkeringstarief eigenaar 2020 – WOZ * 70% * Algemene uitkeringstarief gebruiker 2020) <p>* erfpacht termijn</p>	<p>(vervolg)</p> <ul style="list-style-type: none"> De berekeningswijze houdt geen rekening met de tijds waarde van geld (verdiscontering van toekomstige inkomsten), dan wel inflatie op de OZB-inkomsten¹⁾. <i>Toelichting gemeente Vlissingen (8-5): Ten behoeve van eenvoud in de berekening zijn de elementen verdiscontering en inflatie tegen elkaar weggestreept. Gezien de huidige lage rente is het aannemelijk dat beide items (verdiscontering en inflatie) wat betreft omvang gelijk zijn.</i> De aannahme zoals gehanteerd door de gemeente (discontovoet ~ inflatie) is navolgbaar. Een discontovoet hoger dan de inflatiewaarde is echter ook verdedigbaar op basis van de rapportage opgesteld voor de Werkgroep Disconto²⁾. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeente op dit moment een OZB-tarief kent van circa 140% ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Een lange termijn ontwikkeling van het OZB-tarief, lager dan de discontovoet/inflatie is daarmee niet onaannemelijk. Het artikel 12 inspectierapport laat zien dat tegenover de geraamde OZB-inkomsten MarKaz tevens kapitaalslasten MarKaz werden geraamd oorspronkelijk ter hoogte van de (oorspronkelijk) geraamde OZB-inkomsten. <i>Toelichting gemeente Vlissingen (8-5): Deze kapitaalslasten zien toe op de afschrijving van de regiobijdrage van € 3,3 miljoen over een periode van circa 6/7 jaar.</i> Op basis van het inspectierapport kan geconcludeerd worden dat de gemeente de eerste 6/7 jaar per saldo geen OZB-opbrengsten had verwacht (nb: ten tijde van het inspectierapport werd rekening gehouden met OZB-opbrengsten van circa €. 600k, gebaseerd op het OZB-tarief 2012). Het claimen van 100% gederfde OZB-opbrengsten over de eerste 6/7 jaar lijkt niet consistent met de behandelingswijze in het artikel 12 inspectierapport. Een correctie op de OZB-inkomsten derving ter hoogte van de kapitaalslasten MarKaz is consistent met het artikel 12 inspectierapport.

Detail analyse - gemeente Vlissingen (8/13)

Gederfde inkomsten – OZB MarKaz vervolg

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Gederfde inkomsten	OZB-belasting over terrein (€ 28,1 mln)	<ul style="list-style-type: none"> WOZ-waarde = Grondwaarde + Opstalwaarde 	<p>(vervolg)</p> <ul style="list-style-type: none"> De WOZ-waarde berekening van de gemeente gaat uit van de typering van MarKaz als “incourante niet-woning”. Op basis van de website van de gemeente en landelijke richtlijn geldt voor de waardebeoordeling van incurante niet-woningen de “gecorrigeerde vervangingswaarde”, Deze bestaat uit twee componenten de grondwaarde en de waarde van de opstallen. Bron: https://www.waarderingskamer.nl/woz-voor-bedrijven/waarderingsmethoden-niet-woningen/ Voor Defensie vastgoed is een taxatiewijzer beschikbaar. De WOZ-waarde berekening van de gemeente lijkt geen rekening te houden met deze taxatiewijzer. De impact van de hantering van deze taxatiewijzer als grondslag voor de WOZ-waarde berekening is op dit moment niet bekend en vergt nadere uitwerking om de gehanteerde waarde te valideren. De huidige WOZ-waarde berekening maakt geen onderscheid naar de verschillende stadia die het MarKaz terrein zou doormaken gedurende de in acht genomen erfpachtperiode. Uitgaande van gunning DBFMO contract in 2019 en realisatie MarKaz medio 2022, zou een geraamde OZB-opbrengst voor circa 2 jaar gebaseerd op de grondwaarde realistisch zijn.
		<ul style="list-style-type: none"> Grondwaarde = Oppervlakte x Prijs per m2 <ul style="list-style-type: none"> Oppervlakte = 630.000 m2 Prijs per m2 = €5,85 	<p><i>Toelichting gemeente Vlissingen: Oppervlakte en prijs per m2 ten behoeve van de grondwaardering is gebaseerd op inschattingen uit 2012 en de grondprijs voor agrarische grond prijspeil 2012.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De gehanteerde aannames zijn te herleiden tot het OZB-memo van de gemeente Vlissingen d.d. 22. augustus 2012 De gehanteerde oppervlakte van het terrein (63 ha) lijkt inmiddels achterhaald. Rekening houdend met het huidige MarKaz terrein, geschoond van het NSP NV terrein daar over dit terrein naar verwachting geen tot beperkt inkomsten gederfd worden, bedraagt het resterende terrein circa 61 ha. De gehanteerde grondprijs is niet aangepast aan de basis van prijspeil 2020. Indien de argumentatielijin waardering agrarische gronden wordt doorgetrokken lijkt een bedrag van € 7,24 per m2 aannemelijk (zie claim provincie Zeeland). Daarbij dient te worden opgemerkt dat de taxatiewijzer Defensie tevens handreikingen geeft voor de waardering van gronden, welke afwijkt van agrarische grondwaarde. De impact van de taxatiewijzer Defensie vastgoed op deze grondwaarde is op dit moment niet bekend en vergt nadere uitwerking om de gehanteerde waarde te valideren.

Detail analyse - gemeente Vlissingen (9/13)

Gederfde inkomsten – OZB MarKaz vervolg

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Gederfde inkomsten	OZB-belasting over terrein (€ 28,1 mln)	<ul style="list-style-type: none">Opstalwaarde = €167,5 mln	<p><i>Toelichting gemeente Vlissingen (8-5): Dit bedrag betreft een inschatting van de investering uit 2012, welke navolgbaar is tot het OZB-memo van de gemeente Vlissingen d.d. 22 augustus 2012.</i></p> <ul style="list-style-type: none">De opstalwaarde is gekoppeld aan de verwachte investeringswaarde. Deze koppeling is in lijn met de gemeentelijke richtlijn voor waardering van incurante niet-woningen (“gecorrigeerde vervangingswaarde”).Het is aannemelijk dat er een update van het investeringsbedrag beschikbaar is gebaseerd op de laatste visies voor MarKaz mede in het kader van de reeds gestarte aanbesteding, welke afwijkt van het hier benoemde bedrag.De impact van de taxatiewijzer Defensie vastgoed op deze opstalwaarde is op dit moment niet bekend en vergt nadere uitwerking om de gehanteerde waarde te valideren.
		<ul style="list-style-type: none">Onroerende zaak belastingtarief eigenaar 2020 = 0,416 %Onroerende zaak belastingtarief gebruiker 2020 = 0,3304 % <p>⇒ Update mail gemeente Vlissingen 8 mei 2020*</p> <ul style="list-style-type: none">Onroerende zaak belastingtarief eigenaar 2020 = 0,3883 %Onroerende zaak belastingtarief gebruiker 2020 = 0,3084 %	<p><i>Toelichting gemeente Vlissingen (8-5): Na toelichtingsgesprek op 8 mei 2020 heeft gemeente Vlissingen bevestigd dat zij ten tijde van het opstellen van de claim rekende met het toen beschikbare tarief en dat dit tarief inmiddels is aangepast naar de tarieven zoals bovenstaand weergegeven. Deze nieuwe tarieven zouden daarbij gehanteerd moeten worden.</i></p> <ul style="list-style-type: none">De aangepaste tarieven zoals per email op 8 mei 2020 bevestigd door de gemeente Vlissingen zijn te herleiden tot de actuele tarieven voor niet-woningen in de gemeente Vlissingen.

