



Tevens per e-mail: bezwaarenberoep@zeeland.nl

Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland

Postbus 6001

4330 LA MIDDELBURG

Ons kenmerk : 38103
Inzake : Horchner / Wob
Uw kenmerk : 98057

Breda, 15 oktober 2021

BEZWAARSCHRIFT

Geacht college,

Ondergetekende maakt hierbij op eigen titel bezwaar tegen uw beslissing van 4 oktober 2021, waarbij u, zonder genoegzaam overleg met mij daarover te voeren en zonder enige vorm van behulpzaamheid, na ruim anderhalf jaar heeft beslist op mijn Wob-verzoek van 1 april 2020 (**productie 1**).

Artikel 3 van de Wob schrijft voor dat een bestuursorgaan (zo spoedig mogelijk) behulpzaam is, wanneer een Wob-verzoek te algemeen geformuleerd zou zijn. De wettelijke beslistermijn voor een Wob-verzoek is vier weken (twee weken wanneer het gaat om milieu-informatie; artikel 6). In die zin is de Wet openbaarheid van bestuur ernstig geschonden door Gedeputeerde Staten.

Dit bezwaarschrift ziet op het feit dat u eigenstandig en onjuist het Wob-verzoek heeft geherformuleerd, daarbij opvallend weinig documenten heeft benoemd en tot een volstrekt onredelijke afdoening is gekomen, waarbij u de weinige documenten die relevant zijn bijna volledig heeft zwartgelakt (**productie 2**).

Eigenstandige herformulering en opvallend weinig documenten

Bij een eerdere inventarisatie heeft u gesteld dat er maar liefst 7.000 documenten onder het Wob-verzoek zouden vallen. Tijdens een recente zitting van de klachtencommissie heb ik benadrukt, dat de omvang van het aantal te publiceren documenten in beginsel geen weigeringsgrond is en dat er bijvoorbeeld veel omvangrijkere Wob-verzoeken worden gedaan die honderdduizenden documenten betreffen (denk aan de Covid-19-Wob van RTL 4); maar ook heb ik aangegeven dat denkbaar is dat, na een goede inventarisatie van de documenten en in overleg met mij, gekomen kan worden tot een beperktere verstrekking van documenten, waarbij het aantal misschien zou kunnen worden teruggebracht tot enkele honderden documenten of misschien zelfs tientallen documenten.

Daarbij heb ik aangegeven dat het steeds maar schriftelijk naar 'terugkaatsen van de bal' met de suggestie dat het Wob-verzoek niet duidelijk zou zijn, echter volstrekt niet aan de orde is.

Niet alleen is ons kantoor zeer ervaren op het gebied van Wob-procedures en weten wij dat het geformuleerde Wob-verzoek correct en helder was; maar ook heb ik enkele keren een schriftelijke toelichting gegeven, heb ik (met drie concrete data) aangegeven open te staan voor een Zoom-overleg en zelfs bereid te zijn om naar Middelburg te komen, wanneer men enige inventarisatie zou hebben gedaan en/of concrete documenten zou kunnen aanwijzen.

Zelfs nadat de klachtencommissie op 31 augustus 2021 heeft geoordeeld dat mijn klacht in dit verband gegrond was ('*de commissie constateert dat gedeputeerde staten geen invulling hebben gegeven aan de verplichting in de Wob dat een bestuursorgaan de aanvrager behulpzaam dient te zijn*' en '*ter zitting hebben GS ook niet kunnen verduidelijken wat onduidelijk was aan het verzoek van klager*') en u dat oordeel bij besluit van 1 oktober 2021 deels heeft overgenomen (in die zin dat ik '*een meer actieve begeleiding had mogen verwachten*'), heeft u nota bene **drie dagen later (nog steeds zonder enig overleg of behulpzaamheid!)** op 4 oktober 2021 het bestreden besluit genomen **waarbij u opeens eigenstandig het Wob-verzoek (onjuist) heeft geherformuleerd.**

Bovendien heeft **zonder enige motivering** het aantal documenten van 7.000 teruggebracht tot een opvallend klein aantal, namelijk tien relevante documenten en 24 niet-beoogde (minder relevante) documenten.¹

¹ De tien relevante documenten komen uit een zeer incomplete reeks. Terwijl Perkpolder Beheer B.V. ieder kwartaal een Algemene Aandeelhoudersvergaderingen (AVA) hield en/of GS (als 50%-aandeelhouder dienovereenkomstig informeerde) benoemt u gek genoeg over de periode 2013 – 2020 slechts de notulen van vier AVA's en vijf bijbehorende oplegnotities van die AVA's van Perkpolder Beheer B.V., alsmede één Witteveen+Bos-rapport over grondwatereffecten inzake het geplande golfterrein van 16 september 2016. Daarnaast verstrekt u

Het Wob-verzoek luidde als volgt:

*"Ik zou de Provincie Zeeland willen vragen om een afschrift te verstrekken van alle stukken waarover uw organisatie beschikt betreffende de planontwikkeling in de **Perkpolder, waarvan de Provincie gedurende vele jaren de kartrekker en mede-aandeelhouder** is geweest. Het gaat hier **in belangrijke mate om milieu-informatie** in de zin van artikel 19.1a Wet milieubeheer. Graag zie ik deze milieu-informatie zo spoedig mogelijk, althans binnen de wettelijke termijn van twee weken tegemoet (artikel 6 lid 6 Wob).*

*Om de behandeling van het Wob-verzoek voor uw organisatie behapbaar te houden, wil ik het onderhavige Wob-verzoek op dit moment beperken tot de volgende rapporten en documenten uit de periode vanaf **1 januari 2013 t/m 1 april 2020**:*

- 1. Alle **documenten** opgesteld door (de griffier/notulist van) Gedeputeerden en/of het College van Gedeputeerden en/of Provinciale Staten, zoals notulen van vergaderingen, besluiten(lijsten), analyses en rapporten, waarin gesproken/geschreven wordt over (of bedoeld wordt op) een of meer van de volgende elementen:*
 - **planontwikkeling Perkpolder** na de sluiting van het veer Kruiningen – Perkpolder;*
 - de **bouw van een jachthaven en/of woningen en/of horeca en/of een golfbaan** in of langs de Perkpolder, op of langs het voormalige Veerplein of anderszins in of nabij het gebied Walsoorden, zoals hier bedoeld;*
 - deelname in of uittreding uit de vennootschap, zoals de besloten vennootschap **Perkpolder Beheer B.V.***

Toelichting:

Perkpolder Beheer B.V. is in 2009 opgericht als publiek-private samenwerking (PPS) tussen de publieke partijen Gemeente Hulst en Provincie Zeeland en de private partijen AM Wonen en Rabo Vastgoed. De twee laatstgenoemde partijen zouden op enig moment uit financiële overwegingen uit het project zijn gestapt.

*Een aantal jaren later is de Provincie Zeeland uit het project gestapt, te weten in de periode dat was gebleken dat de nieuwe dijken bij Perkpolder waren aangelegd met Thermisch Gereinigde Grond (TGG) die niet voldoet aan de wettelijke normen en dat ophef ontstond over het gebruik van verontreinigde grond voor de beoogde aanleg van de golfbaan (via Grootschalige Bodemtoepassing; GBT). De **Provincie heeft daarop zijn aandeel overgedragen aan de Gemeente Hulst.***

24 weinig relevante en niet-beoogde documenten, betreffende asbestsanering aan een boerderij ter hoogte van de Perkstraat 1-3.

2. De bij de Provincie Zeeland aanwezige **financiële rapporten, risico-analyses en juridische analyses/adviezen** aan/van (het College van) Gedeputeerde Staten en/of Provinciale Staten omtrent de bedoelde plannen in de Perkpolder, **de deelname aan en/of uittreding uit de vennootschap Perkpolder Beheer B.V.**

In mijn brief van 17 juni 2021 aan de Rechtbank Zeeland – West – Brabant (kopie aan GS) heb ik o.a. geschreven:

*"Ik heb steeds aangegeven dat de documenten **in belangrijke mate** milieu-informatie zullen bevatten. Dat is ook logisch aangezien artikel 19.1a Wm 'milieu-informatie' omschrijft als:*

"alle informatie, neergelegd in documenten, over:

a.

de toestand van elementen van het milieu, zoals lucht en atmosfeer, **water, bodem, land, landschap** en natuurgebieden met inbegrip van vochtige biotopen, **kust- en zeegebieden**, biologische diversiteit en haar componenten, met inbegrip van genetisch gemodificeerde organismen, en de interactie tussen deze elementen;

b.

factoren, **zoals stoffen**, energie, geluid, straling of **afval**, met inbegrip van radioactief afval, **emissies, lozingen en ander vrijkomen van stoffen in het milieu** die de onder a bedoelde elementen van het milieu aantasten of waarschijnlijk aantasten;

c.

maatregelen, met inbegrip van bestuurlijke maatregelen, zoals beleidsmaatregelen, wetgeving, plannen, programma's, milieuakkoorden en **activiteiten die op de onder a en b bedoelde elementen en factoren van het milieu een uitwerking hebben of kunnen hebben, alsmede maatregelen of activiteiten ter bescherming van die elementen;**

d.

verslagen over de toepassing van de milieuwetgeving;

e.

kosten-baten- en andere economische analyses en veronderstellingen die worden gebruikt in het kader van de onder c bedoelde maatregelen en activiteiten;

f.

de toestand van de gezondheid en veiligheid van de mens, met inbegrip van de verontreiniging van de voedselketen, indien van toepassing, **de levensomstandigheden van de mens**, waardevolle cultuurgebieden en bouwwerken, **voorzover zij worden of kunnen worden aangetast door de onder a bedoelde toestand van elementen van het milieu of, via deze elementen, door de onder b en c bedoelde factoren, maatregelen of activiteiten."**

(...)

*Er is sprake van een **groot ruimtelijk project, in een kustgebied**, waar men extreem grote hoeveelheden **verontreinigde grond wil of wilde storten** (waarschijnlijk te importeren uit België en het Verenigd Koninkrijk), **woningbouw wil plegen, een hotel en jachthaven wil bouwen**, met **effecten op water, bodem, landschap, gezondheid, leefomstandigheden enz.***

*Bovendien is de Provincie zowel ruimschoots in gebreke voor zover het **over milieu-informatie** gaat, **als** voor zover het gaat **over andersoortige Wob-informatie**. (...)*

Evident onjuist is het gestelde onder 11: "De Provincie heeft diverse malen, helaas zonder resultaat, de uitnodiging gedaan aan eiser om fysiek of via een digitale vergadering in gesprek te gaan. Eiser wil daar geen gebruik van maken (...)."

*In mijn mails van 17 februari, 22 februari, 8 april en 14 april 2021 (zie beroepschrift) heb ik meermalen de situatie benoemd, e.e.a. **nogmaals toegelicht**, zeer specifieke documenten genoemd en **aangegeven open te staan voor een gesprek**. Op mijn voorstel om een Zoom-meeting te houden op **15, 19 of 20 april** heeft de Provincie niet gereageerd. Ook heeft de Provincie in de gehele periode sinds 1 april 2020 **nul keer telefonisch contact gezocht**."*

In mijn beroepschrift van 28 april 2021 aan de rechtbank (kopie GS) heb ik geschreven:

*"Deze tekst is helder. Relevant daarbij is dat de **Provincie Zeeland is vele jaren groot-aandeelhouder geweest in 'Project Perkpolder', middels de besloten vennootschap Perkpolder Beheer B.V.** of anderszins, en zelf dus precies weet waar het Wob-verzoek over gaat. Sterker nog, de provincie was zelfs de **kartrekker** van dit project, nabij Walsoorden, dat eigenlijk steeds heeft ingehouden: **de creatie van woningen, een golfbaan, een jachthaven en een hotel, op en rond het voormalige Veerplein**. De Provincie is uit dit project gestapt – met een reden.*

*Ondergetekende zou **graag volledige duidelijkheid** verkrijgen over de gang van zaken rond Project Perkpolder vanaf **2013 tot en met 1 april 2020**. Het indienen van een Wob-verzoek waarbij alle relevante documenten uit die periode bij de Provincie Zeeland worden opgevraagd, is daartoe een redelijke en gangbare methode.*

Overigens is niet alleen ondergetekende geïnteresseerd in deze documenten. Het is duidelijk dat ook omwonenden, agrariërs en andere belanghebbenden zicht willen krijgen op de betreffende gang van zaken, o.a. gezien de enorme impact van het al jaren dreigende project, dat lange tijd door de betrokken partijen doelbewust (financieel en praktisch) gefundeerd is op de wettelijk niet toegestane toepassing van verontreinigde grond. (...)

Gronen: 'Wob-structie'

*De Provincie Zeeland maakt **zich evident schuldig aan zogenaamde 'Wob-structie'** (samenvoeging van 'Wob' en 'obstructie'). De methode die zij hierbij gebruikt, is dat zij telkenmale doet voorkomen het betreffende Wob-verzoek niet te begrijpen. Daarbij verwijt zij ondergetekende dat het Wob-verzoek en*

de nadere toelichting hierop niet duidelijk zou zijn. De methode is voorts dat, zodra er een specificering wordt gegeven, de Provincie stelt dat die specificatie een 'uitbreiding van het Wob-verzoek' zou inhouden.

Daarmee creëert de Provincie een soort 'perpetuum mobile', die hoe dan ook niets te maken heeft met het beginselrecht op en de spoedige verstrekking van documenten. E.e.a. heeft evenmin weinig te maken met het idee van een dienstbare en goedwillende overheid.

Ondergetekende merkt op dat de tekst van een behoorlijk geformuleerd Wob-verzoek in beginsel voldoende is voor de afhandeling ervan. Er hoeft ook geen belang gesteld te worden.

Wanneer zaken (redelijkerwijs) echt niet duidelijk zijn, kan het bestuursorgaan contact opnemen met de indiener van het Wob-verzoek. Van de indiener kan dan enige medewerking worden verlangd.

De uitnodiging aan een Bredase verzoeker om op het provinciehuis in Middelburg te komen uitleggen 'wat hij precies bedoelt', is te vaag en geldt vanwege de daaraan verbonden tijd en reiskosten niet als een redelijke aanpak.

*De uitnodiging om het verzoek in een Zoom-meeting uit te leggen wat bedoeld wordt, is evenmin redelijk, wanneer men de vraagstelling niet specificeert en voorts geen enkele datum noemt waarop dat gesprek zou kunnen plaatsvinden. Dat geldt des te meer daar waar **ondergetekende drie concrete data heeft voorgesteld, waarop niet is gereageerd.***

*Als men daarbij optelt dat **ondergetekende nu al meermalen hierover heeft gemaild**, meermalen **e.e.a. heeft toegelicht** én de behandelaars van GS geen enkele maal de moeite hebben genomen om de verzoeker even te bellen of om een bepaalde set met documenten te verstrekken, dan is duidelijk dat het niet gepast is om ondergetekende verwijten te maken.*

*Als men zich dan ook nog realiseert dat de **behandelaars geen enkele moeite hebben gedaan** om bijvoorbeeld met een voorlopige inventarisatielijst of indeling of eigen interpretatie van het Wob-verzoek en/of concrete vragen, tot een invulling en spoedige besluitvorming te komen, dan staat vast dat GS in dezen te kort schiet in de naleving van de Wet openbaarheid van bestuur.*

Reactie GS van 30 april 2020

*Gek genoeg heeft de heer Schipper namens GS bij e-mail van 30 april 2020 gesteld dat 'het merendeel van de documenten niet zijn of worden opgesteld door (de griffier/notulist van) Gedeputeerden en/of het College van GS en/of PS.' Die mededeling is echter helemaal niet relevant voor dit Wob-verzoek. **Het gaat namelijk om de vraag of de documenten per se door hen zijn opgesteld.** Het gaat erom dat alle documenten inzake dit project die onder de bewuste ambtsdragers/colleges/bestuursorganen aanwezig zijn, worden verstrekt.*

***Evenmin relevant** is de vraag van de heer Schipper geweest **dat ondergetekende eerst maar eens enkele zoektermen zou moeten opgeven.** Dit kan van een Wob-verzoeker helemaal niet worden*

verlangd. Dat geldt des te minder daar waar de Wob-verzoeker niet bekend is met de betreffende computersystemen en daartoe ook geen toegang heeft.