Detail analyse - gemeente Vlissingen (10/13)

Gederfde inkomsten – OZB MarKaz vervolg

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Gederfde inkomsten	OZB-belasting over terrein (€ 28,1 mln)	<ul style="list-style-type: none">Algemene uitkeringstarief eigenaar 2020 = 0,1575% / 70%Algemene uitkeringstarief gebruiker 2020 = 0,1270 % / 70%	<ul style="list-style-type: none">De gehanteerde percentages zijn herleidbaar op basis van het door de gemeente aangeleverde specificatie overzicht Algemene uitkering d.d. maart 2020.De WOZ-waarde zoals te hanteren voor de berekening van de correctie Algemene uitkeringstarief betreft 70% van de berekende WOZ-waarde. Deze factor van 70% is in lijn met de door de gemeente aangeleverde specificatie overzicht Algemene uitkering d.d. maart 2020.
		<ul style="list-style-type: none">Erfpacht termijn = 30 jaar	<ul style="list-style-type: none">De duur van de inkomstenderving is door de gemeente Vlissingen gekoppeld aan de erfpachtermijn, te weten de eerste herzieningstermijn van de canon op 30 jaar. Nadere argumentatie voor het hanteren van deze termijn is niet aanwezig.De erfpachtovereenkomst zoals afgesloten tussen Defensie en de provincie Zeeland kent een ingangsdatum 1-1-2016. Op basis van het Kadaster zijn de gronden december 2015 reeds verpacht aan Defensie. <p>Indien de argumentatielij van de erfpachtermijn wordt toegepast, is het consistent om de reeds verstreken erfpachtperiode te corrigeren voor de reeds verstreken periode Oftewel termijn gederfde inkomsten: 30 jaar minus de jaren 2016 tot en met 2019.</p>

Detail analyse - gemeente Vlissingen (11/13)

Gederfde inkomsten - Bouwleges

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Gederfde inkomsten	(Bouw)leges (€ 2,5 mln)	<p><i>Berekeningswijze</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Gederfde (bouw)leges inkomsten = Basisbedrag + € 7,55 * (€ bouwkosten / € 500) 	<ul style="list-style-type: none"> (Bouw)leges dienen ter dekking van kosten en dienen binnen de gemeente kostendekkend te zijn. In de berekening van de gederfde (bouw)leges is geen rekening gehouden met de daaraan gerelateerde kostenbesparingen. In de begroting van de gemeente Vlissingen 2020-2023 is ten aanzien van deze leges het volgende opgenomen: <i>“In het coalitieakkoord is een budget van EUR 250.000 begroot voor de inhuur van extra formatie en werkbudget voor het behandelen van de aanvraag voor omgevingsvergunning. Dit bedrag wordt gedekt uit de verwachte inkomsten uit (bouw)leges”.</i> <i>Toelichting gemeente Vlissingen (email 13-5): De gemeente heeft o.a. inzichtelijk gemaakt welke gederfde opbrengsten zij misloopt als gevolg van het niet verhuizen van de marinierskazerne. De legesopbrengsten hebben we daarbij berekend op basis van de beschikbare gegevens. De Markaz betreft hierbij een groot project met dito legesopbrengsten. De werkzaamheden voor dit traject zouden deels worden uitgevoerd door het huidige apparaat, deels is ook voorstelbaar dat er additioneel voor wordt ingehuurd. Feit is dat (een deel van) de legesopbrengsten ter dekking van het reguliere apparaat worden aangewend. Dit is ook zo begroot. Tot op heden bestonden de werkzaamheden uit het toetsen op welstand van de inzendingen van de consortia. Dit betrof een tijdsinspanning van 7 dagen voor 4 man: 225 uur.</i> <p>Gezien het kostendekkende karakter van leges en de voorziene externe inhuur is het niet aannemelijk dat de totale omvang van de voorziene (bouw)leges wordt gederfd. Een gedeeltelijke derving, mede gezien de reeds verrichtte tijdsinspanning en gedeeltelijke overcompensatie is navolgbaar gezien de berekeningswijze van kostendekkend (over het totaal leges apparaat).</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Basisbedrag € 1.768 € 7,55 per € 500 bouwkosten 	<ul style="list-style-type: none"> Het basisbedrag en het aanvullende bedrag per € 500 bouwkosten is in lijn met de bedragen zoals vermeld in de “Verordening op de heffing en invordering van leges Vlissingen 2020” voor projecten waarbij de bouwkosten € 500.000 of meer bedragen.
		<ul style="list-style-type: none"> € 167 mln investering / bouwkosten (2012) 	<ul style="list-style-type: none"> De bouwkosten zijn in de betreffende verordening gedefinieerd als “de aannemingsom, bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de UAV 2012 voor het uit te voeren werk...” De gehanteerde aanname hier betreft het in het verleden door de gemeente gehanteerde bedrag. Het is aannemelijk dat er een update van deze investeringskosten beschikbaar is, die afwijkt van het hier benoemde bedrag.

Detail analyse - gemeente Vlissingen (12/13)

Gederfde inkomsten – OZB woningen

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Gederfde inkomsten	OZB voor mariniers (€ 0,5 mln)	<i>Berekeningswijze</i> <ul style="list-style-type: none">Gemiste OZB p.p. 2020 = Gem. WOZ-waarde 2019 * % OZB p.p. 2020 * # gemiste huishoudens (cumulatief) per jaar	<ul style="list-style-type: none">Het is aannemelijk dat de gemeente Vlissingen in de toekomst OZB-opbrengsten zou ontvangen over woningen. Het is daarnaast aannemelijk dat een deel van de mensen die zouden gaan werken op de MarKaz (op termijn) de keuze maakt om naar Vlissingen en omliggende regio te verhuizen.De berekening houdt geen rekening met alternatieve invulling van de woningen. De gemeente Vlissingen gaat daarmee uit van de aanname dat OZB-opbrengsten uit woningen dalen indien de MarKaz niet wordt gerealiseerd. De provincie Zeeland heeft afgelopen jaren een krimp laten zien, het is aannemelijk dat het een uitdaging is om alternatieve OZB-(woning)inkomsten te realiseren.De berekeningswijze houdt geen rekening met de tijdswaarde van geld (verdiscontering van toekomstige inkomsten), dan wel inflatie op de OZB-inkomsten. Gemeente Vlissingen geeft aan dat deze twee elementen tegen elkaar zijn weggestreept. Deze aanname is navolgbaar. Een hogere inflatiewaarde op de OZB-inkomsten op basis van de ontwikkeling van woningwaardestijging zou te motiveren zijn. Daartegenover een discontovoet hoger dan de inflatiewaarde is eveneens te motiveren op basis van de rapportage opgesteld voor de Werkgroep Disconto^A
		<ul style="list-style-type: none"># gemiste huishoudens (cumulatief) = 5 huishoudens in 2023, + 10 huishoudens in 2024 t/m 2030, Totaal 75 huishoudens	<ul style="list-style-type: none">Een nadere onderbouwing van het aantal huishoudens dat verhuist naar Vlissingen (en daar tevens een woning koopt), is niet aanwezig. Gezien de omvang van de MarKaz en daarbinnen de omvang van de interim legering (850 bedden, welke van tijdelijke aard is omdat verwacht werd dat een deel van de mensen op termijn zou verhuizen naar Vlissingen), betreft de gehanteerde aanname van de gemeente (75 huishoudens die op termijn een koopwoning kopen in de gemeente Vlissingen) een voorzichtige aanname.
		<ul style="list-style-type: none">Termijn = t/m 2053 (31 jaar van 2023)	<ul style="list-style-type: none">De gehanteerde termijn voor gederfde OZB-woningopbrengsten betreft 31 jaar vanaf 2023. <i>Toelichting gemeente Vlissingen: uitgangspunt dat de MarKaz circa 30 jaar operationeel verblijft in Vlissingen en dat in deze periode vanaf 2030 gemiddeld 75 huishoudens zich vestigen in Vlissingen. De aanname dat de MarKaz 30 jaar operationeel blijft is plausibel als dit af wordt gezet tegen de gemiddelde gebruiksduur van bijv zakelijk vastgoed. De doorvertaling naar 75 huishoudens waarop OZB kan worden geheven over een periode van 30 jaar is in deze lijn navolgbaar.</i>
		<ul style="list-style-type: none">Gem. WOZ-waarde 2019 = € 159 k	<ul style="list-style-type: none">Op basis van openbare bronnen kan een gemiddelde WOZ-waarde (p.p.2019) van € 159.000 geverifieerd worden. Een recenter prijspeil is d.d. van uitvoering van deze analyse niet beschikbaar. Bron: https://www.vastelastbond.nl/woz-waarde/gemiddelde-woz-waarde-per-gemeente/
		<ul style="list-style-type: none">% OZB p.p. 2020 = 0,1548 %	<ul style="list-style-type: none">Het gehanteerde tarief voor OZB pp 2020 per woning is in lijn met het tarief zoals gepubliceerd op de gemeente site. Bron: https://www.middelburg.nl/Inwoners/Belastingen/Onroerendezaakbelasting