Reactie Hörchner van 6 mei 2020

In mijn mail van 6 mei 2020 heb ik o.a. gewezen op:

"1. Documenten van afzonderlijke gedeputeerde, het College van GS en de Provinciale Staten. Volledigheidshalve heb ik dat zodanig geformuleerd dat de opsteller de ambtsdragers/colleges/vergaderingen zelf kan betreffen, alsook degene die de verslaglegging heeft gedaan (zoals een griffier of notulist). Mochten er anderen zijn die deze vastlegging hebben verzorgd, dan moeten zij hier ook onder verstaan worden.

2. Documenten opgesteld door anderen. Daarbij kan o.a. worden gedacht aan ambtenaren, andere overheden, civiel/milieukundige adviesbureaus, financieel adviseurs, accountants, advocaten.

Mocht u menen dat dit onderscheid niet dekkend is en er documenten bestaan die door personen/instanties zijn opgesteld die mogelijk niet vallen onder 1. of 2. dan verzoek ik u mij dat specifiek te berichten.

De breedte van het Wob-verzoek is overigens vrij beperkt/concreet: het gaat om de (her)ontwikkeling van het Perkpolder-gebied, waarvan de Provincie jarenlang kartrekker is geweest. **Aangenomen mag worden dat het merendeel van de documenten door de verantwoordelijk ambtenaren in helder onderscheiden ordners of digitale systemen is bijgehouden.** Ook een gedeputeerde kan b.v. op ieder moment vragen om bepaalde stukken – en aangenomen mag worden dat ook hij/zij daar in zo'n geval niet vele weken op hoeft te wachten.

Het opgeven van nog specifiekere zoektermen is dan ook niet aan de orde.

M.b.t. de omvang van de stukken merk ik op dat een Wob-verzoek een behoorlijke werklast met zich mee kan brengen. Dat is evenwel inherent aan het recht van de samenleving op kennisneming van stukken. Bovendien gaat het hier om een belangrijke zaak, waarbij tal van de aspecten waar de Wob voor bedoeld is, van toepassing zijn, zoals bestuurlijke integriteit, financiële omgang met publieke gelden, samenwerking tussen overheden en particuliere organisaties/bedrijven, milieugevolgen, waterveiligheid, afvalstoffen, bodembescherming en de handhaving van wet- en regelgeving.

Het is voor mij **onmogelijk om namen van documenten of rapporten te noemen en zulks kan ook niet van mij verlangd worden.** Overigens is deze onmogelijkheid mede ingegeven door het gebrek aan actieve informatie/publicatie vanuit de Provincie.

*(...) Ik breng in herinnering dat **de Provincie dit project ook op enig moment heeft benoemd als één van de grootste financiële risico's van dat moment.** Mede uit de documenten zal moeten blijken **wat de precieze redenen van het uitstappen zijn geweest.**"*

Vervolgens heb ik tal van maanden niet meer vernomen, totdat de Provincie Zeeland in zijn verweerschrift in voornoemde procedure, opeens schreef dat het aantal Wob-documenten erg groot was en dat ik zou hebben geweigerd e.e.a. te specificeren.

Ingebrekestelling en mail Hörchner van 17 februari 2021

Bij de ingebrekestelling van 17 februari 2021 heb ik o.a. geschreven:

*"Voor de goede orde herhaal ik dat mijn Wob-verzoek volstrekt helder is. Het Wob-verzoek heeft **niets** te maken met een ander Wob-verzoek inzake Thermisch Gereinigde Grond. (...)*

Naar ik begrijp, heeft uw recente zoekslag een groot aantal documenten opgeleverd. Uw suggestie is daarbij kennelijk dat het aantal documenten te groot zou zijn o.i.d.

Ik wijs die suggestie van de hand. De Wob kent die beperking niet.

Daarbij merk ik op dat ikzelf nooit heb aangestuurd op zoektermen als 'Perkpolder + financieel' e.d. en dat dat uw eigen keuze is geweest.

*Aangenomen moet worden dat enkele personen binnen de Provincie ambtelijk en politiek verantwoordelijk zijn geweest voor het Project Perkpolder en dat **binnen hun netwerk omgeving en dossiers alle denkbare documenten te vinden zouden moeten zijn.***

*Ook merk ik op dat ik **nimmer heb geweigerd een toelichting te geven en dat ik nog steeds bereid ben om op zinvolle vragen bereid ben antwoord te geven.***

Uw eerdere, onbegrijpelijke suggestie dat mijn huidige Wob-verzoek zou overeenkomen met een ander Wob-verzoek over Thermisch Gereinigde Grond gold niet als zinvol. Uw suggestie dat u niet zou weten welke stukken ik bedoel met het geformuleerde Wob-verzoek, geldt ook niet als zinvol."

Hierop heeft mr. Katsburg (advocaat van GS) ondergetekende bij e-mail van 22 februari 2021 geschreven dat ik op het provinciehuis te Middelburg een 'nadere precisering' zou mogen verstrekken.

Reactie Hörchner van 22 februari 2021

Daarop heb ik op diezelfde datum geschreven:

“De provincie kan niet – na bijna elf maanden – blijven stellen dat mijn Wob-verzoek niet duidelijk was. Lees de tekst van het Wob-verzoek en mijn eerdere reactie per e-mail.

Er zijn Wob-verzoeken die met nog geen kwart van de nu door mij aangeleverde informatie/specificatie correct worden opgepakt door bestuursorganen.

*Dat de heer **Schipper, als voormalig projectleider van het Project Perkpolder, niet zou begrijpen welke stukken ik wil ontvangen, is al des te minder geloofwaardig.***

Het Wob-verzoek kan hooguit als tamelijk omvangrijk worden beschouwd. Dat moge zo zijn, maar zulks wordt veroorzaakt door juist het feit dat overheidsorganen hun informatie-voorziening en archivering slecht op orde hebben en weigerachtig zijn. Het feit dat iedere denkbare wettelijke termijn wordt overschreden, maakt het er ook niet beter op.

En ook nu mag méér worden verwacht dan alleen maar de stelling dat u het niet begrijpt.

U zou bijvoorbeeld mij een eerste inventarisatie of rubricering kunnen toezenden. U zou mij kunnen voorleggen met welke zoektermen of aan de hand van welke thematiek u de zaak zou willen aanpakken.

*Afhankelijk van de klantvriendelijkheid en de snelheid die een bestuursorgaan bij een Wob-verzoek betracht, **ben ik overigens in voorkomend geval bereid om een Wob-verzoek te beperken.** U begrijpt dat de Provincie Zeeland vooralsnog aan geen van deze twee elementen voldoet. Het handelen van de Provincie kwalificeert eerder als langdurige Wob-structie.*

*Een bespreking op het Provinciehuis is in dezen ook geen redelijke optie, **tenzij u mij aldaar fysiek ordners, documenten en een inventarislijst zou kunnen laten zien**, zodat ik ter plekke kan aanwijzen wat wel en niet nuttig is. **Graag verneem ik van u of u dit kunt regelen.***

Voor de goede orde: het gaat er niet om dat ik zou moeten worden geholpen. Juist ik ben bereid om in voorkomend een bestuursorgaan te helpen, om bijvoorbeeld kopieerwerk te verminderen. Maar dan zal het bestuursorgaan zich wel open en dienstbaar moeten opstellen.

*Mocht u niet bereid of in staat zijn om **ordners, documenten en inventarislijst fysiek te realiseren**, dan verneem ik dat. In dat geval zal ik u van dienst zijn en een lijst opstellen betreffende de documenten die in ieder geval onder mijn Wob-verzoek verstaan moeten worden.*

NB: het gaat daarbij **niet om een wijziging of aanvulling van mijn Wob-verzoek**. De ingebrekestelling blijft aldus gewoon staan. Want dat een verzoek om informatie na elf maanden nog niet is afgehandeld, blijft stuitend.”

Mail Hörchner 8 april 2021

Vervolgens heb ik nogmaals tijd besteed aan deze zaak en onverplicht een opsomming gegeven:

“Hierbij doe ik u tot slot nog enige extra toelichting toekomen, waarmee u de betreffende stukken kan achterhalen.

Het gaat om de volgende documenten, in de genoemde periode:

- Alle **memo's/notulen/gespreksverslagen van alle AVA-bijeenkomsten van Perkpolder Beheer B.V.** van 2007 t/m heden.
- Alle **vergaderingsverslagen/notulen van Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten van de Provincie Zeeland met betrekking op Plan Perkpolder (*)** van 2007 t/m heden.
- Alle **interne correspondentie van de Provincie Zeeland zowel ambtelijk als bestuurlijk in de vorm van mailverkeer/app-verkeer/briefwisseling/gespreksverslagen/notities/rapporten en memo's aangaande Plan Perkpolder (*)** t/m heden.
- Alle communicatie in de vorm van **mailverkeer/appverkeer/briefwisseling/gespreksverslagen/notities/rapporten en memo's**, aangaande Plan Perkpolder (*) met externe partijen zoals;
 - o Onderzoeksbureaus zoals Deltares, Antea etc.
 - o Adviesbureaus zoals Witteveen & Bos, Royal Haskoning, Hekkel advocaten, AKD etc.
 - o Rijkswaterstaat
 - o Waterschap Scheldestromen
 - o ILT
 - o Ministerie van I&W
 - o Hulst Aan Zee (HAZ)/Zabra Estate/Sobradis/Hennia/Hens B.V./Waterzande
 - o Gemeente Hulst
 - o DLG / aannemer van Oord

(*) De synoniemen die gebruikt kunnen worden in uw zoekmachines voor Plan Perkpolder zijn:

- Gebiedsontwikkeling Perkpolder
- Projekt Perkpolder/Project Perkpolder
- Westelijke Perkpolder
- Ophoging Veerplein Perkpolder
- Golfbaan Perkpolder

- *Natuurontwikkeling Perkpolder*

*Bovendien mag van de Provincie Zeeland op dit Wob-verzoek verwacht worden om niet alleen elektronisch te zoeken, maar ook om de **fysieke ordners/mappen erop na te slaan**. Gelet op de verantwoordelijkheid, kennis en ervaring van **de heer Schipper** ten aanzien van het project is het volstrekt zonneklaar dat het o.a. gaat om **alle ordners/mappen waarover hij als projectleider (of anderszins betrokkene) beschikt of heeft beschikt**.*

De stelling dat de Provincie Zeeland alleen over digitale stukken zou beschikken, acht ik niet geloofwaardig. Mocht u die stelling desalniettemin handhaven, dan verzoek ik u mij te berichten op welke wijze is/wordt gewaarborgd dat papieren documenten, rapporten, gespreksnotities enz. raadpleegbaar zijn/blijven.

Voor zover nodig stelt ik de Provincie Zeeland hierbij wederom in gebreke. Indien er thans niet binnen veertien dagen alsnog een besluit is genomen, dan zal ik beroep instellen bij de Rechtbank Zeeland – West – Brabant. ”

Hierop heeft mr. Katsburg het Wob-verzoek bij mail van 14 april 2021 ten onrechte gediskwalificeerd als een ‘veegactie’ (“U bent op zoek naar iets zonder dat u dat kunt of wenst te concretiseren.”)

Mail Hörchner 14 april 2021

Hierop heb ik een laatste mail aan de Provincie Zeeland gezonden, waarin o.a. staat geschreven:

“Er is geen sprake van een ‘veegactie’ (wat dat dan ook moge zijn) en het Wob-verzoek is niet vergroot.

*Hoe dan ook, uw houding (althans die van de Provincie Zeeland) kwalificeert als complete Wob-structie. U levert namelijk, in een jaar tijd, **helemaal niets**.*

Van u als advocaat mag evenzeer e.e.a. worden verwacht: namelijk dat u een Wob-verzoek leest en aan de hand van die tekst en de nadere mails alle documenten doet vergaren.

Dat u na een jaar nog steeds wil suggereren dat u het allemaal niet begrijpt, ben ik in mijn langdurige Wob-praktijk nog niet eerder tegengekomen.

***Er is geen impasse. Er ligt een helder, meermalen toegelicht Wob-verzoek.** Dit moge omvangrijk zijn, zo zit de Wob nu eenmaal in elkaar. Ik heb meermalen e.e.a. toegelicht.*

Een Wob-verzoeker hoeft een bestuursorgaan helemaal niet uiteen te zetten of/dat hij in een bepaald stuk in het bijzonder geïnteresseerd is.

*Een bezoek aan Middelburg is natuurlijk onredelijk en onevenredig. **U mag mij desalniettemin opbellen, waarbij u concrete stukken noemt.***

Ik kan u dan aangeven of/dat die onder het Wob-verzoek vallen. Ook kunt u mij een (voorlopige) inventarislijst toezenden. Ook daar kan ik nog wel e.e.a. op aanwijzen – als het echt allemaal zo moeilijk is. Als u dat liever face-to-face doet, dan ben ik zelfs om e.e.a. in een korte Teams Meeting te doen, in de middag van 15, 19 of 20 april. Maar ook dan moet het heel concreet zijn. Ik heb geen zin meer in nog meer spelletjes van uw zijde.

U mag dan o.a. uitleggen wat er o.a. zo moeilijk is aan bijvoorbeeld een specificatie als

- ***'Alle memo's/notulen/gespreksverslagen van alle AVA-bijeenkomsten van Perkpolder Beheer B.V. van 2007 t/m heden. of***
- ***'Alle vergaderingsverslagen/notulen van Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten van de Provincie Zeeland met betrekking op Plan Perkpolder (*) van 2007 t/m heden.'***

Overigens blijft de eerder genoemde ingebrekestellingstermijn staan. Ik zal na ommekomst daarvan beroep instellen bij de Rechtbank.

Ik ben tamelijk klaar met deze onbehoorlijke toestanden. Overigens zal ik deze mailwisseling ook aan de Rechtbank overleggen."

Vervolgens is er wéér alleen maar een afwerende reactie gekomen van mr. Katsburg. Men heeft mij niet opgebeld. Op de mogelijke data om een Zoom-/Teamsoverleg te houden, is men niet ingegaan. Er zijn geen concrete vragen gesteld. Er is geen voorlopige inventarislijst opgesteld.

Ook heeft men niet uitgelegd wat er nu precies niet wordt begrepen aan teksten als 'alle memo's/notulen/gespreksverslagen van alle AVA-bijeenkomsten van Perkpolder Beheer B.V. ' enz. "

NB1: in diezelfde procedure heb ik de rechtbank laten weten dat het jaartal 2007 in het vorige document een verschrijving betrof. Het Wob-verzoek is steeds gericht geweest op de periode van 1 januari 2013 tot en met 1 april 2020. En bedoeld is steeds: zowel milieu-informatie als andersoortige informatie.