Detail analyse - gemeente Vlissingen (13/13)

Gederfde inkomsten – Souburg II

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Gederfde inkomsten	Minder bedrijfsterrein uitgifte (opbrengsten Souburg II) (€ 0,1 mln)	<p><i>Berekeningswijze</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Gemiste opbrengsten bedrijfsterrein uitgifte = tweebaansrotonde + verschuiven fietstunnel 	<p><i>Toelichting gemeente Vlissingen: Bedrijventerrein Souburg II maakt deel uit van een grotere gebiedsontwikkeling, de Buitenhaven. Naast het bedrijventerrein maken de Buitenhaven-west en de Marinekazerne deel uit van dit terrein. In lijn met de argumentatielijst zoals opgenomen onder infrastructuur, geeft de gemeente aan de rotonde binnen Souburg II overgedimensioneerd ten behoeve van de komst Markaz, ten koste van uitgeefbaar terrein. Daarnaast vereiste de nieuwe tweebaansrotonde tevens het verschuiven van de fietstunnel wat tevens ten koste is gegaan van uitgeefbaar terrein Souburg II.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De berekeningswijze ziet toe op het waarderen van het aantal minder uitgeefbare m2 bedrijfsterrein op Souburg II. Hierbij neemt met twee onderdelen in ogenschouw, te weten de tweebaans rotonde en het verschuiven van de fietstunnel. Door de aanleg van de betreffende infrastructuur is het voor de gemeente niet (meer) mogelijk om de voorziene gronden uit te geven.
		<p>➤ tweebaansrotonde = € 70 k</p>	<p><i>Toelichting gemeente Vlissingen (12-5): Het bedrag is bepaald op basis van het aantal minder uitgeefbare m2 grond ten gevolge van de overdimensionering van de rotonde vermenigvuldigd met de in de Grex Souburg II voorziene grondopbrengst.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De berekeningswijze is navolgbaar en aannemelijk.
		<p>➤ Verschuiven fietstunnel = € 42 k</p>	<p><i>Toelichting gemeente Vlissingen (12-5): Het bedrag is bepaald op basis van het aantal minder uitgeefbare m2 grond ten gevolge van de verplaatsing van de fietstunnel vermenigvuldigd met de in de Grex Souburg II voorziene grondopbrengst.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De berekeningswijze is navolgbaar en aannemelijk.

Uitwerking analyse

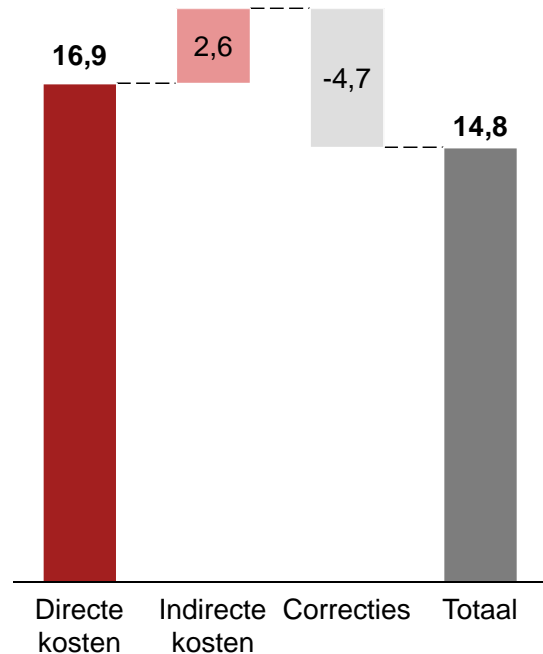
Provincie Zeeland

De provincie Zeeland claimt €14,8 mln, het overgrote deel directe kosten

Overzicht financiële claim provincie Zeeland

Claim op hoofdlijnen

Provincie Zeeland claimt verschillende (in)directe kosten die gemaakt zijn in de voorbereiding en uitvoering van de gesloten overeenkomsten voor de komst van MarKaz, waaronder kosten de grondverwerving voor het terrein waar MarKaz zou komen en het bouwrijp maken van het terrein



Correcties	<ul style="list-style-type: none"> • € 3,3 mln: bijdragen van gemeente Vlissingen • € 1,45 mln: waardering grond
Indirecte kosten	<ul style="list-style-type: none"> • € 2,1 mln: rente over de door de provincie Zeeland gemaakte kosten (kostenbasis € 16,8 miljoen plus personele kosten) • € 0,3 mln: afronden dilemmaproces • € 0,2 mln: kosten compensatieproces
Directe kosten	<ul style="list-style-type: none"> • € 9,1 mln: grondverwerving • € 4,5 mln: bouwrijp maken • € 1 mln: infrastructuur • € 2 mln: projectorganisatie (personele inzet) • € 0,15 mln: communicatie & promotie • € 0,1 mln: overige onderzoeken / adviezen

Note: De specificatie van de onderliggende bedragen (directe kosten, indirecte kosten en correcties) betreffen afgeronde bedragen. Hierdoor ontstaat een kleine discrepantie tussen de optelling van de specificatie zoals hier weergegeven en het totaal bedrag van de claim (discrepantie € 100k).

Detail analyse - provincie Zeeland (1/9)