NB2: De voornoemde passages uit mijn stukken aan de rechtbank zijn om meerdere redenen relevant. O.a. omdat al deze passages u bij het opstellen van het bestreden besluit bekend waren. In die zin is er juist van mijn zijde **enorm veel toelichting gegeven**. Zulks al zeker als ik dit relateer aan de andere Wob-dossiers die wij behandelen en hebben behandeld. Ons is geen enkel bestuursorgaan in Nederland bekend met een overeenkomstige handelwijze als GS (lees: deze twee ambtenaren).

Alles overziend is het des meer onjuist dat u in het bestreden besluit bent gekomen tot de volgende tekst:

"Gelet op de hoeveelheid aan documenten hebben wij u meermalen een verzoek tot precisering van het Wob-verzoek verzonden, zodat meer gericht gezocht kan worden. Helaas heeft u tot op heden nog niet

aan dat verzoek voldaan. (...) Gelet op bovenstaande hebben wij uw verzoek als volgt geïnterpreteerd: U bent op zoek naar milieu-informatie, in het dossier van het Grote Project Perkpolder, waarbij de provincie tot eind december 2017 rechtstreeks betrokken was als aandeelhouder in Perkpolder Beheer B.V. en waarover via kwartaalrapportages aan Provinciale Staten werd gerapporteerd”.

Deze tekst is onjuist, omdat u (zelfs na nota bene het oordeel van de klachtencommissie en uw eigen erkenning dat uw ambtenaren meer behulpzaam hadden moeten zijn) blijft volhouden dat ik het Wob-verzoek niet zou hebben willen preciseren.

Ik benadruk dat **een helder Wob-verzoek (zoals hier aan de orde) helemaal geen toelichting behoeft** én dat **ik deze desalniettemin meermalen heb gegeven**, terwijl juist GS (lees: deze twee ambtenaren) tekort zijn geschoten.

Ik benadruk hierbij ook dat het nemen van een Wob-besluit na anderhalf (!) jaar, terwijl de wet twee/vier weken voorschrijft, in de Nederlandse Wob-praktijk ongekend is en evident onrechtmatig is. (Ter voorkoming van misverstanden: de uitspraak van de Rechtbank Zeeland- West – Brabant van 28 augustus 2021, waarbij GS een allerlaatste termijn van zes weken is gegeven, maakt het verzuim van GS niet minder onrechtmatig).

De tekst is des te meer onjuist, daar waar u het Wob-verzoek heeft beperkt tot milieu-informatie, terwijl ik slechts, toelichtend, in het Wob-verzoek heb aangegeven dat de betreffende informatie in belangrijke mate milieu-informatie betreft én ik, o.a. in bovenstaande toelichting aan de rechtbank, heb toegelicht dat het gaat om milieu-informatie én andersoortige informatie.

Overigens is de door GS gelegde nadruk op milieu-informatie ok anderszins een dwaalspoor, daar waar het Project Perkpolder, dat o.a. is vormgegeven door Perkpolder Beheer B.V., grote ruimtelijke en/of milieueffecten en/of gezondheidseffecten had (of: zou kunnen hebben) in de zin van artikel 19.1a Wet milieubeheer : het ging/gaat om het bouwen van woningen, een jachthaven, een hotel, een golfbaan, er is enorm grondverzet beoogd, er is sprake van (mogelijk) verontreinigde grond, er is een toename van licht, geluid, bodem, water, de verandering van het landschap, effecten op het grondwater enz.

Van belang is dat artikel 19.1a Wm óók ziet op bestuurlijke maatregelen hieromtrent, alle denkbare maatregelen/activiteiten in dit verband, kosten-baten- en andere economische analyses en veronderstellingen en beleid, alsook de toepassing van wet- en regelgeving.

Kortom, ondergetekende is van oordeel dat **alle informatie die is opgevraagd, betreffende het Project Perkpolder** (Planontwikkeling Perkpolder na de sluiting van het veer Kruiningen – Perkpolder) uit de periode 2013 – 2020 en/of de bouw van een jachthaven en/of woningen en/of horeca en/of een golfbaan in of langs de Perkpolder, op of langs het voormalige Veerplein of

anderszins in of nabij het gebied Walsoorden, zoals hier bedoeld en/of de deelname in of uittreding uit de vennootschap, zoals de besloten vennootschap Perkpolder Beheer B.V., **kwalificeert als milieu-informatie.**

Andersom is deze juridische toelichting **nimmer bedoeld als inperking van het Wob-verzoek**, in die zin dat informatie niet onder het Wob-verzoek zou vallen als dit geen milieu-informatie genoemd zou zijn. Ook in die zin is u herformulering onjuist en onvolledig.

Tamelijk **bizar is overigens dat uw eigen herformulering véél minder precies is dan hetgeen ik in het Wob-verzoek heb opgenomen.** U laat b.v. de periode weg en neemt alle vormen van toelichting die ik heb gegeven niet mee bij de herformulering. Ook is onjuist dat u suggereert dat het project zou hebben geheten 'Groot project Perkpolder'. Bijna overal is dit project van begin af 'Project Perkpolder' genoemd.

Samenvattend: het Wob-verzoek was zeer precies en (zeker gezien alle toelichtingen) genoegzaam duidelijk; u heeft dat Wob-verzoek onjuist en onterecht geherformuleerd.

Ook heeft u volstrekt te weinig documenten willen verstrekken, zoals blijkt uit het volgende.

Omvang van de werkelijke documenten

De Provincie Zeeland is, vertegenwoordigd door GS, vele jaren kartrekker geweest van het Project Perkpolder.

Het gaat om:

1. een project van zeker € 30 mln,
2. waar AM Invest en Rabobank eerder zijn uitgestapt vanwege het door hen niet langer gewenste risicoprofiel;
3. waarbij gronden zijn aangeschaft,
4. waarbij onteigening en de verlegging van wegen aan de orde was (of zou kunnen komen),
5. waarbij op grote schaal industrieklasse-grond zou worden geïmporteerd (vele miljoenen kubieke meters),
6. waarbij bij de uitvoering gebruik gemaakt werd van de (lege) vennootschap Hulst aan Zee B.V. (HAZ B.V.), die geleid werd door een in België wegens aanbestedingsfraude (inzake een golfbaan!) veroordeelde directeur;
7. waarbij afspraken tussen Perkpolder Beheer B.V. en HAZ B.V. zijn neergelegd in de *'Koop- en ontwikkelingsovereenkomst Perkpolder Beheer-HAZ'*;

8. terwijl HAZ B.V. met het Belgische Hens N.V. in 2016 en 2017 tot een overeenkomst is gekomen voor de import van industrieklassegrond (o.a. komend uit het (zoals nu is gebleken) zéér verontreinigde Oosterweel-traject (Antwerpen));
9. waarbij het ging om misschien wel 450.000 vrachtwagens met grond;
10. waarvan Perkpolder Beheer B.V. op de hoogte is geweest en waaraan Perkpolder Beheer B.V. zich zelfs heeft gecommitteerd;
11. terwijl de Provincie tot eind 2017 maar liefst 50% aandeelhouder was van Perkpolder Beheer B.V.; en
12. gebleken is dat Gedeputeerde J. de Bat reeds in 2016 is geïnformeerd over de import van verontreinigde grond;
13. terwijl de heer Schipper projectleider was of anderszins betrokken was namens de Provincie Zeeland;
14. terwijl de aandeelhouders van Perkpolder Beheer B.V. (Hulst en Zeeland) hebben aangedrongen op een financieel onderzoek naar de risico's van het betreffende project, inclusief de betrouwbaarheid van Hulst aan Zee B.V. en Hens N.V.;
15. waarbij de Provincie zich uiteindelijk garant heeft gesteld (of dit heeft overwogen) jegens de Bank van Nederlandse Gemeenten,
16. welk project door de Provincie in 2016/2017 in haar top-tien van zéér risicovolle projecten is geplaatst,
17. terwijl in 2017, maar waarschijnlijk eerder, door een of meer milieuadviesbureaus aan de Gemeente Hulst en de Provincie Zeeland is uiteengezet dat het Besluit Bodemkwaliteit het systeem van Grootschalige Bodemtoepassing helemaal niet toestaat voor dit soort projecten en men de wet zou overtreden als men dit wel zou doen;
18. terwijl de verlening van de natuurvergunning van Perkpolder Beheer B.V. (december 2016) is gebaseerd op een scenario omtrent bagger die bij de verdieping van de haven in Terneuzen zou vrijkomen, terwijl dat scenario op dat moment al niet het werkelijke scenario was;
19. waarbij de toepassing van zo veel kubieke meters grond grote effecten op het grondwater zou kunnen meebrengen; en
20. waarbij Gedeputeerde Staten (althans de Provincie Zeeland) naar het oordeel van ondergetekende nimmer echte helderheid hebben verschaft over hun werkelijke redenen om in 2017 opeens het project te verlaten en alle aandelen aan de Gemeente Hulst te verkopen (NB: de enkele stelling dat het project niet langer viel onder de prioriteiten, is in dat opzicht, naar het oordeel van ondergetekende, onvoldoende geweest);
21. waarvan in de loop der tijd meerdere visualisaties zijn opgesteld en verdienmodellen zijn doorgerekend.

Uit de stukken van PS blijkt dat de Provincie zich na haar uittreden voor € 3,3 mln heeft garantgesteld.

Het financiële risico voor de provincie bedraagt maximaal het provinciale aandeel in het bedrag dat de instelling aan leningen heeft aangetrokken die vallen onder de garantie.

Overzicht van garantstellingen en borgstellingen						
Garantstelling/borgstelling verstrekt aan	hoofdsom garantie/borg	Deel van de garantstelling voor rekening van de provincie	Looptijd	restant bedrag opgenomen lening per 1-1-2019	restant bedrag opgenomen lening per 31-12-2019	Kenmerk en looptijd
Bedragen x € 1.000						
Garantstelling North Sea Port SE (voorheen Zeeland Seaports)	460.000	230.000	1-1-2028	315.131	316.100	De provincie Zeeland en de gemeenten Borsele, Terneuzen en Vlissingen staan garant. Provincie Zeeland voor 50%. North Sea Port SE heeft in het kader van de fusie een vrijwaring verleend aan de garanten voor de situatie dat de garanten worden aangesproken onder de garanties die zij hebben afgegeven.
Garantstelling Warmco2	65.000	32.500	geen einddatum	62.789	62.300	De GR staat tevens garant voor WarmCO2. Zeeland via de GR voor 50%. North Sea Port SE heeft in het kader van de fusie een vrijwaring verleend aan de GR voor de situatie dat de GR ZSP wordt aangesproken onder de garanties die zij hebben afgegeven.
Gemeente Hulst	3.300	3.300	31-12-2026	0	0	Zeeland is uitgetreden uit het project Perkpolder. Hiervoor in de plaats is een garantstellingsovereenkomst gesloten tussen Hulst en de Provincie

Op 29 juni 2017 heeft er bij de Gemeente Hulst een presentatie plaatsgevonden genaamd *“Project Perkpolder”*. Deze werd gegeven door directeur Sturmans (Perkpolder Beheer B.V.) en advocaat mr. T.B. van Dijk (AKD Advocaten). Onderdeel 6 van die bijeenkomst was *‘rol provincie’*.

Rol Provincie

- Project gaat nieuwe fase in: uitvoering en realisatie
- Provincie terug in rol van publieke partij
- Provincie verkoopt aandelen Perkpolder Beheer aan gemeente
- Provincie geeft garantie van € 3,3 miljoen
- Voorwaarde (onder voorbehoud): voor de helft van tekort in te roepen met een maximum van € 3,3 miljoen


13


Aangenomen moet worden dat een of meer personen namens de Provincie Zeeland hierbij aanwezig zijn geweest en/of tenminste door Perkpolder Beheer B.V. dienaangaand zijn geïnformeerd.

In de jaarstukken van 2015 van Perkpolder Beheer B.V. (d.d. januari 2017) stond o.a. het volgende vermeld:

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva , Commercieel , Enkelvoudig

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Grondslag van onderhanden projecten	Het onderhanden werk, waaronder begrepen voorbereidingskosten, wordt gewaardeerd tegen de bestede directe kosten, vermeerderd met een toeslag voor de indirecte kosten en interestlasten gedurende de vervaardigingsperiode. Hierop worden de gefactureerde termijnen in mindering gebracht.
Grondslag van vorderingen	Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Handelsvorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.
Grondslag van eigen vermogen	Het geplaatst en gestort aandelenkapitaal van de besloten vennootschap Perkpolder Beheer bedraagt €20.000. Bij het besluit van 3 juli 2013 is de commanditaire vennootschap Perkpolder ontbonden en als vereffenaar is aangewezen de besloten vennootschap Perkpolder Beheer. Bij het consolideren van zowel de activa als passiva van beide vennootschappen ontstaat vanuit de commanditaire vennootschap een bedrag van €76.800 aan overige reserves op de balans van de vereffenaar, de besloten vennootschap Perkpolder Beheer.
Grondslag van langlopende schulden	De AVA heeft in 2014 toestemming gegeven om twee keer €1.000.000 te onttrekken uit de langlopende lening om de rekening courant aan te vullen. Dit werd gedaan, omdat het maximum van de rekening courant (€4.500.000) driemaal bijna was bereikt. De lening kent een looptijd tot 1 april 2016 en wordt afgelost vanuit de bestaande kredietfaciliteiten. Er is geen aflossing schema overeengekomen. Het rentepercentage op de lening bedraagt 4,2%.

Het taxatierapport van Fakton van 22 maart 2017 (**productie 3**) blijkt 62 treffers te geven op het woord 'provincie'. Daaruit blijkt o.a. dat de Provincie Zeeland eigenaar is geworden van heel veel percelen ter plaatse of in de omgeving en ook een selectiebesluit zou hebben genomen om bepaalde gronden af te stoten.

Ook gewezen kan worden op het rapport van Ecorys van december 2016 (**productie 4**). Daarin staat o.a. de volgende tekst, **die in strijd is met de Wet bodembescherming en het Besluit Bodemkwaliteit**.

Verdienmodel

Het principe

De in de vraagstelling benoemde risico's hangen één op één samen met het verdienmodel van Perkpolder. Daarom zetten wij het principe van het verdienmodel hieronder uiteen.

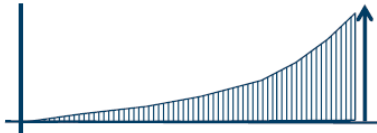
Westelijke Perkpolder (golfbaan + max. 200 woningen)

- Aan het ophogen van de grond ten behoeve van de golfbaan wordt verdiend. Dit komt omdat de grond die gestort wordt maximaal Industrie klasse I mag hebben. De aannemer is bereid te betalen voor het storten van deze grond.
- Hens N.V. (aannemer) voert de ophoging in opdracht van HaZ uit.
- Het resultaat na ophoging is dat er een goede basis voor de golfbaan ligt. Bij wijze van spreken hoeft alleen het gras nog ingezaaid te worden. Het glooiende landschap is gereed.
- Het geld dat verdiend wordt met de grond onder de golfbaan, wordt 1 op 1 ingezet voor de betaling van de grond in de Westelijke Perkpolder ten behoeve van woningbouw + golfbaan.
- Dit verdienmodel zorgt ervoor dat de ontwikkelaar van de woningen (HaZ) de grond geleverd krijgt als de grond reeds volledig betaald is (het kavel is immers al betaald vanuit de opbrengsten van de grondophoging). De enige kostprijs voor HaZ zijn de bouwkosten van de woningen en het bouwrijp maken van het terrein.