Directe kosten: grondverwerving


Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Directe kosten	Grondverwerving (€ 9,1 mln)	<ul style="list-style-type: none"> Het bedrag onder grondverwerving is onderbouwd op basis van een uitdraai uit het financieel systeem van de provincie Zeeland. Op hoofdlijnen bestaat de post uit: <ul style="list-style-type: none"> Kosten voor aankoop gronden Kosten gelinkt aan aankoop 	<ul style="list-style-type: none"> Provincie Zeeland heeft gronden aangekocht en deze vervolgens in erfpacht gegeven aan Defensie. Met het besluit tot het niet verplaatsen van de MarKaz naar Vlissingen, geeft de erfpachtovereenkomst tussen partijen twee opties: 1) op basis van artikel 5.5. heeft erfpachter de mogelijkheid om de gronden te verhuren of te verpachten aan een andere Ministerie voor een functie; of 2) op basis van artikel 11.1 kan erfpachter de overeenkomst opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van 1 jaar. De schadepost grondverwerving gaat uit van de situatie waar de functie van deze gronden niet worden ingevuld door een alternatieve rijksbestemming (optie 1). De waarde van een alternatieve bestemming voor deze gronden is separaat opgenomen in de claim van provincie Zeeland De claim grondverwerving ter waarde van € 9,1 mln is herleidbaar uit de financiële administratie van de provincie Zeeland. De grond waarop de kosten van toepassing zijn, zijn tevens weergegeven in de situatieschets op de navolgende slide.
		Kosten aankoop: <ul style="list-style-type: none"> Aankopsom Havenweg 4 & 6: € 1 mln Afkoopsom de Dreu (bedrijfsverplaatsing): € 7,9 mln Correctie de Dreu - directie Rijksvastgoed: € - 307 k Inzet DLG ten behoeve van grondverwerving: € 131 k 	<ul style="list-style-type: none"> De Erfpachtovereenkomst en Bestuursovereenkomst bevestigen dat de locaties (Havenweg 4 & 6 en de Dreu (en bijbehorende grondgebieden) in erfpacht zijn gegeven aan Defensie door de provincie Zeeland en benodigd waren voor de voorziene MarKaz. De door de provincie Zeeland gepresenteerde afkoopsom de Dreu van € 7,9 mln kan tevens geverifieerd worden op basis van de zienswijze van Defensie. Dit geldt niet voor de overige gepresenteerde aankopen. Daarnaast wordt een schadeloosstelling zoals ontvangen van het RVB inzake de gronden de Dreu gecorrigeerd.
		Overige kosten <ul style="list-style-type: none"> Sloopkosten Havenweg 4 & 6 : € 36 k Declaratie kosten gemeente Vlissingen: € 259 Erfpacht: € 27 	<ul style="list-style-type: none"> De geclaimde sloopkosten zien toe op de sloop van opstallen aan de Havenweg 4 & 6. Google maps research bevestigt dat locaties Havenweg 4 & 6 ontdaan zijn van opstallen. Het uitvoeren van deze sloopkosten vind haar oorsprong in de Bestuursovereenkomst afkoopsom bouwrijp maken (artikel 3.3*). Sloop van andere opstallen dan Havenweg 4 & 6 zijn niet opgenomen in deze kostenopstelling. De declaratie kosten gemeente Vlissingen betreffen facturen voor uitgevoerde werkzaamheden in relatie tot de benodigde gronden bestaand hoofdzakelijk uit de ontpachting van de Dries en erfdiensbaarheid onderzoeken. Deze kostenposten zijn geverifieerd aan de hand van facturen van de gemeente Vlissingen. Het bedrag erfpacht betreft het afkopen van erfpacht over de gronden van de gemeente Vlissingen (de erfpachtovereenkomst kent een symbolische canon van 1 euro per jaar).


* Deze sloopkosten zijn niet opgenomen in de ontbindingsclausule van deze bestuursovereenkomst welke aangeeft dat kosten igv ontbinding 50/50 worden gedeeld.

Situatieschets MarKaz

Grondverwerving – aankoop en afkoop grond en erfpacht

 Aangekocht door provincie ten
behoefte van MarKaz (~20,11ha)

 Grond ontpacht door gemeente
ten behoeve van MarKaz (v.d.
Dries, ~5,47ha)

 Locatie Havenweg 4 & 6



Detail analyse - provincie Zeeland (2/9)

Directe kosten: bouwrijp maken

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Directe kosten	Bouwrijp maken (€ 4,5 mln)	<ul style="list-style-type: none"> De kostenpost betreft de optelling van de volgende detail post: 	<ul style="list-style-type: none"> De schadeclaim ter waarde van € 4,5 mln van de provincie Zeeland in relatie tot de post bouwrijp maken is herleidbaar uit de financiële administratie van de provincie Zeeland
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Afkoop Defensie € 4 mln ➤ Afkoop Defensie € 35 k 	<ul style="list-style-type: none"> De afkoopsom van ca € 4 mln bestaat uit twee termijnbedragen ten behoeve van het bouwrijp maken van de gronden die in erfpacht zijn gegeven door de provincie Zeeland. Het bedrag is verifieerbaar op basis van de specificaties zoals aangeleverd door zowel de provincie Zeeland als Defensie. De bestuursovereenkomst geeft aan: <i>“Defensie de afkoopsom onverwijld en in zijn geheel terugbetalen aan de provincie onder aftrek van de inmiddels dan door Defensie daadwerkelijk gemaakte kosten”</i>. De provincie Zeeland is van mening dat er ten laste van de afkoopsom bouwrijp maken nog geen werkzaamheden zijn verricht door Defensie. Defensie heeft verschillende onderbouwingen aangeleverd waarin zij onderbouwd dat circa € 3,9 miljoen reeds is besteed door Defensie. Het bedrag van Defensie is waar van toepassing onderbouwd op basis van facturen. Partijen (provincie Zeeland en Defensie) hebben geen overeenstemming over activiteiten en werkzaamheden die reeds hebben plaatsgevonden ten laste van de afkoopsom bouwrijp maken. De informatie en overeenkomsten geven onvoldoende richting over kostensoorten die onder de afkoopsom mogen worden opgevoerd. Afstemming tussen partijen is noodzakelijk in relatie tot deze claimpost. De afkoopsom van € 35k ziet toe op de afkoop van de asbestsanering van locatie 15 en 16 welke door Defensie dient te worden uitgevoerd (Bestuursovereenkomst kostendeling grondossier). Defensie heeft aangegeven dat de betreffende saneringswerkzaamheden niet zullen worden uitgevoerd indien MarKaz niet in Vlissingen wordt gebouwd. <i>“In dat geval zal Defensie het bedrag terugbetalen.”</i>

A61

Slide 71

A61 **aanpassen aan situatie 21-5**
Author; 21-5-2020

Detail analyse - provincie Zeeland (3/9)

Directe kosten: bouwrijp maken

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Directe kosten	Bouwrijp maken (€ 4,5 mln)	<p>Plannen en onderzoeken: € 0,46 mln</p> <ul style="list-style-type: none">➤ t/m 2014: € 0,14 mln➤ Vanaf 2015: € 0,56 mln➤ Bijdragen: € -0,2 mln	<ul style="list-style-type: none">• Onder deze post zijn verschillende plannen en onderzoeken opgenomen welke variëren van kosten voor inpassingsplannen, onderzoeken in het kader van archeologie, NGE, asbest en bodemonderzoeken.• De kosten tot en met 2014 (voorafgaand aan sluiting van de verschillende bestuursovereenkomsten) zien hoofdzakelijk toe op bodemonderzoeken, flora & fauna onderzoeken en asbestonderzoeken welke op basis van de financiële administratie van de provincie Zeeland zijn verantwoord ten laste van het voorziene MarKaz terrein.• Vanaf 2015 tot en met heden zijn er kosten opgevoerd ten behoeve van bomruiming (circa 50% van de kosten vanaf 2015) onderzoeken (asbest, en declaraties van de gemeente Vlissingen in het kader van kosten van plannen en onderzoeken uitgevoerd door/in opdracht van de gemeente Vlissingen.• Daarnaast zijn er verschillende bijdragen ontvangen. Op basis van de financiële administratie wordt geconcludeerd dat de bijdragen vooral toezien op bijdragen voor NGE onderzoeken en werkzaamheden. Toelichting van de provincie Zeeland is dat dit veelal de verrekening van de rijksvergoeding betreft. De rijksvergoeding dekt circa 70% van de kosten. De rijksvergoeding wordt 50-50 gedeeld tussen de provincie Zeeland en Defensie.• De plannen en onderzoeken die geclaimd worden onder deze post 'bouwrijp' maken zijn verifieerbaar tot de financiële administratie en het project MarKaz. Op basis van een alternatieve bestemming 'agrarisch' is het aannemelijk dat de restwaarde van de betreffende plannen en onderzoeken nihil is.