Ook staan er verschillende scenario's in vermeld:

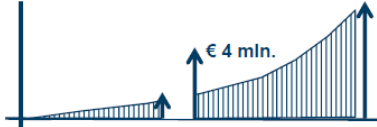
Vraag 1: Gevolgen Westelijke Perkpolder

1. Project wordt succes



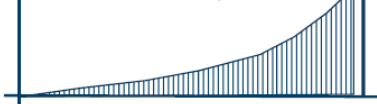
- Perkpolder Beheer B.V. (incl. aandeelhouders) krijgen opbrengsten conform Koop- en Ontwikkelovereenkomst
- HaZ heeft minimaal een sluitende Business Case en de mogelijkheid om winst te maken
- Alle partijen profiteren (ook Hens heeft verdienmodel conform grondstortingen)

2. Hens failliet



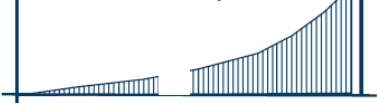
- Bankgarantie van minimaal € 4 mln. gaat naar Perkpolder Beheer B.V. + reeds gemaakte stortingen (qua grondophoging)
- Zoeken naar nieuwe "aannemer" die verder gaat met ophoging gebied, grote mate van zekerheid (ivm omvangrijke infrastructurele projecten in omgeving die in uitvoering komen)
- Mogelijk vertraging in uitvoering/ oplevering Westelijke Perkpolder
- *Beperkt risico dat Hens failliet gaat*

3. Haz failliet (na afronding civieltechnische werkzaamheden)



- Perkpolder Beheer B.V. heeft alle opbrengsten binnen (alle gronden Veerplein zijn reeds verkocht + alle stortingen ten behoeve van grondophoging zijn betaald)
- WPP landschap (ophoging) gereed, waardoor project (woningbouw + golfbaan) direct doorverkocht kan worden → voor waarde € 0 (met een sluitende Business Case)
- *Geen reëel scenario dat HaZ aan einde project failliet gaat*

4. Haz failliet (tijdens civieltechnische werkzaamheden)



- Hens en Perkpolder Beheer B.V. hebben de mogelijkheid tot doorlevering grond (opbrengsten ophoging WPP veilig gesteld)
- Veerplein niet (of gedeeltelijk) verkocht
- Totale project moet opnieuw in de markt gezet worden
- Financiële buffer van max € 9 mln. ten gevolge van opbrengsten grondophoging in te zetten voor verlaging totale verkoopprijs
- Garantie Sobradis van € 1 mln. tbv publieke infrastructuur WPP

7/12

Overall bevindingen Ecorys

- Binnen de gebiedsontwikkeling Perkpolder vormt de afzetbaarheid van de woningbouwopgave het grootste risico. Dit risico ligt volledig bij de ontwikkelende partij (HaZ)
- Gebiedsontwikkeling Perkpolder is alleen als één geheel haalbaar (WPP, golfbaan, Veerplein, hotel, jachthaven)
 - Financieel gezien is het gehele project “meer waard” dan de som der delen.
 - Hiervoor is het cruciaal dat er één overall ontwikkelaar betrokken blijft.
 - Bij een faillissement van HaZ aan het beging van het traject (medio 2018-2019) is het cruciaal dat er een nieuwe integrale ontwikkelaar gevonden wordt. Gezien de omvang van de opgave (max 450 woningen, hotel, golfbaan + jachthaven) ligt daar een risico.
 - Gezien het feit dat HaZ een project vennootschap is, is het risico dat medio ‘18/ ‘19 HaZ failliet gaat (ten gevolge van Perkpolder) beperkt
- Indien HaZ niet failliet gaat en haar betalingen voldoet is er financieel gezien een beperkt risico voor Perkpolder
- Grootste risico in de tijd is medio 2018-2019
 - 2018 : opdracht tot bouwrijp maken Veerplein (1^e cash-out actie HaZ)
 - 2019: 1^e betaling Veerplein door HaZ → noodzaak concrete interesse voor woningbouw
 - Voor de jachthaven, hotel, en woningbouw Veerplein geldt een afname- / en betalingsverplichting voor HaZ (het niet kunnen voldoen aan deze betalingsverplichting kan leiden tot ontbinding van de overeenkomst door Perkpolder Beheer BV)
- Met het verdienmodel van de grond ophogingen (onder de golfbaan) heeft Perkpolder Beheer BV een sterke troef om alternatieve partijen te interesseren voor de opgave Perkpolder, mocht HaZ onverhoopt afhaken.
 - Voor de Westelijke Perkpolder is het financiële risico voor Perkpolder Beheer B.V. beperkt (grondopbrengst gedekt door betalingen ophoging grond)
 - Het project als geheel heeft voldoende intrinsieke waarde en er is een onderhandelingsruimte van circa € 9 mln. (vanuit de grond ophoging) richting nieuwe private partijen
- De gebiedsontwikkeling perkpolder kan niet geknipt worden in losse planonderdelen:
 - De Westelijke Perkpolder mag niet los gezien worden van de andere planonderdelen (Veerplein + jachthaven)
 - De planonderdelen Veerplein + jachthaven mogen niet los gezien worden van de ontwikkeling van de Westelijke Perkpolder (golfbaan + woningbouw)

Gebruikte bronnen

De volgende documenten zijn gebruikt bij onze studie:

- Memo besluitvorming, gemeente Hulst, 2 december 2016
- Garantie overeenkomst Sobradis-Perkpolder, AKD, versie 4
- Koop- en ontwikkelovereenkomst, AKD, versie 24
- Ophoogovereenkomst, HAZ – Hens – Perkpolder, versie 10
- Akte van opstal, AKD, versie 1
- Analyse Grex, 15-02-2016
- Advies concept en strategie Cluster watersport en horeca Perkpolder, 31 mei 2011
- Toets staatsteun en aanbestedingsrecht transacties Perkpolder, AKD, 5-12-2016
- GREX Perkpolder AVA, december 2016
- Bestemmingsplan Perkpolder, 25-09-2014
- Tekening Masterplan, 27-20-2015
- MER Perkpolder, 29-10-2007
- Passende beoordeling Perkpolder, Grontmij, 10-12-2007
- Taxatierapport, onteigend perceel landbouwgrond, Gloudemans, 11 juli 2016
- Taxatierapport Staatsteun, Steenhuijs, 23-11-2016
- Taxatierapport Staatsteun, RW Grondzaken, 19-11-2015



12/12

Ook voor deze presentatie geldt dat hierbij ofwel medewerkers/ambtsdragers van de Provincie Zeeland aanwezig zijn geweest (zoals de heer De Bat en/of de heer Schipper) en/of GS dienovereenkomstig is geïnformeerd.

Uit bovenstaande lijst van documenten is bovendien af te leiden dat alle betrokkenen bekend waren met de aldaar genoemde documenten. Die documenten moeten aldus geacht worden om te zijn verstrekt aan GS (Provincie Zeeland).

Daaronder valt ook de ophoogovereenkomst van Hulst aan Zee B.V. en Hens N.V. (**productie 5**). Daarin staat o.a. het plan om industriegrond te gebruiken, beschreven:

- 1.2. Eén en ander brengt met zich mee dat Hens minimaal 5.500.000 verdichte m³ Ophooggrond , waarvan circa 4.937.500 m³ Maximale Waarde Klasse Industrie en circa 562.500 m³ schone grond AW, op de haar geëigende wijze kan leveren en zal instaan voor de verwerking ervan op het terrein, alsook voor het aanleggen van een leeflaag van minimum 0,50 m.
- 1.3. Het voorwerp van de Ophoogovereenkomst is aldus de uit te voeren grondwerken (Artikel 2 van de Ophoogovereenkomst) met Ophooggrond binnen het kader van het Plan Perkpolder en het grootschalig bodemtoepassingsproject ("GBT"). Kopie van de bepalingen van het GBT alsook van het bestemmingsplan worden bij onderhavige Ophoogovereenkomst gevoegd als Bijlage 2 en Bijlage 3.

2.3.2. Totaal kostprijs ophogen terrein (op basis van de minimale hoeveelheid): € 11.000.000,00 ten laste van Hens, te voldoen volgens de modaliteiten voorzien in huidige Ophoogovereenkomst

2.3.3. De aanvoer van deze Ophooggrond wordt door Hens voorzien vanuit België. Hens wordt daarnaast steeds toegelaten Ophooggrond uit andere landen aan te wenden, in zoverre dat deze Ophooggrond voldoet aan de toepasselijke bepalingen en criteria. Hens kan geenszins verplicht worden om Ophooggrond uit andere landen dan België aan te leveren.

Voor Hens is het essentieel dat de aanvoer van de Ophooggrond vanuit België mogelijk moet zijn en blijven. Partijen erkennen dat Hens deze aanvoer voorziet met herkomst vanuit de grote infrastructuurwerken en substantiële grondverzetprojecten die in België gepland en voorzien zijn binnen het tijdspad van huidige overeenkomst (bij wijze van voorbeeld: Ring Antwerpen Oosterweelverbinding, Eurostadion Brussel...). Hens zal HAZ informeren over de contracten en aanbestedingen met opgave van de locaties van waar Hens haar aanvoer voor ophoging van de site voorziet. Hens laat toe dat HAZ deze informatie communiceert aan Perkpolder Beheer.

Ter toelichting:

- Oosterweel en Eurostadion betreffen (zeer) verontreinigde industrie- en snelweggebieden.
- De € 11 mln die steeds door Perkpolder Beheer B.V. als '*essentieel voor het verdienmodel*' is benoemd, staat hier beschreven. Hens zou € 11 mln betalen, naast de gratis levering van ongeveer 450.000 vrachtwagens aan grond.

In het advies van AKD Advocaten van 2017 ("*Koop- en ontwikkelingsovereenkomst Perkpolder*").

- J. HAZ wilde de mogelijkheden tot deze ontwikkeling en realisatie nader onderzoeken. Partijen hebben daartoe op 14 maart 2014 een exclusiviteitsovereenkomst gesloten voor een periode van 3 (drie) maanden. Daaropvolgend hebben Partijen de periode waarin HAZ exclusief met Perkpolder Beheer over de Jachthaven en het Veerplein kon onderhandelen verlengd tot eind september 2014.

N. Bij concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst Jachthaven en het Veerplein (versie 7 oktober 2015) heeft Perkpolder Beheer aan HAZ een onverbindend voorstel gedaan voor de ontwikkeling en realisatie van de Jachthaven en het Veerplein. Voortschrijdend inzicht bij Partijen heeft ertoe geleid dat Partijen wensen dat de rechten en verplichtingen voor de realisatie van het (gehele) Project in één overeenkomst komen te staan en daartoe dient dan ook onderstaande Overeenkomst.

n. Intentieovereenkomst: de intentieovereenkomst tussen Perkpolder Beheer en HAZ van 25 november 2014.

cc. Project: de integrale ontwikkeling en realisatie van het Plangebied wat bestaat uit de volgende onderdelen:

- (i) de realisatie van de Golfbaan;
- (ii) de realisatie van de Woningen Golfbaan;
- (iii) de realisatie van Jachthaven;
- (iv) de realisatie van het Hotel op het Veerplein;
- (v) de realisatie van Woningen Veerplein;
- (vi) de realisatie van de Publieke Infrastructuur Westelijke Perkpolder;
- (vii) de realisatie van de Publieke Infrastructuur Jachthaven en Veerplein;
- (viii) de realisatie van de Private Infrastructuur.

e. Perkpolder Beheer zal een (Europese) aanbesteding organiseren voor de realisatie van de Publieke Infrastructuur Westelijke Perkpolder al dan niet gezamenlijk met de Publieke Infrastructuur Jachthaven en Veerplein. Perkpolder Beheer kan na deze aanbesteding de gegunde overeenkomst door middel van contractsovername (welke mogelijkheid reeds in de aanbestedingsstukken zal worden verwerkt) overdragen aan HAZ, waardoor de realisatie van de Publieke Infrastructuur Westelijke Perkpolder en de Publieke Infrastructuur Jachthaven en Veerplein voor rekening en risico van HAZ komt.

7. STAAT VAN DE BODEM

7.1 In het kader van de koop/verkoop van de Bouwkavels zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. HAZ heeft kennisgenomen van deze rapporten. Uit deze bodemonderzoeken blijkt dat de kwaliteit van de bodem inclusief het grondwater van de onderzochte locaties voldoet aan de eisen die worden gesteld bij de toekomstige gebruiksfunctie en milieu hygiënisch geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanwijziging, de afgifte van bouwvergunningen en grondtransacties.

8.3 Voor realisatie van de Golfbaan zal de Westelijke Perkpolder worden opgehoogd met ophoogmateriaal. Partijen zullen het gebruikte ophoogmateriaal benodigd voor deze ophoging monitoren. De in redelijkheid gemaakte kosten voor monitoring zullen door

Paraaf Perkpolder Beheer:

Paraaf HAZ:

AKD:#10211205v1

17 van 25

2. DOEL VAN DE OVEREENKOMST

2.1 Perkpolder Beheer en haar aandeelhouders Provincie Zeeland en Gemeente Hulst beogen een integrale gebiedsontwikkeling waarin woningbouw, buitendijkse natuur en recreatie moeten zorgen voor een nieuwe economische pijler in de kop van Hulst.

2.2 De Overeenkomst kent – in hoofdlijnen – de volgende doelen:

- het vastleggen van afspraken over wat gerealiseerd gaat worden;
- het vastleggen van afspraken over (a) grondverwerving en (b) verkoop, betaling en levering van Bouwkavels;
- het vastleggen van afspraken over (a) de benodigde publiekrechtelijke medewerking met het oog op het ontwikkelen en realiseren van het Project en (b) de aanleg van en betalingen voor de Publieke Infrastructuur Westelijke Perkpolder en Publieke Infrastructuur Jachthaven en Veerplein;
- het vastleggen van afspraken over (a) de looptijd van de Overeenkomst, (b) de mogelijkheid van tussentijdse beëindiging, (c) wijziging van de Overeenkomst en (d) de geldende opschortende voorwaarden.

16.3 De Overeenkomst is gesloten onder de volgende opschortende voorwaarden:

- i. dat het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Hulst en de Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland – gehoord hebbende de Gemeenteraad van de Gemeente Hulst en de Provinciale Staten van de Provincie Zeeland – het sluiten van de Overeenkomst door Perkpolder Beheer met HAZ goedkeuren;
- ii. dat de Ophoogovereenkomst gesloten en van kracht wordt.

Welke stukken dan wel?

Met bovenstaande passages is geïllustreerd wat het betreffende project inhoudt (of: heeft ingehouden) en wat de rol van de provincie daarbij was.

Tevens wordt hiermee geïllustreerd dat de suggestie van eerst de heer L. Schipper en later de heer mr. Katsburg, alsof zij niet zouden begrijpen wat er met het onderhavige Wob-verzoek bedoeld zou zijn, door hen te **kwader trouw is gedaan**.

Het is steeds volstrekt duidelijk geweest wat er met het Wob-verzoek is bedoeld, welk project is bedoeld en welke stukken zijn bedoeld. Over het feit dat met het Wob-verzoek o.a. werd gedoeld op alle notulen van alle AVA's van Perkpolder Beheer B.V. en alle documenten waaruit blijkt dat Project Perkpolder binnen GS en binnen/met PS is besproken, bestaat in het bijzonder geen twijfel.

Voor de goede orde en eenvoudshalve zal ik hierbij de omvang/inhoud van het Wob-verzoek nogmaals uiteenzetten.