Detail analyse - provincie Zeeland (4/9)

Directe kosten: infrastructuur

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Directe kosten	Infrastructuur (€ 1 mln)	<ul style="list-style-type: none"> Kosten infrastructuur = Facturen + Raming 2020 	<ul style="list-style-type: none"> Het merendeel van de kosten zoals hier weergegeven lijken werkzaamheden in het kader van de bestuursovereenkomst "afkoopsom bouwrijp", d.d. juni 2015, meer specifiek werkzaamheden in het kader van de ontsluiting van de MarKaz op de openbare weg. De werkzaamheden in het kader van het verwijdering van het Slib- en gronddepot zijn niet gelinkt aan werkzaamheden 'ontsluiting openbare weg'. Deze werkzaamheden zijn verankerd in de Erfpachtovereenkomst en kent niet de ontbindingsbepaling zoals bovenstaand opgenomen.
		<ul style="list-style-type: none"> Slibdepot verplaatsing (deel gemeente Vlissingen): € 193k (2016) Vooronderzoeken € 31k (2013, 2015 & 2016) Gronddepot € 7k (2017) Alternatieve ontsluiting MarKaz € 43k (2017/2018) Takje Vesta € 2,7k (2018) Fietsbewijzing/Havenweg € 8k (2019) Marie Curieweg: € 0,4 mln (2019) Landbouwroute € 55k (2017 & 2019) Kabels & leidingen € 0,3 miljoen (2017-2019) Totaal exclusief Slibdepot ca € 850k 	<ul style="list-style-type: none"> De detailposten zoals weergegeven door provincie Zeeland zijn herleidbaar tot de financiële administratie van de provincie Zeeland. De vooronderzoeken betreffen hoofdzakelijk verkeers- en ontsluitingsonderzoeken in het kader van MarKaz. De overige werkzaamheden lijken, met uitzondering van de verplaatsing van het Slibdepot, gelinkt aan werkzaamheden in het kader van 'ontsluiting op de openbare weg'. Op basis van de alternatieve bestemming 'agrarisch' is het aannemelijk dat de restwaarde van de werkzaamheden en onderzoeken die hier geclaimd worden nihil is.
		<ul style="list-style-type: none"> Raming 2020 van verplichting voor nog te verwijderen resterende leidingen na verleggen (conform afspraak leidingenbeheerder) = € 40 k 	<p><i>Toelichting provincie Zeeland (8-5): ten aanzien van de gecontracteerde kabels en leidingen werkzaamheden bestaat er een contractuele verplichting tot het nog verwijderen van de resterende leidingen. Het bedrag betreft een inschatting.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De aanname van het nog resterende bedrag is niet nader onderbouwd met kostenramingen. Het is aannemelijk dat de provincie Zeeland nog contractuele verplichtingen heeft die zij nog dient na te komen. Een verificatie op basis van contractvoorwaarden heeft niet plaatsgevonden.

Detail analyse - provincie Zeeland (5/9)

Directe kosten: projectorganisatie (personele inzet)

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Directe kosten	Project-organisatie (personele inzet) (€ 2 mln)	<ul style="list-style-type: none"> Kosten personele inzet projectorganisatie = werkelijke kosten 2012 en 2013 + # jaar * # fte * gemiddelde loonkosten overheidsstarieven 2020 – correctie i.v.m. afrondingen en verscheidenheid inzet 	<p><i>Toelichting provincie Zeeland (8-5): De provincie werkt vanaf 2013 niet met een tijdregistratiesysteem. Ten behoeve van het in kaart brengen van de kosten van de projectorganisatie is een inschatting gemaakt van de tijdsbesteding per functie per schaal. Hierbij wordt opgemerkt dat de provincie een meer (administratief) leidende rol heeft vervuld namens de verschillende publieke partijen.</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> # jaar = 8 	<ul style="list-style-type: none"> In de onderbouwing wordt een periode van 8 jaar beschouwd, te weten de jaren 2012 tot en met 2019. Voor de periode 2012 is tevens een werkelijke urenreferentie aanwezig. Het is aannemelijk dat de provincie Zeeland vanaf 2012 uren heeft besteed aan het project MarKaz (zie tevens kostenreferenties).
		<ul style="list-style-type: none"> # fte = ~ca 2,4 totaal provincie 	<p>In totaal raamt de provincie een inzet van circa 2,4 fte (uiteindelijk afgerond tot 2 fte). Deze inzetraming is gebaseerd op de inzet van personen, functieschalen en functies binnen het project. Een onderbouwing van de inzet op basis van een tijdregistratiesysteem is niet beschikbaar. Het is aannemelijk dat de benoemde functies zijn ingezet voor een dergelijke projectorganisatie.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Gemiddelde loonkosten = € 124.375 Op basis van 1.440 werkbare uren per fte betreft dit een gemiddeld uurtarief van ~ € 86 	<ul style="list-style-type: none"> Gebaseerd op loonschalen medewerkers projectorganisatie uit handleiding overheidsstarieven 2020. Alle loonkosten over de periode 2012-2019 worden berekend tegen het tarief 2020. Provincie Zeeland geeft aan dat de onderbouwing (handleiding overheidsstarieven) over de afgelopen jaren geen tot nauwelijks wijzigingen heeft laten zien. Gezien de relatief lange terugkijkperiode lijkt het niet aannemelijk dat loonkosten geen stijging hebben doorgemaakt.
		<ul style="list-style-type: none"> Correctie i.v.m. afrondingen naar ~ca 2 fte, verscheidenheid inzet = € 388 k 	<ul style="list-style-type: none"> De berekening van de provincie Zeeland betreft een grove benadering van de uren. Vandaar dat een correctie is uitgevoerd van circa 388k. Een narekening van de geraamde inzet per jaar laat zien dat de correctie ruim is. Indien de inschatting van het aantal fte per jaar correct is bedragen de kosten circa 2,1 miljoen.

Detail analyse - provincie Zeeland (6/9)