Het gaat hierbij om documenten uit de periode **periode van 1 januari 2013 tot en met 1 april 2020**, te weten:

1. *Alle **documenten** opgesteld door (de griffier/notulist van) Gedeputeerden en/of het College van Gedeputeerden en/of Provinciale Staten, zoals notulen van vergaderingen, besluiten(lijsten), analyses en rapporten, waarin gesproken/geschreven wordt over (of bedoeld wordt op) een of meer van de volgende elementen:*
 - ***planontwikkeling Perkpolder** na de sluiting van het veer Kruiningen – Perkpolder;*
 - ***de bouw van een jachthaven en/of woningen en/of horeca en/of een golfbaan in of langs de Perkpolder, op of langs het voormalige Veerplein of anderszins in of nabij het gebied Walsoorden, zoals hier bedoeld;***
 - ***deelname in of uittreding uit de vennootschap, zoals de besloten vennootschap **Perkpolder Beheer B.V.*****
2. *De bij de Provincie Zeeland aanwezige **financiële rapporten, risico-analyses en juridische analyses/adviezen** aan/van (het College van) Gedeputeerde Staten en/of Provinciale Staten **omtrent de bedoelde plannen** in de Perkpolder, **de deelname aan en/of uittreding uit de vennootschap Perkpolder Beheer B.V.***

Het gaat bij 1. en 2. om de volgende documenten:

- *Alle **memo's/notulen/gespreksverslagen van alle AVA-bijeenkomsten van Perkpolder Beheer B.V. van 1 januari 2013 tot en met 1 april 2020.***
- *Alle **vergaderingsverslagen/notulen van Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten van de Provincie Zeeland met betrekking op Plan Perkpolder (*).***
- *Alle **interne correspondentie van de Provincie Zeeland zowel ambtelijk als bestuurlijk in de vorm van mailverkeer/app-verkeer/briefwisseling-/gespreksverslagen/notities/rapporten en memo's aangaande Plan Perkpolder (*).***

- *Alle communicatie in de vorm van **mailverkeer/appverkeer/briefwisseling/ gespreksverslagen/notities/rapporten en memo's**, aangaande Plan Perkpolder (*) met externe partijen zoals;*
 - o *Onderzoeksbureaus zoals Deltares, Antea etc.*
 - o *Adviesbureaus zoals Witteveen & Bos, Royal Haskoning, Hekkel advocaten, AKD etc.*
 - o *Rijkswaterstaat*
 - o *Waterschap Scheldestromen*
 - o *ILT*
 - o *Ministerie van I&W*
 - o *Hulst Aan Zee (HAZ)/Zabra Estate/Sobradis/Hennia/Hens B.V./Waterzande*
 - o *Gemeente Hulst*
 - o *DLG / aannemer van Oord*

() De synoniemen die gebruikt kunnen worden in uw zoekmachines voor Plan Perkpolder zijn:*

- *Gebiedsontwikkeling Perkpolder*
- *Projekt Perkpolder/Project Perkpolder*
- *Westelijke Perkpolder*
- *Ophoging Veerplein Perkpolder*
- *Golfbaan Perkpolder*
- *Natuurontwikkeling Perkpolder.*

Omdat dit gehele project onlosmakelijk is verbonden met verregaande gevolgen voor het milieu, zoals bedoeld in artikel 19.1a Wm, is er naar mijn oordeel integraal sprake van milieu-informatie.

Nadrukkelijk merk ik hierbij echter op dat met die term geen beperking van dit Wob-verzoek is beoogd. De inhoud van het vorenstaande Wob-verzoek is aldus leidend – en niet zozeer de vraag of het wel of geen milieu-informatie is.

Gelakte documenten

Volledigheidshalve merk ik hierbij dat het bestreden besluit evident niet voldoet aan de eisen die de Wob en de jurisprudentie hier aan stellen.

Niet alleen is de inventarislijst volstrekt onvolledig, zoals hierboven heb geïllustreerd, en **zal er dringend door een onafhankelijk persoon een correcte inventarislijst moeten worden opgesteld.**

Maar ook zijn de wel verstrekt documenten op een tamelijk schandalige manier 'zwart gelakt'. De enige documenten die eigenlijk relevant zijn, zijn vrijwel volledig zwart gelakt. Niet alleen is zulks disproportioneel en is niet aannemelijk dat dat zwart lakken terecht is gebeurd, maar **ook bevat het**

bestreden besluit geen concrete, per document toegespitste motivering waarom bepaalde passages zijn zwartgelakt, terwijl de jurisprudentie dit wel eist.

Het zwartlakken van gehele documenten, zoals hier is gebeurd, kan daarbij overigens hoe dan ook niet worden gerechtvaardigd. Als er al wordt gelakt, dan zal het prudent moeten gaan om beperkte zinnen of passages. Het bloksgewijs of zelfs paginagewijs lakken kwalificeert niet als zodanig.

Voor zover informatie kwalificeert als milieu-informatie (incl. financiële informatie, kostenanalyses, beschrijvingen van maatregelen, plannen e.d.) is deze gang van zaken des te ernstiger, omdat **de Wob voor het zwartlakken van milieu-informatie bijna geen ruimte biedt** en een heel **specifieke belangenafweging eist**, waarbij **openbaarheid** nóg meer dan anders **voorop staat**.

Bovendien wijs ik op het feit dat de meeste informatie al behoorlijk oud is. Hierbij kan niet worden voorbijgegaan aan het feit dat de wetgever onlangs de Wet open overheid (Woo) heeft aangenomen, waarin staat beschreven dat **informatie die vijf jaar oud is, in beginsel niet kan worden geheimgehouden**. In casu gaat het in voorkomend geval om informatie die tot acht jaar oud is.

Al met al is mijn stelling dat er een onvoldoende/onjuiste belangenafweging en disproportionele en onrechtmatige zwartlakking heeft plaatsgevonden ter zake van de wel verstrekte documenten.

Oplegnotities zouden niet gelakt zijn/worden

Voor de goede orde merk ik bovendien op dat er ter zake van de vijf wel te verstrekken oplegnotities ernstige zwartlakkingen zijn toegepast, terwijl daarop, blijkens de inventarislijst, zelfs niet eens weigeringsgronden van toepassing zijn.

Onvolledigheid

De onvolledigheid van de wel verstrekte stukken blijkt ten slotte uit het bovenstaande relaas, dat ziet op heel veel aspecten van het betreffende project, waaromtrent nu geen enkel document is verstrekt.

U ziet bijvoorbeeld dat de door mij als producties gevoegde documenten (en de in die documenten genoemde documenten) al niet op de inventarislijst van GS zijn te vinden, terwijl deze wel bestaan en 100% zeker in handen moeten zijn van (ambtenaren van) GS.

Maar ook kan simpelweg worden gewezen op het feit dat er veel meer AVA's van Perkpolder Beheer B.V. zijn geweest in de bewuste periode en dat er dus ook veel meer notulen moeten zijn dan dat GS nu op de inventarislijst heeft opgenomen. Er werd ieder kwartaal verslag gedaan. Zulks zal inhouden dat er minimaal 20 AVA's en/of informatieverstrekkingen hebben plaatsgevonden. Deze zullen

logischerwijs ook opeenvolgend genummerd zijn. Het verstrekken van alleen AVA-notulen met de nummers 14, 15, 17, 23 en 34 (zoals hier is gebeurd) is alleen al om die reden ondenkbaar.

Bovendien is er sprake van een of meer ruimtelijke projecten, waarvan (b.v. uit de krant) bekend is dat er allerlei **visualisaties, plankaarten, hoogtekaarten, artist impressions, tekeningen, projectvoorstellen, verdienmodellen** enz. van (moeten) bestaan.

Ook is over het project, de gevolgen en de mogelijke risico's periodiek/vaak **binnen GS gesproken** en ook **met Provinciale Staten** is hierover periodiek/vaak gesproken. Zulke documenten vallen logischerwijs ook onder het Wob-verzoek.

Daaromtrent vermeldt de invenstarislijst ook al helemaal niets.

Conclusie

Gedeputeerde Staten hebben onvoldoende gevolg gegeven aan het Wob-verzoek en de nadien gegeven uitleg/toelichtingen.

Ik verzoek u het bestreden besluit te herroepen, de weglakkingen ongedaan te maken en te komen tot een juiste inventarisatie van de vele documenten die in de periode van 1 januari 2013 tot en met 1 april 2020 zijn opgesteld.

Het gaat daarbij tenminste (maar niet alleen) om alle AVA-notulen en oplegnotities, financiële berekeningen, risico-modellen, visualisaties, plankaarten, hoogtekaarten, artist impressions, tekeningen, projectvoorstellen, verdienmodellen.

Tevens is van belang dat over het project, de gevolgen en de mogelijke risico's periodiek/vaak binnen GS is gesproken en ook met Provinciale Staten is hierover periodiek/vaak gesproken. Die documenten behoren ook tot het Wob-verzoek.

Gezien de ernstige gedragingen van de twee tot heden bij de behandeling van het Wob-verzoek betrokken ambtenaren en hun mogelijke persoonlijke betrokkenheid bij de kwesties waar het Wob-verzoek mede voor is bedoeld, alsmede de betrokkenheid van Gedeputeerde De Bat in dezen, verzoek ik u dringend om een onafhankelijk persoon of (accountants)bureau in dezen een inventarisatie te laten maken van alle documenten/gegevens die onder het onderhavige Wob-verzoek vallen. Ik verzoek u die persoon of dat bureau met mij contact te laten opnemen, zodat ik aan de hand van hun inventarisatie kan aangeven welke documenten wel/niet worden geacht onder het Wob-verzoek te vallen.

Zoals steeds wil ik in dezen redelijk zijn. De onredelijkheid en weigerachtigheid van de betreffende Provincie-medewerkers maakt dit tot heden echter bijzonder lastig.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

R. Hörchner | [Advocaat](#)



Productie 1



Per e-mail: provincie@zeeland.nl

Provincie Zeeland
Postbus 6001
4330 LA Middelburg

Ons kenmerk : B.03.01-01 (gelieve altijd te vermelden)
Inzake : Hörchner / Wob
Betreft : Wob-verzoek "Planontwikkeling Perkpolder"

Breda, 1 april 2020

WOB-VERZOEK

Geachte Provincie,

Hierbij dien ik een verzoek in op grond van artikel 3 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).

Ik zou de Provincie Zeeland willen vragen om een afschrift te verstrekken van alle stukken waarover uw organisatie beschikt betreffende de planontwikkeling in de Perkpolder, waarvan de Provincie gedurende vele jaren de kartrekker en mede-aandeelhouder is geweest. Het gaat hier in belangrijke mate om milieu-informatie in de zin van artikel 19.1a Wet milieubeheer. Graag zie ik deze milieu-informatie zo spoedig mogelijk, althans binnen de wettelijke termijn van twee weken tegemoet (artikel 6 lid 6 Wob).

Om de behandeling van het Wob-verzoek voor uw organisatie behapbaar te houden, wil ik het onderhavige Wob-verzoek op dit moment beperken tot de volgende rapporten en documenten uit de periode vanaf **1 januari 2013 t/m 1 april 2020**:

1. Alle **documenten** opgesteld door (de griffier/notulist van) Gedeputeerden en/of het College van Gedeputeerden en/of Provinciale Staten, zoals notulen van vergaderingen, besluiten(lijsten), analyses en rapporten, waarin gesproken/geschreven wordt over (of bedoeld wordt op) een of meer van de volgende elementen:
 - **planontwikkeling Perkpolder** na de sluiting van het veer Kruiningen – Perkpolder;

- de **bouw van een jachthaven en/of woningen en/of horeca en/of een** golfbaan in of langs de Perkpolder, op of langs het voormalige Veerplein of anderszins in of nabij het gebied Walsoorden, zoals hier bedoeld;
- deelname in of uittreding uit de vennootschap, zoals de besloten vennootschap **Perkpolder Beheer B.V.**

Toelichting:

Perkpolder Beheer B.V. is in 2009 opgericht als publiek-private samenwerking (PPS) tussen de publieke partijen Gemeente Hulst en Provincie Zeeland en de private partijen AM Wonen en Rabo Vastgoed. De twee laatstgenoemde partijen zouden op enig moment uit financiële overwegingen uit het project zijn gestapt.

Een aantal jaren later is de Provincie Zeeland uit het project gestapt, te weten in de periode dat was gebleken dat de nieuwe dijken bij Perkpolder waren aangelegd met Thermisch Gereinigde Grond (TGG) die niet voldoet aan de wettelijke normen en dat ophef ontstond over het gebruik van verontreinigde grond voor de beoogde aanleg van de golfbaan (via Grootschalige Bodemtoepassing; GBT). De Provincie heeft daarop zijn aandeel overgedragen aan de Gemeente Hulst.

2. De bij de Provincie Zeeland aanwezige **financiële rapporten, risico-analyses en juridische analyses/adviezen** aan/van (het College van) Gedeputeerde Staten en/of Provinciale Staten omtrent de bedoelde plannen in de Perkpolder, de deelname aan en/of uittreding uit de vennootschap Perkpolder Beheer B.V.

Met de formulering van dit Wob-verzoek heb ik het midden willen zoeken tussen enerzijds de wens om 'alles' over dit project te ontvangen en anderzijds het feit dat een Wob-verzoek een forse belasting met zich mee kan brengen voor de Provincie. Ik verzoek de Provincie dit Wob-verzoek dan ook welwillend in behandeling te nemen en mij in beginsel binnen de wettelijke termijn te berichten over de openbaar te maken stukken.

Mocht u telefonisch of per e-mail contact willen zoeken, dan sta ik daarvoor open.

Met vriendelijke groet,



R. Hörchner | Advocaat



Productie 2

Hörchner Advocaten
Princenhagelaan 1 - B3
4813 DA BREDA

Onderwerp
Wob-verzoek
"Planontwikkeling
Perkpolder"

Zaaknummer
98057

Behandeld door

Verzonden
4-10-2021

Middelburg, 4 oktober 2021

Geachte heer ,

Naar aanleiding van uw verzoek met kenmerk B.03.01-01 van 1 april 2020 tot het verstrekken van (milieu-)informatie die betrekking heeft op het project Perkpolder op grond van de Wet openbaarheid van bestuur berichten wij u als volgt

Om te beginnen willen wij u nogmaals melden, zoals wij ook al eerder heb gedaan, dat wij met klem afstand nemen van uw suggestie dat ons uittreden te maken had met het gebruik van Thermisch Gereinigde Grond in de nieuwe dijken bij Perkpolder of de kwaliteit van de grond voor de toen voorziene ophoging van het veerplein.

Wettelijke Kader

Ingevolge artikel 3, eerste lid van de Wob, kan eenieder een verzoek om informatie neergelegd in documenten over een bestuurlijke aangelegenheid richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf. Ingevolge artikel 1 onder b van de Wob wordt verstaan onder bestuurlijke aangelegenheid: "een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en uitvoering daarvan".

Een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11.

Op grond van artikel 10 van de Wob blijft het verstrekken van informatie onder andere achterwege, voor zover;

- het bedrijfs- en fabricage gegevens betreft die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld (art. 10, eerste lid, aanhef en onder c, Wob);
- de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer zwaardien dient te wegen (artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, Wob).

Informatie die reeds in een andere, voor de verzoeker gemakkelijke toegankelijke vorm voor het publiek beschikbaar is, behoeft niet te worden verstrekt.

Procedure

Gelet op de hoeveelheid aan documenten hebben wij u meerdere malen een verzoek tot precisering van het Wob-verzoek verzonden, zodat meer gericht gezocht kan worden.

Helaas hebt u tot op heden nog niet aan dat verzoek voldaan.