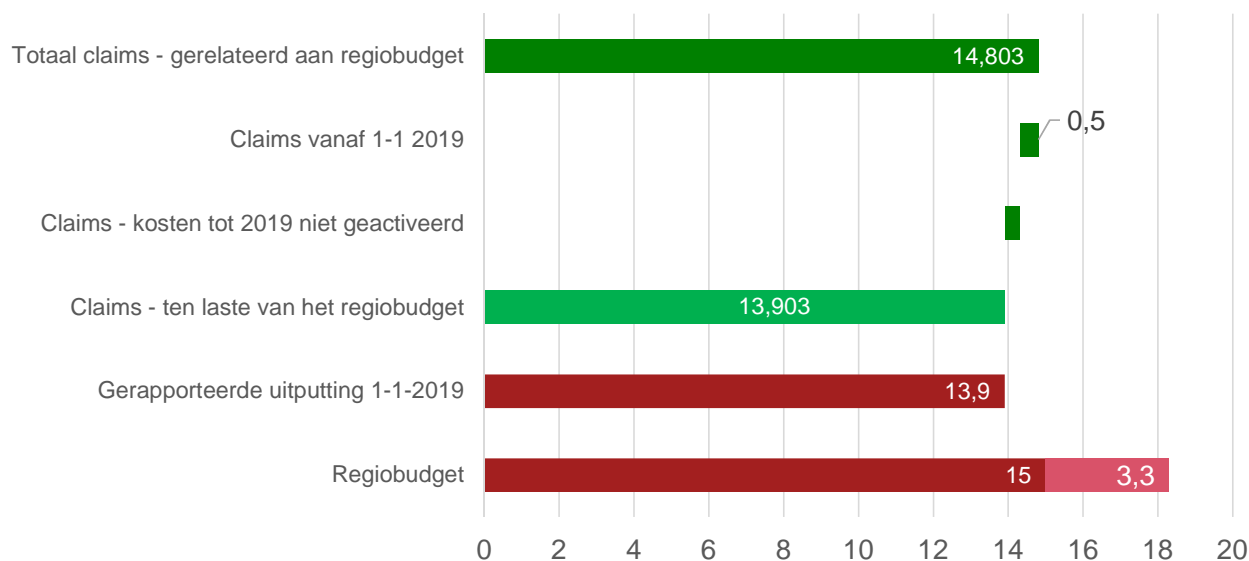
Directe kosten

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Directe kosten	Communicatie en promotie (€ 0,15 mln)	<p>Onderbouwd op basis van uitdraai financieel systeem provincie Zeeland. Een grove indeling van de kosten betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Begeleiding overleggen en promotieacties 42k ➤ Subsidie rowing challenge 0,1 miljoen 	<ul style="list-style-type: none"> • Het is aannemelijk dat de provincie Zeeland gedurende de periode 2012 tot en met 2019 kosten heeft gemaakt ten behoeve van communicatie en promotie van het MarKaz terrein en de werkzaamheden daaromtrent. Deze kosten zijn tot op heden gedeeltelijk verantwoord vanuit het beschikbaar gestelde regiobudget. • De geclaimde kosten ten behoeve van communicatie en promotie zijn herleidbaar uit de financiële administratie van de provincie Zeeland. • De kosten opgenomen onder deze noemer zien onder meer toe op elementen als: zaalhuur (inclusief catering ed) en promotiemateriaal waaronder het produceren van bijvoorbeeld korte films. • Daarnaast geeft de provincie aan een subsidie te hebben verstrekt voor de 'rowing challenge', nadere aangeleverde onderbouwing van de provincie Zeeland geeft aan dat deze actie specifiek is uitgevoerd ter promotie van de toekomstige MarKaz te Vlissingen.
Directe kosten	Overige onderzoeken en adviezen (€ 0,1 mln)	<p>Onderbouwd op basis van uitdraai financieel systeem provincie Zeeland. De kosten zien hoofdzakelijk toe op adviezen van derden in het kader van MarKaz:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ecorys onderzoek 2012 en 2019 ➤ Diverse onderzoeken, waaronder haalbaarheidsonderzoeken en case studies naar MarKaz 	<ul style="list-style-type: none"> • De kosten zijn herleidbaar tot de financiële administratie van de provincie Zeeland. • De onderzoeken zijn uitgevoerd door derden partijen, waaronder Ecorys, Deloitte en Berenschot. Op basis van de omschrijving in de financiële administratie is het aannemelijk dat deze onderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van de MarKaz.

Provincie Zeeland – aansluiting regiobudget

Aansluiting gerapporteerde kosten regiobudget en schadeclaim

In de verschillende bestuursovereenkomst is genoteerd dat de provincie Zeeland en gemeente Vlissingen een regiobudget hebben toegezegd ten behoeve van de werkzaamheden voor de MarKaz. Op kwartaalbasis rapporteert de provincie Zeeland de uitputting van het regiobudget. Onderstaand wordt een aansluiting gemaakt tussen a) het regiobudget, b) de gerapporteerde uitputting en c) de claims van provincie Zeeland en gemeente Vlissingen.



De provincie Zeeland geeft aan dat zij historisch enkele kosten eerder (nog) niet heeft geactiveerd ten laste van het regiobudget. De kosten zijn allen van voor 2016 en bedragen in totaal circa € 350k, bestaande uit:

1. ~ € 91 k 'kosten inzake grondverwerving'
2. ~ € 110k 'kosten inzake onderzoeken'
3. ~ € 15k vooronderzoeken uit 2013
4. ~ € 30k overleggen en acties - communicatie & promotie
5. € 100k Subsidie 'rowing challenge'

In de totale schadeopstelling van de provincie Zeeland zijn de bovenstaande kosten wel opgenomen.

Detail analyse - provincie Zeeland (7/9)

Indirecte kosten

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Indirecte kosten	Afronden dilemma-proces (€ 0,3 mln)	<ul style="list-style-type: none"> Kosten afronden dilemmaproces = # Uren * Gem. uurtarief + Materieel budget 	<ul style="list-style-type: none"> De kosten voor het afronden van het dilemmaproces worden berekend op basis van het aantal geraamde uren per week gespecificeerd naar personen vermenigvuldigd met een gemiddeld uurtarief plus een materieel budget voor juridische ondersteuning.
		<ul style="list-style-type: none"> # Uren tot aan zomerreces = 2777 	<ul style="list-style-type: none"> Het is aannemelijk dat de provincie Zeeland personele inspanningen moet verrichten voor het afronden van het dilemmaproces en dat deze afronding een tijdsbestek zal beslaan tot het zomerreces. Omdat de inzet ten behoeve van het dilemmaproces afhankelijk is van het verloop van ditzelfde proces is het op basis van de huidige onderbouwing niet mogelijk om de aannemelijkheid van deze ingeschatte uren te toetsen.
		<ul style="list-style-type: none"> Gem. uurtarief = € 94 	<ul style="list-style-type: none"> Het gemiddelde uurtarief is gedifferentieerd per persoon per schaal. De uurtarieven variëren van € 55 tot € 110 per uur.
		<ul style="list-style-type: none"> Materieel budget = € 39 k 	<ul style="list-style-type: none"> De provincie heeft tevens separaat budget opgenomen ten behoeve van juridische ondersteuning. Het is aannemelijk dat de provincie Zeeland juridische ondersteuning wenselijk acht gedurende het proces. De omvang van het bedrag is niet nader onderbouwd.
Indirecte kosten	Kosten compensatie-proces (€ 0,2 mln)	<ul style="list-style-type: none"> Kosten compensatieproces = kosten A. Langerak (t.b.v. ondersteuning adviseur) + kosten onderzoeken en verblijfskosten adviseur 	<p><i>Toelichting algemeen: De inzet, verblijfskosten en doorberekening van de betreffende uren en uurtarief staan binnen deze totaal claim tussen partijen niet ter discussie daar deze gedragen worden door BZK.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Op basis van de toelichting zijn deze uren niet verder beoordeeld.
		<ul style="list-style-type: none"> Kosten A. Langerak = € 18 k (o.b.v. 300 uur, uurtarief € 59) 	
		<ul style="list-style-type: none"> Kosten onderzoeken en verblijfskosten adviseur = € 0,2 mln 	

Detail analyse - provincie Zeeland (8/9)

Indirecte kosten: rente

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Indirecte kosten	Rente (€ 2,1 mln)	Berekeningswijze: • Rente = Rentepercentage * Kostenbasis renteberekening	<ul style="list-style-type: none"> Het is aannemelijk dat de provincie Zeeland additionele rentekosten heeft ervaren over haar gemaakte kosten, daar deze regulier niet binnen de bestaande begroting kunnen worden opgevangen.
		➤ Rentepercentage 2,53%	<ul style="list-style-type: none"> <i>Toelichting provincie Zeeland 11-5: Dit betreft het rentepercentage van de SWAP ad 2,338% + een opslag van de BNG ad 0,192%, waarmee wordt voorzien in de totale financieringsbehoefte van de provincie Zeeland. Voor het BNG opslagpercentage blijkt dit 0,7% te zijn geweest tot 1 april 2017. Hiermee zou het rentepercentage over 2012 t/m 1 april 2017 eigenlijk 3,038% moeten bedragen en vanaf 1 april 2017 t/m 31-12-2019 2,53%. Het gehanteerde rentepercentage is op basis van de onderbouwing behoudend.</i>
		➤ Kostenbasis renteberekening € 16,8 miljoen	<p><i>Toelichting provincie Zeeland: De provincie geeft aan rente te berekenen over zowel de materiele kosten en personele inzet. De provincie geeft aan dat de betreffende mensen indien er geen sprake was van MarKaz anders zouden zijn ingezet.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De kostenbasis is herleidbaar tot de claim van de provincie Zeeland gecorrigeerd voor post "+ waarde gronden" en post "- bijdrage Vlissingen". Het is aannemelijk dat materiële kosten niet gefinancierd kunnen worden uit de lopende begroting en daarmee gefinancierd zijn door de provincie. Rationale correctie post 'waarde gronden' is navolgbaar daar dit geen fysieke kasstroom is. De correctie voor de bijdrage Vlissingen komt voort uit het feit dat de claim van de gemeente Vlissingen geen rentekosten rekent over haar regiobijdrage. De rentekosten over de door de gemeente Vlissingen gestorte regiobijdrage wordt in deze post berekend. De toerekening van rentekosten over de personeelslasten is plausibel maar niet geheel navolgbaar. Het is gebruikelijk dat in het geval van een programma of project rentekosten worden toegerekend ook over geactiveerde personeelskosten. In deze casus zijn er echter geen personeelskosten geactiveerd.
		➤ Renteberekening kosten vallen op 1/1/ betreffende jaar; renteberekening tot en met 1 januari 2020	<ul style="list-style-type: none"> Indien specificatie naar perioden niet mogelijk is, is het gebruikelijk om aan te nemen dat kasstromen in het midden van het jaar plaatsvinden (en niet begin van het jaar). De provincie Zeeland heeft aangegeven deze berekeningswijze gecompenseerd wordt door het feit dat slechts rente wordt geclaimd tot 1 jan 2020 terwijl compensatie niet verwacht wordt voor medio 2020. Deze argumentatielij is navolgbaar en aannemelijk.

Detail analyse - provincie Zeeland (9/9)

Correcties

Type	Post	Onderbouwing	PwC validatie
Correcties	Waardering grond (€ 1,45 mln)	<ul style="list-style-type: none"> Het te corrigeren bedrag bestaat uit de waarderingswaarde van de gronden aangekocht door de provincie. De berekeningswijze betreft aantal ha x grondprijs meest aannemelijke bestemming 	<ul style="list-style-type: none"> De gronden die voor deze correctiepost in ogenschouw worden genomen, betreffen de gronden die de provincie Zeeland separaat heeft aangekocht voor het project MarKaz en welke niet reeds in bezit waren. Een waardecorrectie op overig in het bezit zijnde gronden van de provincie Zeeland is niet van toepassing. De door de provincie Zeeland gehanteerde berekeningswijze voor de huidige grondwaarde is navolgbaar.
		<ul style="list-style-type: none"> # ha grond = (waardering grond / prijs per hectare) = ~ca 20 ha 	<ul style="list-style-type: none"> Het gehanteerde aantal hectaren grond dat door de provincie Zeeland is aangekocht is verifieerbaar op basis van verschillende contractdocumenten en bedraagt 20,11ha.
		<ul style="list-style-type: none"> De provincie Zeeland oordeelt dat de meest aannemelijke alternatieve bestemming van de gronden "landbouw" betreft 	<p><i>Toelichting gemeente Vlissingen en provincie Zeeland: De betreffende aangekochte locaties liggen zogenoemd 'binnendijks' dit betekent dat de gronden niet geschikt zijn als bestemming haverterrein. Voor binnendijks gebied zou het mogelijk zijn om het gebied aan te merken als bedrijventerrein. Echter zijn er in de regio recentelijk verschillende bedrijventerreinen ontwikkeld dan wel in ontwikkeling. Het is volgens partijen niet aannemelijk dat dit gebied een andere bestemming zal krijgen dan agrarisch.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Gezien de situering van deze specifieke gronden lijkt deze aanname navolgbaar. Een nadere zienswijze van Defensie op de waarde van de gronden is niet aanwezig. Het is niet mogelijk om deze aanname feitelijk te verifiëren. Een onafhankelijke waardering van de gronden lijkt wenselijk.
		<ul style="list-style-type: none"> Prijs per hectare onbebouwde gronden met <u>agrarische bestemming</u>, geen erfpacht = € 72.433 	<ul style="list-style-type: none"> De uitdraai uit Agris is gebaseerd op een periode van een heel jaar, onbebouwde gronden met agrarische bestemming, geen erfpacht. In totaal zijn 180 transacties in ogenschouw genomen. De gemiddelde prijs op basis van deze gegevens bedraagt € 72.433 (datum 3 februari 2020). De aangeleverde onderbouwing voor de waarde van gronden met een agrarische bestemming is aannemelijk.
Correcties	Bijdragen van Vlissingen (€ 3,3 mln)	<ul style="list-style-type: none"> Toelichting opgenomen door gemeente Vlissingen: Conform 5 facturen ontvangen van de provincie Zeeland 	<ul style="list-style-type: none"> De regiobijdrage zoals ontvangen van de gemeente Vlissingen is herleidbaar tot de claim van de gemeente Vlissingen en de onderlinge samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over het prijspeil en inflatie.

Uitwerking analyse

waterschap Scheldestromen

Het waterschap Scheldestromen claimt €933 k, voornamelijk voor directe kosten

Overzicht financiële claim waterschap Scheldestromen

Claim op hoofdlijnen

waterschap Scheldestromen claimt verschillende directe kosten die gemaakt zijn in de voorbereiding en uitvoering van de gesloten overeenkomsten voor de komst van MarKaz, waaronder de grondverwerving voor het terrein waar MarKaz zou komen en de personele inzet voor de projectorganisatie. Daarnaast is waterschap Scheldestromen van mening dat zij door de ontpachting van de Dreu, tot en met heden erfpachtinkomsten heeft gederfd.



waterschap Scheldestromen (1/5)

Directe kosten

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Directe kosten	Grondverwerving (€ 270 k)	<i>Berekeningswijze</i>	De door het waterschap geclaimde grondverwerkingskosten bestaat uit de som van de onderstaande twee posten:
		Verplaatsing De Dreu (wegverbreding Landbouwweg) = € 50 k	<ul style="list-style-type: none">De kostenpost ziet toe op kosten gemaakt ten behoeve van de verplaatsing van de Dreu van locatie Havenweg naar een nieuwe locatie. Op de nieuwe locatie is door het waterschap een wegverbreding bekostigd, dit geheel maakt onderdeel uit van de afkoopvoorwaarden de Dreu. Het waterschap heeft toegelicht dat deze kosten niet zijn gedeclareerd bij de provincie Zeeland in het kader van de afkoop de Dreu.De schadepost is berekend op basis van het aantal m2 wegverbreding (ca 170 strekkende meters met een breedte van 3 meter 20) vermenigvuldigd met de kosten per m2. De toelichting van het waterschap betreft verder: "doorgroeistenen en asfaltdeklaag". Deze wijze van kostenberekening is navolgbaar en aannemelijk.
		Afkoop erfpacht = € 220 k	<p><i>Toelichting waterschap (12-5): betreft de afkoop erfpacht op grond in eigendom van de Dreu, met kadastrale nummer K865.</i></p> <ul style="list-style-type: none">Op basis van de erfpachtovereenkomst tussen Defensie en provincie Zeeland kan geconcludeerd worden dat deze gronden inderdaad noodzakelijk waren voor de toekomstige MarKaz te Vlissingen.

waterschap Scheldestromen (3/5)