Onze interpretatie van uw Wob-verzoek is op basis van de uitspraken van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant van 12 februari 2021 (BRE 20/9795 WOB) en van 28 augustus 2021 (BRE 21/1924 WOB), alsmede hetgeen door u naar voren is gebracht tijdens de hoorzitting van de externe klachtencommissie van de Provincie Zeeland op 31 augustus 2021.

Gelet op bovenstaande hebben wij uw verzoek als volgt geïnterpreteerd:

U bent op zoek naar milieu informatie, in het dossier van het Grote Project Perkpolder, waarbij de provincie tot eind december 2017 rechtstreeks betrokken was als aandeelhouder in Perkpolder Beheer BV en waarover via kwartaalrapportages aan Provinciale Staten werd gerapporteerd.

Hierbij ontvangt u binnen de door de rechtbank, bij vonnis van 23 augustus 2021, gestelde termijn ons Wob-besluit met daarbij de informatie zoals hierboven gesteld.

De te verstrekken informatie

De door ons geheel of gedeeltelijk openbaar te maken en te verstrekken documenten treft u aan in de bijgevoegde inventarislijst. De informatie zelf kunt u raadplegen via

www.zeeland.nl/loket/wob-verzoeken

Bedrijfs- en fabricage gegevens die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

In vele van de documenten die wij aan u verstrekken zijn vertrouwelijke bedrijfs- en fabricage gegevens opgenomen. Wij zijn van oordeel dat t.a.v. deze gegevens het bedrijfsbelang zwaarder dient te wegen dan het belang van openbaarheid. Daarom hebben we daar waar deze zijn opgenomen in de te verstrekken documenten deze onleesbaar gemaakt.

Tevens hebben wij besloten om wegens de hierboven genoemde uitzonderingsgrond de volgende documenten die wij hebben aangetroffen niet te verstrekken:

Offerte asbestsanering kavelpad D
Offerte asbestsanering kavelpad D
Offerte asbestsanering kavelpad D
Offerte Meerwerk asbestsanering Perkstraat 1 en Perkstraat 3
Offerte Meerwerk sloop panden Perkstraat 1 en 3

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd.

In bijna alle documenten staan persoonsgegevens. Wij zijn van oordeel dat t.a.v. deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder dient te wegen dan het belang van openbaarheid. Daarom hebben we daar waar persoonsgegevens zijn opgenomen in de te verstrekken documenten, deze onleesbaar gemaakt.

Voor zover het de namen van ambtenaren betreft is hierbij het volgende van belang. Weliswaar kan, waar het gaat om beroepshalve functioneren van ambtenaren, slechts in beperkte mate een beroep worden gedaan op het belang van eerbiediging van hun persoonlijke levenssfeer. Dit ligt anders indien het betreft het openbaar maken van namen van de ambtenaren. Namen zijn immers persoonsgegevens en het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer kan zich tegen het openbaar maken daarvan verzetten. Daarbij is van belang dat het hier niet gaat om het opgeven van een naam aan een individuele burger die met een ambtenaar in contact treft, maar om openbaarmaking van naam in de zin van de Wob. Ook van belang is, dat het hierbij niet gaat om ambtenaren die uit hoofde van hun functie in de openbaarheid treden.

Gemeente Hulst en Perkpolder Beheer BV

De gemeente Hulst en Perkpolder Beheer BV hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen openbaarmaking van de passages in een viertal verslagen van de AVA Perkpolder Beheer BV en een vijftal oplegnotities van Perkpolder Beheer BV waar milieu informatie aan de orde is gekomen. Alle onderwerpen hierin die geen betrekking hebben op milieu informatie zijn weggelakt.

Wijze van openbaarmaking

De op de 'Inventarislijst milieu informatie Groot Project Perkpolder' genoemde documenten kunt u hier raadplegen www.zeeland.nl/loket/wob-verzoeken

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten,
namens dezen,

Drs. L.M.L.M. Prevaes,
Directeur Programma's en Projecten.

U wordt verzocht om in uw correspondentie steeds het zaaknummer te vermelden.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen schriftelijk bezwaar maken tegen dit besluit bij:
Gedeputeerde Staten van Zeeland, t.a.v. de secretaris van de commissie voor bezwaarschriften,
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg.

In het bezwaarschrift neemt u ten minste op uw naam en adres, de dagtekening van het bezwaarschrift, tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend.

U moet het bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt. Doorgaans is dat de dag na de datum van verzending. Overschrijding van de inzendtermijn kan ertoe leiden dat met uw bezwaren geen rekening wordt gehouden.

Als u overweegt bezwaar te maken, kunt u een informatiefolder aanvragen op telefoonnummer 0118-631000. U kunt de informatie ook downloaden via <https://www.zeeland.nl/beleid-en-regelgeving/bezwaar-maken>

Wij wijzen u erop dat het bezwaar niet de werking van het besluit schorst. U kunt een verzoek doen tot het treffen van een voorlopige voorziening. U richt het verzoek aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda, team bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Voor de behandeling van het verzoek is griffierecht verschuldigd.

Bijlagen:

1. Inventarislijst milieu informatie Groot Project Perkpolder

Inventarislijst milieu informatie Groot Project Perkpolder'

Reden van onleesbaar maken delen van het document	10-1-c-bedrijfs- en fabricagegegevens	10-2-e persoonlijke levenssfeer
memo advies opdracht sanering Kavelpad	X	
Oplegnotitie 14e AVA		
Oplegnotitie 15e AVA		
Oplegnotitie 23e AVA		
Oplegnotitie 24e AVA		
Oplegnotitie 34e AVA		
Verslag 14 ^e AVA		X
Verslag 15 ^e AVA		X
Verslag 17 ^e AVA		X
Verslag 23 ^e AVA		X
Asbestsanering Werkomschrijving slopen Perkstraat 1 en 3		
Asbestsanering memo afrekening opdracht slopen	X	
Asbestsanering nota van inlichtingen sanering kavelpad D		
Asbestsanering Verlening opdracht tot sloop panden Perkstraat 1 en 3	X	
Asbestsanering accepteren sloopmelding		X
Asbestsanering Meerwerk asbestsanering Perkstraat 1 en Perkstraat 3	X	
Asbestsanering Handhaving Besluit asbestwegen milieubeheer saneringsplicht en voornemen last onder dwangsom		X
Asbestsanering Meerwerk sloop panden Perkstraat 1 en 3	X	
Asbestsanering Afzien van last onder dwangsom		X
Asbestsanering afzien van last onder dwangsom		X
Asbestsanering eindafrekening Sagro	X	
Asbestsanering afzien van last onder dwangsom		X
Asbestsanering Opdracht tot sanering Kavelpad D	X	
Effecten grondwater golfterrein Perkpolder Eindrapportage		X
Asbestsanering Vragen tbv bestek Sanering Kavelpad D		X
Asbestsanering Inlichtingen sanering Kavelpad D in de Perkpolder		X
Asbestsanering Berekening T&F-klasse Perkstraat 1		X
Asbestsanering Berekening T&F-klasse Perkstraat 3		X
Asbestsanering Brief Indaver invoering stortbelasting		X
Asbestsanering Brief van Gansewinkel informatie afvalstoffenbelasting		X
Asbestsanering evaluatie immobiel BUS sanering - gelakt		X
Asbestsanering evalutatieverslag sanering asbestweg		X

- gelakt		
Asbestsanering VGM plan / uitvoeringsplan bodemsanering Perkstraat 1 en 3 Walsoorden		X
Asbestsanering Weegbonnen Perkstraat 3 Walsoorden		X
Asbestsanering Weegbonnen Perkstraat 3 Walsoorden klasse industrie		X



MEMO Aanbesteding sanering Kavelpad D in de westelijke Perkpolder
2 december 2015

Aan:

Provincie Zeeland: [REDACTED]

Opsteller:

Perkpolder Beheer: [REDACTED]

kopiehouders:

Provincie Zeeland: [REDACTED]

Perkpolder Beheer: [REDACTED]

1. Inleiding

In het kader van de verkoop en levering van gronden in de westelijke Perkpolder door RVOB (voormalig Domeinen) aan de Provincie Zeeland is in 2010 door Tauw milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is langs de watergang in het terrein in kavelpad D een verontreiniging van asbest aangetroffen. Om deze verontreiniging te verwijderen is aan 4 bedrijven offerte gevraagd.

De volgende bedrijven zijn benaderd:

- Strukton Milieutechniek te Breda

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

De gegadigden zijn tot en met 19 november 2015 in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Deze vragen zijn in een nota van inlichtingen verwerkt en op 23 november 2015 aan de gegadigden gemaild.

Drie van de vier bedrijven hebben op 1 december per mail een offerte ingediend. Sturm en Dekker BV heeft via de mail laten weten wegens prive omstandigheden niet in de gelegenheid te zijn offerte in te dienen. De overige 3 offerten zijn compleet en voldoen aan de eisen.

De offertes zijn beoordeeld aan de hand van de criteria die in de uitvraag en inlichtingen zijn aangegeven. Hieronder is het resultaat van deze beoordeling.

2. Beoordeling offerte

Prijs

De prijs wordt als volgt beoordeeld.

[REDACTED]

Strukton Milieutechniek BV	[REDACTED]	80,00 punten
[REDACTED]	[REDACTED]	60,46 punten
[REDACTED]	[REDACTED]	56,17 punten

kwaliteit

De kwaliteit is als volgt beoordeeld.

Het plan van aanpak wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

- Mate van ontzorgen opdrachtgever

- Planning van de werkzaamheden
- efficiënte aanpak en vergunningaanvragen en voorbereiding m.b.t. sanering

De scores van het plan van aanpak zijn bepaald op basis van onderstaande criteria

- Voldoen aan de eisen omschreven in de aanvraag 0 punten;
- Voldoen aan de eisen omschreven in de aanvraag, waarbij de opdrachtgever volledig wordt ontzorgd 10 punten
- Voldoen aan de eisen omschreven in de aanvraag, waarbij de opdrachtgever volledig wordt ontzorgd 20 punten

■■■■ heeft een verzorgd plan van aanpak en geeft duidelijk aan hoe de opdrachtgever ontzorgd kan worden. ■■■■ geeft duidelijk aan welke werkzaamheden onder welke vergunningen worden uitgevoerd. ■■■■ heeft een overleg moment met de opdrachtgever aan het begin van de uitvoering opgenomen, waardoor deze vooraf in het proces wordt meegenomen. Qua voorbereiding wordt voldaan aan de eisen en wordt de efficiency gewaarborgd door te werken met vaste personen. De uitvoering van de werkzaamheden worden nauwkeurig uitgevoerd. Om zeker te zijn dat de erkende milieukundige begeleider onafhankelijk is, is hierover navraag gedaan en heeft ■■■■ schriftelijk aangegeven dat de milieukundige begeleider niet in dienst is van ■■■■ De werkzaamheden worden conform de gewenste opleverdatum afgerond. De aanbidding wordt met 20 punten beoordeeld.

■■■■ heeft eveneens een verzorgde aanpak, die wel standaard en niet geheel op dit project toegespitst is. Communicatie met omgeving geeft vertrouwen. Uit het plan van aanpak wordt niet duidelijk hoe de milieukundige begeleiding geregeld is. Alleen in de inschrijfstaat wordt milieukundige begeleiding genoemd. De beschrijving van de aanpak blijft oppervlakkig en lijkt standaard. Het plan wordt beoordeeld als standaard. Het volledig ontzorgen van de opdrachtgever ontbreekt hetgeen resulteert in 0 punten voor de kwaliteit.

■■■■ heeft een zeer verzorgd plan van aanpak. Het plan van aanpak geeft inzicht in de werkzaamheden en werkvolgorde. Tevens is ruim voldoende aandacht voor de milieukundige begeleiding. Het plan van aanpak is concreet en ontzorgt de opdrachtgever volledig. ■■■■ conformeert zich aan de planning. Het plan van aanpak wordt met 20 punten beoordeeld.

Resumé

inschrijvingen	max. punten	inschrijver 1 Strukton Milieutechniek bv	inschrijver 2 ■■■■	inschrijver 3 ■■■■
bedrag	80	■■■■ 80,00	■■■■ 60,46	■■■■ 56,17
pva	20	20,00	00,00	20,00
totaal		100,00	60,46	76,17

Advies

Gezien de scores in de bovenstaande tabel adviseren wij u de opdracht te verstrekken aan Strukton Milieutechniek BV te Breda.

Memo

Aan AVA Perkpolder

Van Directie

Betreft Oplegnotitie 14^e AVA d.d. 27 november 2013

Datum 06 november 2013

Ons kenmerk 20130611

CC

Geachte leden van de AVA Perkpolder,

In de voorliggende notitie wordt een toelichting gegeven op de verschillende agendapunten zoals deze behandeld zullen worden tijdens de 14^e AVA van 27 november 2013.

[Redacted signature block]

Aanbesteding Veerplein

Eind 2012 zijn de werkzaamheden met betrekking tot het realiseren van de buitendijkse natuur en het ophogen van het Veerplein gegund aan Van Oord. Sinds die tijd worden de werkzaamheden uitgevoerd/voorbereid. De meest actuele planning laat zien dat eind 2015 de opdracht is afgerond.

De afgelopen maanden is er veel discussie geweest met Van Oord inzake het toe te passen ophoogmateriaal (grond versus staalslakken). Dit heeft ertoe geleid dat er een spoedbodempprocedure bij de Raad van Arbitrage is gevoerd. De uitspraak van deze procedure is voordelig voor de opdrachtgever. In formele zin is DLG aanbestedende dienst voor Rijkswaterstaat en het projectbureau. Tegen deze uitspraak kan de opdrachtnemer echter in hoger beroep en de verwachting is ook dat Van Oord dit zal doen. Echter met de uitspraak van de Raad van Arbitrage heeft de opdrachtgever Van Oord dringend verzocht de werkzaamheden uit te voeren zoals opgenomen in de vraagspecificatie.

De procedure van het hoger beroep is niet van invloed op de planning van de werkzaamheden, deze zaken kunnen parallel verlopen. Er bestaat een financieel risico voor het geval de uitspraak in hoger beroep is dat de opdrachtnemer toch staalslakken zou mogen toepassen. Hoe groot dat financiële risico is en wie hiervoor dan verantwoordelijk is, is op dit moment niet te zeggen.

Gevraagd besluit aandeelhouders:

1. Kennis te nemen van bovenstaande situatie.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



Memo

Aan AVA Perkpolder

Van Directie

Betreft Oplegnotitie 15^e AVA d.d. 12 maart 2014

Datum 23 februari 2014

Ons kenmerk 20142302

CC

Geachte leden van de AVA Perkpolder,

In de voorliggende notitie wordt een toelichting gegeven op de verschillende agendapunten zoals deze behandeld zullen worden tijdens de 15^e AVA van 12 maart 2014.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Gevraagd besluit aandeelhouders:

1. Kennis te nemen van bovenstaande situatie.

[REDACTED]

[REDACTED]



Memo

Aan AVA Perkpolder

Perkpolder Beheer BV
Postbus 14
4587 ZG Kloosterzande
T 0114 68 25 22
F 0114 68 13 26
KvK no. 20156 174
Iban: NL66RABO0118913689
BTW No. NL.8209.34.720.B01

Van Directie

Betreft Oplegnotitie 23^e AVA d.d. 18 mei 2016

Datum 28 april 2016

Ons kenmerk 20162804

CC

Geachte leden van de AVA Perkpolder,

In de voorliggende notitie wordt een toelichting gegeven op de verschillende agendapunten zoals deze behandeld zullen worden tijdens de 23^e AVA van 18 mei 2016.