Directe kosten

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Directe kosten	Bouwrijp maken (€ 125 k)	Berekeningswijze	<ul style="list-style-type: none">De claim ten aanzien van bouwrijp maken ziet toe op een tweetal elementen specifiek gerelateerd aan de komst van MarKaz, te weten onderzoeken en het planten van bomen, zie onderstaand voor een nadere specificatie.
		Onderzoek kweldruk en grondopbouw waterkering Oostelijk Bermweg = € 118 k	<p><i>Toelichting waterschap (12-5): Ten behoeve van de aanbesteding MarKaz heeft het waterschap onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden tot een fly-over en de impact daarvan op de bestaande waterkering / dijk (moet deze verzaamd versterkt worden) tussen de twee delen van de toekomstige MarKaz. Voordeel van het nu uitvoeren van het onderzoek was het voorkomen dat de consortia in de aanbesteding MarKaz allen een dergelijk onderzoek moeten uitvoeren.</i></p> <ul style="list-style-type: none">Op basis van de toelichting van het waterschap is aannemelijk dat het onderzoek specifiek toe ziet op de komst van de MarKaz en is de toekomstige relevantie van de rapportage voor het waterschap mogelijk nihil.
		Onderzoek reduceren geurcontour rwzi Walcheren = € 2 k	<p><i>Toelichting waterschap (12-5): De rapportage betreft een onderzoek uitgevoerd door RHDHV in het kader van het reduceren van de geurcontour rwzi. Doel was het onderzoeken of het mogelijk is om het bebouwbare oppervlakte op het MarKaz terrein op deze wijze te vergroten.</i></p> <ul style="list-style-type: none">Op basis van de toelichting van het waterschap is het aannemelijk dat het onderzoek specifiek toe ziet op de komst van de MarKaz naar het terrein in Vlissingen. Indien er geen alternatieve ontwikkeling op de gronden wordt voorzien (oftewel gronden vervallen naar agrarische waarde), is het aannemelijk dat de reeds uitgevoerde plannen en onderzoeken geen wezenlijke waarde meer hebben.
		Bomen planten = € 5 k	<ul style="list-style-type: none">In de erfpachtovereenkomst tussen partijen is bepaald: "Het waterschap zal op zijn grondgebied bij de RWZI een extra rij bomen planten". Geconcludeerd wordt dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de betreffende erfpachtovereenkomst.Het is aannemelijk dat het waterschap deze kosten heeft gemaakt. De waarde van deze ingreep voor een mogelijke alternatieve invulling van de MarKaz gronden valt op dit moment niet te bepalen. Indien er geen alternatieve ontwikkeling op de gronden wordt voorzien (oftewel gronden vervallen naar agrarische waarde), is het aannemelijk dat de reeds uitgevoerde plannen en onderzoeken geen wezenlijke waarde meer hebben.

waterschap Scheldestromen (2/5)

Directe kosten

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Directe kosten	Infrastructuur (€ 236 k) →	<i>Berekeningswijze</i> De geclaimde kosten betreffen de kosten in relatie tot de verplaatsing van het slibdepot	Conform erfpachtovereenkomst was er sprake van een grond- en slibdepot welke leeg moest worden opgeleverd door provincie Zeeland. Het is aannemelijk dat het waterschap deze kosten heeft gemaakt in het kader van de verplichtingen zoals benoemd in deze erfpachtovereenkomst.
	Bijgesteld naar (€ 196 k)	Verplaatsing slibdepot Oostelijke Bermweg = € 155 k + Vervroegde afschrijving op uitvoering baggerplan Vlissingen i.v.m. verplaatsing slibdepot = € 84 k → € 40k	<i>Toelichting waterschap (12-5): De kosten voor de verplaatsing van het slibdepot zijn uitgevoerd door het waterschap en voor 50% gefactureerd aan de gemeente Vlissingen. De hier geclaimde kosten betreft de resterende 50% van de kosten zoals gedragen door het waterschap. Hierbij wordt opgemerkt dat het deel vervroegde afschrijving incorrect is weergegeven. De claim dient de helft van deze kostenpost te zijn.</i> <ul style="list-style-type: none">• Op basis van de facturering van de gemeente Vlissingen ten laste van de regiobijdrage ten aanzien van het slibdepot kan geverifieerd worden dat circa 50% van de kosten is doorgefactureerd (een bedrag van € 193 k).• Het resterende verschil (circa € 2.500) betreffen overige kosten in relatie tot de verplaatsing van het slibdepot, welke het waterschap (naar de overige 50%) voor haar rekening heeft genomen.• Indien er geen alternatieve ontwikkeling op de gronden wordt voorzien (oftewel gronden vervallen naar agrarische waarde), is het aannemelijk dat de uitgevoerde werkzaamheden in het kader van het verplaatsen van het slibdepot geen wezenlijke waarde meer hebben.

waterschap Scheldestromen (4/5)

Directe kosten

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Directe kosten	Project-organisatie (personele inzet) (€ 262 k)	Kosten personele inzet projectorganisatie = # Uren * Gemiddeld uurtarief	Het waterschap heeft een inschatting gemaakt van de inzet vanaf 2012 tot en met 2019. Deze inschatting is gespecificeerd per persoon. De uren zijn niet bijgehouden in een tijdsregistratiesysteem.
		<ul style="list-style-type: none"> # uren = 2670 	<ul style="list-style-type: none"> Het aantal uren is ingeschat naar medewerkers in categorieën: Verkeer, Waterkeringen, Geur, Planadvies, Stuurgroep en Grondzaken, gespecificeerd naar jaren. Deze specificatie is navolgbaar.
		<ul style="list-style-type: none"> Gemiddeld uurtarief = € 98 	<ul style="list-style-type: none"> De toegerekende uurtarieven variëren € 93 tot € 115 per uur. Het gemiddelde uurtarief betreft € 98. De gehanteerde tarieven zijn herleidbaar tot de tarieven voor externe inzet van medewerkers van het waterschap jaar 2020. Het waterschap hanteert voor alle uren (ook voor de historische uren) een uurtarief met prijspeil 2020. Het is niet aannemelijk dat de uurtarieven geen stijging hebben laten zien in de periode 2012-2019.
Indirecte kosten	Afronden dilemma-proces (€ 5 k)	Kosten afronden dilemmaproces (personele inzet) = # Uren * Gemiddeld uurtarief	<ul style="list-style-type: none"> Het waterschap heeft een inschatting gemaakt van de te besteden uren in de periode maart tot en met juni 2020 voor het afronden van het "dilemmaproces".
		<ul style="list-style-type: none"> # uren = 56 	<ul style="list-style-type: none"> Specificatie van de inschatting betreft: <ul style="list-style-type: none"> 40 uur Maurits Schipper 16 uur Ondersteuning, advisering (communicatie, financieel) <p>De geraamde uren voor het afronden van het dilemmaproces zijn beperkt en daarmee aannemelijk gezien de rol van het waterschap in het dilemmaproces</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Gemiddeld uurtarief = € 93 	<ul style="list-style-type: none"> Het gehanteerde uurtarief is in lijn met het uurtarief voor externe inzet prijspeil 2020.

waterschap Scheldestromen (5/5)

Gederfde inkomsten

Type	Post	Onderbouwing	Analyse
Gederfde inkomsten	Gederfde inkomsten van erfpacht (€ 34 k)	<i>Berekeningswijze</i> <ul style="list-style-type: none">Gederfde inkomsten van erfpacht = #ha * pachtprijs per ha * # jaar	Conform de erfpachtovereenkomst tussen de provincie Zeeland en het waterschap zijn gronden in erfpacht gegeven tegen een symbolische canon van 1 euro per jaar. Dit onder de assumptie dat de gronden gebruikt zouden worden voor de realisatie van de MarKaz.
		➤ # ha = ~ca 6 ha	<ul style="list-style-type: none">Op basis van de kadastrale duiding van het perceel K865, kan worden geverifieerd dat de omvang van het perceel circa 6 ha betreft, zie tevens de Slide Situatieschets MarKaz, Ontpachting waterschap.
		➤ # jaar = 5 jaar	<ul style="list-style-type: none">Het waterschap claimt over een periode van 5 jaar (2016-2020) erfpacht derving. De betreffende gronden zijn per 31-12-2015 overgedragen aan Defensie, de geclaimde termijn voor gederfde inkomstenderving is aannemelijk.
		➤ Pachtprijs = € 1.150 / ha	<ul style="list-style-type: none">De door het waterschap gehanteerde pachtprijs is onderbouwd op basis van de door het waterschap gehanteerde richtlijn (intern) inzake pachtprizen (jaar 2016). Het betreffende memo geeft een pachtprijs tussen de € 950 - € 1150 per ha voor gronden waarop gewassen als hakvruchten zoals aardappels en bieten verbouwd worden.De gehanteerde pachtprijs is navolgbaar en aannemelijk indien de gronden bestemd zouden zijn als agrarische gronden.

Annex 2

Overzicht ontvangen documenten

Overzicht van documenten ontvangen van de publieke partijen

Zie "onderbouwingsdossier.zip"