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Voor het ophogen in de westelijke Perkpolder geldt dat dit moet passen binnen vigerende wet- en regelgeving. De gemeente Hulst heeft een besluit genomen dat GBT (grootschalige bodemtoepassing) hier van toepassing is. Tevens is er een protocol opgesteld voor het ophogen. Daarnaast is met HAZ besproken om gezamenlijk de monitoring van het ophogen ter hand te nemen. Concreet betekent dit dat Perkpolder Beheer BV eindverantwoordelijk is voor de monitoring van het ophogen maar de hiermee gepaard gaande kosten van inhuur van een extern bureau zullen dan gedeeld worden met HAZ.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



Memo

Aan AVA Perkpolder

Perkpolder Beheer BV
Postbus 14
4587 ZG Kloosterzande
T 0114 68 25 22
F 0114 68 13 26
KvK no. 20156 174
Iban: NL59BNGH0285168525
BTW No. NL.8209.34.720.B01

Van Directie

Betreft Oplegnotitie 24^e AVA d.d. 11 juli 2016

Datum 27-06- 2016

Ons kenmerk 20162706

CC

Geachte leden van de AVA Perkpolder,

In de voorliggende notitie wordt een toelichting gegeven op de verschillende agendapunten zoals deze behandeld zullen worden tijdens de 24^e AVA van 11 juli 2016.

[Redacted content]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Voor de volledigheid, het ophogen gebeurt op basis van een uitvoeringsontwerp waarvan de gemeente bevoegd gezag is om dit goed te keuren. Vooraf is dus bekend met welk materiaal, waar wordt opgehoogd. Verder zal gedurende het ophogen alles nauwgezet worden gemonitord, vergelijkbaar met de situatie zoals die was op het Veerplein.

[REDACTED]

[Redacted text block]



Oplegnotitie 34^e AVA Perkpolder Beheer BV
d.d. 24 november 2017

Perkpolder Beheer BV
Postbus 14
4587 ZG Kloosterzande
T 0114 68 25 22
F 0114 68 13 26
KvK no. 20156 174
Iban: NL59BNGH0285168525
BTW No. NL.8209.34.720.B01

[Redacted]

-

[Redacted]

-

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

- Grondmonsters Veerplein: omdat er geruchten in de regio waren dat het Veerplein met vervuilde grond was opgehoogd, worden er op dit moment grondmonsters genomen op het Veerplein om feitelijk aan te tonen dat dit niet het geval is. De resultaten van de grondmonsters zijn in ieder geval voor de informatiemarkt bekend.
- De vergunning in het kader van de waterwet is in procedure. Als deze vergunning door het Waterschap wordt afgegeven kunnen de voorbereidende werkzaamheden voor het ophogen starten.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

-



Perkpolder Beheer BV

Postbus 14
4587 ZG Kloosterzande
T 0114 68 25 22
F 0114 68 13 26
KvK No. 20 156 174
Rabobank No. 1132.01.311
BTW No. NL.8209.34.720.B01

**Verslag 14e AVA Perkpolder Beheer BV
27 november 2013
Abdij te Middelburg**

Aanwezig:

Provincie Zeeland: Dhr. C. van Beveren (voorzitter)

Gemeente Hulst: Dhr. F. van Driessche

Perkpolder Beheer BV: Dhr. P. Sturmans

4) Aanbesteding Veerplein

Eind 2012 zijn de werkzaamheden met betrekking tot het realiseren van de buitendijkse natuur en het ophogen van het Veerplein gegund aan Van Oord. Sinds die tijd worden de werkzaamheden uitgevoerd/voorbereid. De meest actuele planning laat zien dat eind 2015 de opdracht is afgerond.

De afgelopen maanden is er veel discussie geweest met Van Oord inzake het toe te passen ophoogmateriaal (grond versus staalslakken). Dit heeft ertoe geleid dat er een spoedbodemprocedure bij de Raad van Arbitrage is gevoerd. De uitspraak van deze procedure is voordelig voor de opdrachtgever. In formele zin is DLG aanbestedende dienst

voor Rijkswaterstaat en het projectbureau. Tegen deze uitspraak kan de opdrachtnemer echter in hoger beroep en de verwachting is ook dat Van Oord dit zal doen. Echter met de uitspraak van de Raad van Arbitrage heeft de opdrachtgever Van Oord dringend verzocht de werkzaamheden uit te voeren zoals opgenomen in de vraagspecificatie.

De procedure van het hoger beroep is niet van invloed op de planning van de werkzaamheden, deze zaken kunnen parallel verlopen.

[Redacted text block]

Besluit:

- De AVA neemt kennis van bovenstaande informatie.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

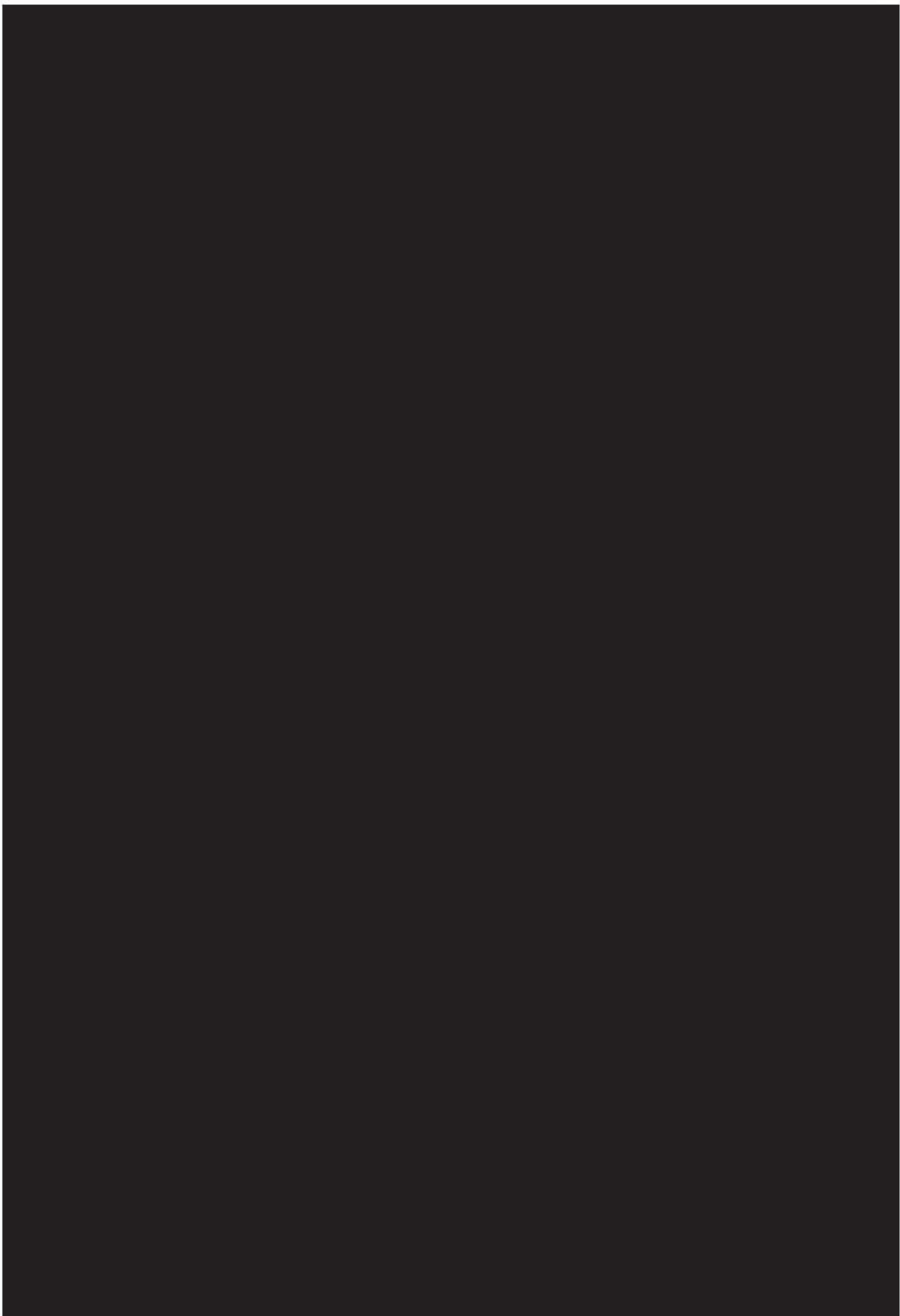
[Redacted text block]







Geniet van de Zeeuws-Vlaamse elementen





Geniet van de Zeeuws-Vlaamse elementen



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

Besluit

[REDACTED]

9) Procedure Van Oord Nederland BV

Van Oord heeft hoger beroep ingesteld tegen het vonnis uit de spoedbodemprocedure. De inschatting is dat de mondelinge behandeling van dit hoger beroep in de maanden juli t/m oktober zal gaan plaatsvinden. Het is nog onbekend wanneer er dan een uitspraak komt. Deze procedure heeft verder geen gevolgen voor de planning van de werkzaamheden.

Van Oord Nederland BV is voornemens om thermisch gereinigd zand toe te gaan passen in de dijken. Vanuit het projectbureau is er veel aandacht voor de communicatie hieromtrent. Thermische gereinigd zand niet gebruikt worden onder de woningbouw. Dit wordt momenteel vanuit de gemeente Hulst verder uitgewerkt.

Zodra er meer informatie beschikbaar komt over het gebruik en werking van thermische gereinigd zand dient deze informatie spoedig beschikbaar te zijn voor alle betrokkenen. [REDACTED]

[REDACTED] geeft aan dit punt ook graag te willen bespreken in de Publieke Stuurgroep. [REDACTED] zal deze afspraak plannen.

[REDACTED] geeft aan dat RWS voornemens is een informatieavond te houden over het gebruik van thermisch gereinigde grond. Vanuit de AVA komt hier een negatief advies op.

[REDACTED] geeft aan dit punt te zullen bespreken in het regieoverleg met DLG en RWS.

Acties:

1. De AVA geeft de gemeente en de directie de opdracht informatie over thermisch gereinigde zand te verspreiden onder de betrokkenen
2. De AVA geeft de provincie de opdracht een Publieke Stuurgroep te plannen

Besluit:

De AVA neemt kennis van bovenstaande situatie.

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

[Redacted signature line]

Voorzitter AVA

Directeur Perkpolder Beheer BV

Besluitenlijst 15e AVA Perkpolder Beheer BV 12-03-2014	
	[Redacted]
	[Redacted]
	[Redacted]
	[Redacted]
	[Redacted]
	[Redacted]
	[Redacted]
	[Redacted]
5	De AVA neemt kennis van de verstrekte informatie met betrekking tot de stand van zaken Van Oord Nederland BV
	[Redacted]
	[Redacted]
	[Redacted]

Actielijst 15° AVA vergadering Perkpolder Beheer BV 12-03-2014		
1	[Redacted]	Directie
	[Redacted]	
2	[Redacted]	Provincie
	[Redacted]	
3	De AVA geeft de gemeente en de directie de opdracht informatie over thermisch gereinigd zand te verspreiden onder de betrokkenen.	Gemeente Hulst
4	[Redacted]	Provincie
	[Redacted]	
5	[Redacted]	Gemeente Hulst
	[Redacted]	
6	[Redacted]	Directie
	[Redacted]	
	[Redacted]	

**Verslag 17e AVA Perkpolder
Abdij Middelburg
10:00-11:30 uur**

Provincie Zeeland: Dhr C. van Beveren

Gemeente Hulst: Dhr. F. van Driessche

Perkpolder Beheer :Dhr. P. Sturmans

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Device Type	Percentage of Respondents
Smartphone	100%
Tablet	~85%
Smart TV	~75%
Smart Speaker	~70%
Smartwatch	~65%
Smart Home Security System	~60%
Smart Thermostat	~55%
Smart Doorbell	~50%
Smart Light Bulbs	~45%
Smart Lock	~40%
Smart Garage Door Opener	~35%
Smart Water Leak Detector	~30%
Smart Smoke Detector	~25%
Smart Air Purifier	~20%
Smart Plug	~15%
Smart Irrigation System	~10%
Smart Window Blinds	~5%

_____ meldt dat op maandag 27 oktober jl het hoger beroep tegen Van Oord heeft plaatsgevonden. Van Oord is van mening dat er staalslakken in de dijken kan worden toegepast maar heeft deze eis met betrekking tot het toepassen van staalslakken op het Veerplein ingetrokken. Toepassing van staalslakken in de primaire kering is de verantwoordelijkheid van Rijkswaterstaat. Het wachten is nu op het vonnis in het hoger beroep voordat de discussie volledig kan worden afgerond. Deze zal binnen 6 weken tot een uitspraak komen.

Geniet van de Zeeuws-Vlaamse elementen

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



Verslag 23^e AVA Perkpolder
18 mei 2016, Gemeente Hulst

Perkpolder Beheer BV
Postbus 14
4587 ZG Kloosterzande
T 0114 68 25 22
F 0114 68 13 26
KvK no. 20156 174
Iban: NL59BNGH0285168525
BTW No. NL.8209.34.720.B01

Aanwezigen:

Provincie Zeeland: De heer J. de Bat

Gemeente Hulst: De heer F. van Driessche

Perkpolder Beheer BV: De heer P. Sturmans

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

MER:

De huidige MER stamt uit 2008. Tijdens de herziening van het bestemmingsplan heeft het bevoegd gezag (de gemeente) bepaald dat er geen nieuwe MER moest worden opgesteld.

Voor de zekerheid heeft Perkpolder Beheer BV nu een verstorings en verslechteringsstoets opgesteld door het NWC (Natuur Wetenschappelijk Centrum). Deze toets ligt nu bij de Provincie (als bevoegd gezag) en zal naar verwachting op 07 juni a.s. in GS worden gebracht met een advies van de betrokken ambtenaar [REDACTED]. Conclusie uit het rapport is dat er geen significante verstoringen zijn op de flora en fauna en Natura 2000 gebied en dat het opstellen van een nieuwe MER niet nodig is. Indien de Provincie besluit dat er toch een nieuwe MER moet worden opgesteld heeft dit

consequenties voor de onderhandelingen met HAZ. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Productie 3

Fakton Valuation B.V.
Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

BaseValue B.V.
Botterstraat 139
8081 JW Elburg

E valuation@fakton.com
P +31(0)10 300 6000

E info@basevalue.nl
P +31(0)85 4000 171

Bank
NL92ABNA0458217689
KvK Rotterdam
62.05.08.69
BTW nr.
NL8546.17.966B01

Bank
NL37INGB00075658 39
KvK
66.98.35.17
BTW nr.
NL8567.81.253B01

fakton.com

basevalue.nl

Taxatierrapport Perkpolder



102989/R1/1.0

Taxatierrapport Perkpolder

Perkpolder Beheer B.V.

Verantwoordelijk taxateurs:	G.M. Thomassen MSc RT S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT RM
Plausibiliteitstoets:	A. Deleroi MSc MRICS RT RM REV
Consultants:	E. Vlaming MSc J.J.K. Wu MSc

102989/R1/1.0

Rotterdam, 22 maart 2017

INHOUDSOPGAVE

1.	Benoeming en status van de taxateur.....	5
1.1.	Benoeming verantwoordelijke en controlerende taxateur	5
1.2.	Kwalificaties en onafhankelijkheid	5
2.	Opdrachtformulering	6
2.1.	Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers.....	6
2.2.	Verantwoording en aansprakelijkheid.....	6
2.3.	Doel van de taxatie.....	7
2.4.	Te taxeren belang	7
2.5.	Onderwerp van de taxatie	7
2.6.	Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	7
2.7.	Taxatiedatum	7
2.8.	Bezichtiging(en) en onderzoeken	7
2.9.	Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert	8
2.10.	Uitgangspunten	9
2.11.	Bijzondere uitgangspunten	9
2.12.	Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie	9
2.12.1.	Beperkingen in gebruik	9
2.12.2.	Distributie en publicatie	9
3.	Procedure concept taxatierapport.....	10
4.	Werkwijze	10
5.	Waardebepalingsmethodiek	10
5.1.	Algemene beschrijving van de uitgangspunten van de waardering.....	10
5.2.	Waarderingsmethode.....	10
6.	Omschrijving locatie, bereikbaarheid en object	11
6.1.	Locatie en bereikbaarheid	11
6.2.	Object	15
6.3.	Bestaande opstallen	15
6.4.	Verontreiniging.....	17
6.5.	Bodem.....	20
7.	Privaatrechtelijke aspecten	22

7.1.	Kadastrale omschrijving object(en), grootte en eigendom	22
7.2.	Bestuursovereenkomst publieke partijen.....	29
8.	Publiekrechtelijke aspecten.....	30
8.1.	Geraadpleegde informatie.....	30
8.2.	Bestemming	30
8.3.	Monument	33
8.4.	Beschermd Stadsgezicht	33
8.5.	Natura2000 gebied.....	33
8.6.	Natuurnetwerk Nederland / Ecologische hoofdstructuur	34
8.7.	Archeologie	34
8.8.	Externe veiligheid	35
8.9.	Nota bovenwijkse voorzieningen	35
8.10.	Parkeernormen.....	36
9.	Overeenkomsten tussen Perkpolder Beheer B.V., HAZ en Hens N.V.....	36
9.1.	Koop- en ontwikkelingsovereenkomst Project Perkpolder	37
9.2.	Waardering betalingsschema koopsom	41
9.3.	Opstalrecht Westelijke Perkpolder	41
9.4.	Ophoogovereenkomst (concept 7 maart 2017).....	42
10.	Waardering van de grond en de bestaande woning.....	45
10.1.	Stedenbouwkundige uitgangspunten.....	45
10.2.	Ontwikkelprogramma	46
10.3.	Ruimtegebruik.....	47
10.4.	Te handhaven woning Perkpolderhaven 4	47
10.5.	Opbrengsten gronden in bouwrijpe staat.....	47
10.5.1.	Nieuwbouwwoningen Veerplein	48
10.5.2.	Nieuwbouwwoningen Westelijke Perkpolder- woningen.....	49
10.5.3.	Hotel met wellness en horecagelegenheid	50
10.5.4.	Jachthaven.....	51
10.5.5.	Golfbaan met golfclubhuis	52
10.6.	Grondexploitatiekosten	52
10.6.1.	Grondverbetering/ophoging	53
10.6.2.	Tijdelijk beheer	53

10.6.3.	Bouwrijp maken.....	53
10.6.4.	Woonrijp maken	54
10.6.5.	Strekdam met dijkovergang met tunnel	54
10.6.6.	Onvoorziene kosten, plankosten, VTU.....	54
10.7.	Planning en fasering	55
10.7.1.	Indexatie kosten en opbrengsten	56
10.7.2.	Disconteringsvoet	56
10.7.3.	Uitgangspunt fiscale levering van de gronden	57
10.7.4.	Overzicht kosten en opbrengsten.....	57
11.	Waardering van de ophoogovereenkomst.....	58
12.	Retributie opstalrecht / waarde bloot eigendom Westelijke perkpolder	60
13.	Vaststelling van de marktwaarde.....	62
14.	SWOT-analyse.....	63
15.	Marktanalyse	64
15.1.	Woningbouw.....	64
15.1.1.	Bestaande voorraad.....	65
15.1.2.	Nieuwbouwwoningen.....	65
15.1.3.	Referentietransacties nieuwbouwwoningen	66
15.1.4.	Huidig aanbod nieuwbouwwoningen.....	69
15.2.	Marktanalyse recreatiewoningen.....	73
15.3.	Jachthaven	75
15.4.	Horeca en hotel	76
15.5.	Golfbaan.....	79
15.6.	Agrarische gronden	81
15.7.	Bouwkosten.....	82
16.	Bijlagen	85
17.	Ondertekening	86
18.	Plausibiliteitsverklaring.....	87

1. BENOEMING EN STATUS VAN DE TAXATEUR

1.1. Benoeming verantwoordelijke en controlerende taxateur

Verantwoordelijk taxateur namens Fakton Valuation B.V.:

De heer G.M. Thomassen MSc RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer: RT727607474.

Verantwoordelijk taxateur namens BaseValue B.V.:

De heer S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT RM, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed en in de Kamer Wonen, onder nummer: RT731951423 en is RICS Registered Valuer onder nummer 1290917.

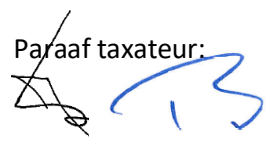
De taxatiewerkzaamheden zijn alvorens het taxatierapport werd uitgebracht onderworpen aan een plausibiliteitstoets door de controlerend taxateur. De controlerend taxateur heeft een verklaring afgelegd dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring in het taxatierapport is opgenomen.

Controlerend taxateur namens BaseValue B.V.:

De heer A. Deleroi MSc MRICS RT RM REV, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer: RT873966462, is RICS Registered Valuer onder nummer 6565128, gecertificeerd HypZert Real Valuer onder nummer 15/109071 en ingeschreven in het Europees register van TEGoVA onder nummer REV-DE/vdp-VÖB-HypZert/2012/2.

1.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid

- Taxateur is professioneel en gekwalificeerd, zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden januari 2014. Tevens beschikt taxateur over voldoende actuele, lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Deze taxatie is onafhankelijk en objectief uitgevoerd.
- Taxateur treedt op als externe taxateur.
- Taxateur heeft geen (minimaal twee jaar) betrokkenheid gehad bij het getaxeerde.
- Taxateur heeft geen ander financieel belang bij het getaxeerde dan de vergoeding die zij ontvangt voor het uitbrengen van deze waardering conform de opdrachtbrief zoals opgenomen in de bijlagen.
- Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVt, NVM en de RICS.



2. OPDRACHTFORMULERING

2.1. Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Perkpolder Beheer B.V.
Contactpersoon	De heer P. Sturmans
Adres	Hof te Zandeplein 13
Postcode en plaats	4587 CK Kloosterzande
E-mailadres	peter@bvs-mo.nl

Datum opdracht : 20 december 2016

2.2. Verantwoording en aansprakelijkheid

Voorwaarden Fakton

1. Op deze opdracht zijn de Algemene Voorwaarden Fakton Valuation B.V., maart 2015 van toepassing. Deze zijn te vinden in de bijlage(n).
2. De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever. Deze waardering kwam tot stand met de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Bij de waardering is, waar vermeld, gebruik gemaakt van informatie, die op verzoek van Fakton door de opdrachtgever is verstrekt.
3. Dit taxatierapport mag zonder schriftelijke toestemming van taxateur niet gebruikt worden voor andere doeleinden dan in de doelomschrijving van deze taxatieopdracht is omschreven. Publicatie van en verwijzing naar het rapport mag slechts plaatsvinden nadat taxateur goedkeuring heeft gegeven op de conceptverklaring voor opname in de publicatie.

Toepassing van de RICS Taxatiestandaarden 2014

Deze taxatie is in overeenstemming met de RICS Taxatiestandaarden 2014 – inclusief de ‘International Valuation Standards’ (IVS). Fakton BV is een RICS gereguleerd bedrijf en moet zich daarom onderwerpen aan de RICS Rules of Conduct. RICS gereguleerde bedrijven staan onder toezicht en kunnen aan een onderzoek worden onderworpen ter beoordeling aan het al dan niet voldoen aan de gestelde Rules of Conduct en het eventueel treffen van disciplinerende maatregelen.

Toepassing van NRVt taxatie reglementen

Daarnaast conformeren wij ons aan de reglementen die het NRVt heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.



2.3. Doel van de taxatie

De ontwikkeling van project Perkpolder ligt bij Perkpolder Beheer B.V., een samenwerkingsverband tussen de gemeente Hulst en de provincie Zeeland. Perkpolder Beheer B.V. is voornemens de gronden te verkopen aan projectontwikkelaar Hulst aan Zee B.V., die het project Perkpolder voor eigen rekening en risico wil realiseren. Het doel van de taxatie is het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde in verband met een voorgenomen transactie, om het risico op het verlenen van ongeoorloofde staatssteun te minimaliseren.

2.4. Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

2.5. Onderwerp van de taxatie

Omschrijving	:	Gronden in huidige staat die deel uitmaken van het project Perkpolder, inclusief een bestaande woning aan de Perkpolderhaven 4 in Walsoorden. Het project Perkpolder gaat uit van de realisatie van maximaal 450 woningen, een 18 holes golfbaan met een clubhuis, een jachthaven met circa 350 ligplaatsen en een hotel met wellnessvoorzieningen.
Percelen	:	Het gaat om de percelen kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie L, perceelnummers 21, 59, 62, 63, 69, 70, 72, 687, 838, 839, 840, 964, 1003, 1004, 1151, 1152, 1174, 1215, 1235, 1236, 1237, 1326, 1394, 1417, 1418, 1419, 1420 en 1421.
Adres	:	Zeedijk, Kalverdijk en Perkstraat, Perkpolderhaven
Postcode	:	4588 RG
Plaats	:	Walsoorden

2.6. Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De basis van de waarde is de marktwaarde.

Marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in **IVS-raamwerk, paragraaf 29** is:

het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang hebben gehandeld¹.

2.7. Taxatiedatum

De peildatum van de taxatie is 19 januari 2017 (bezoichtigingsdatum).

2.8. Bezichtiging(en) en onderzoeken

Het doel van de bezichtiging is een goede indruk te krijgen van de gronden, de aanwezige bestaande bebouwing en de omgeving. De woning aan de Perkpolderhaven 4 is enkel extern bezichtigd, er was geen toegang mogelijk.

¹ Definitie gebaseerd op RICS taxatiestandaarden januari 2014

Datum bezichting : 19 januari 2017

2.9. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

Alle informatie verstrekt door de opdrachtgever of een andere partij is door de taxateur beoordeeld op plausibiliteit (zie tabel). De inhoud en beoordeling van de openbare informatiebronnen wordt nader het taxatierapport opgenomen.

Nr.	Titel document	Bron	Datum ontvangst	Beoordeling taxateur
1.	Scan_AKD	T. van Dijk	14-12-2016	Plausibel
2.	Afbeelding plangebied	T. van Dijk	14-12-2016	Plausibel
3.	150712 lijst met opp en percelen[1]	N. de Rooij	22-12-2016	Plausibel
4.	150712 overzicht tekening percelen	N. de Rooij	22-12-2016	Plausibel
5.	GREX Perkpolder AVA december 2016 definitief	N. de Rooij	22-12-2016	Plausibel
6.	Hulst BP Perkpolder 1e herziening vastgesteld 25-09-2014	N. de Rooij	22-12-2016	Plausibel
7.	Taxatierapport Perkpolder-definitief-inclusief bijlagen dd 23112016	N. de Rooij	22-12-2016	Plausibel
8.	Taxatierapport Staatssteun Perkpolder-definitief-incl bijlagen-dd 19112015[1]	N. de Rooij	22-12-2016	Plausibel
9.	KOO PPBVHAZ	N. de Rooij	22-12-2016	Plausibel
10.	MDB221-10_003-rapd-indicatief milieukundig	N. de Rooij	19-01-2017	Plausibel
11.	Definitieve bevindingen Perkpolder december 2016	N. de Rooij	19-01-2017	Plausibel
12.	10S095-VO-01 definitief	N. de Rooij	19-01-2017	Plausibel
13.	sfeerbeelden	N. de Rooij	19-01-2017	Plausibel
14.	ondertekende_bok_publieke_partijen_19-12-07[1]	N. de Rooij	19-01-2017	Plausibel
15.	MDB221-13_002-rapd-historisch bodemonderzoek Westelijke Perkpolder[1]	N. de Rooij	19-01-2017	Plausibel
16.	AKD_9822271_v3_toets staatssteun en aanbestedingsrecht	J. Loman	14-02-2017	Plausibel
17.	8 maart 2017 v28-K_O-ovk_Project_Perkpolder	J. Loman	09-03-2017	Plausibel
18.	AKD_9797041_v2_Opstalrecht	J. Loman	09-03-2017	Plausibel
19.	Concept Ophoogovereenkomst - FIRMUS Advocaten	J. Loman	09-03-2017	Plausibel
20.	Rapport Ecorys def	J. Loman	09-03-2017	Plausibel
21.	BUS Evaluatie Perkstraat 3	N. de Rooij	16-03-2017	Plausibel
22.	Evaluatieverslag Perkstraat 1	N. de Rooij	16-03-2017	Plausibel
23.	Rapport Strukton Kavelpad D	N. de Rooij	16-03-2017	Plausibel

Tabel: ontvangen klantdocumenten

Alle informatie die door de taxateur is beoordeeld als “plausibel” wordt aangeduid als een uitgangspunt.

2.10. Uitgangspunten

- BTW: Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief BTW, tenzij anders gemeld.

De uitgangspunten zoals titel, toestand van gebouwen, voorzieningen, bestemmingsplan, vervuiling en gevaarlijke stoffen, milieukwesties en duurzaamheid vindt u terug in de desbetreffende hoofdstukken van dit taxatierapport.

2.11. Bijzondere uitgangspunten

- Deze taxatie gaat uit van uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de koop- en ontwikkelovereenkomst tussen Perkpolder Beheer B.V. en Hulst aan Zee B.V. (kenmerk AKD#9266482v28), de opstalovereenkomst tussen Perkpolder Beheer B.V. en Hulst aan Zee B.V. (kenmerk AKD#9797041v2) en de ophoogovereenkomst tussen Hulst aan Zee B.V. en Hens N.V. (concept 7 maart 2017).
- Niet alle gronden binnen het plangebied van de ontwikkeling van Perkpolder zijn op de taxatiedatum in eigendom van één partij. Enkele percelen zijn belast met een recht van opstal ten behoeve van het Waterschap Scheldestromen. Verondersteld wordt dat alle te verkopen gronden in eigendom van Perkpolder Beheer B.V. zijn, alsmede beschikbaar voor verkoop.
- De percelen kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie L, perceelnummers 838, 1419 en 1420 zijn belast met de publiekrechtelijke beperking met een besluit op basis van de Natuurbeschermingswet. De publiekrechtelijke beperking ziet toe op de bescherming van het Natura2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe. Uitgangspunt bij de taxatie is dat deze publiekrechtelijke beperking de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staat.

2.12. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie

2.12.1. Beperkingen in gebruik

Het rapport mag enkel gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.

2.12.2. Distributie en publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in het rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van Fakton Valuation B.V. Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbreekelijk deel uit van het taxatierapport.

3. PROCEDURE CONCEPT TAXATIERAPPORT

Gedurende onze werkzaamheden hebben wij d.d. 14 maart 2017 een concept van de waarden naar de opdrachtgever verstuurd. Naar aanleiding hiervan heeft een inhoudelijke bespreking op d.d. 16 maart 2017 plaatsgevonden. Deze bespreking heeft aanleiding gegeven tot enkele waarde mutaties.

Daar waar de waarde mutatie groter is gebleken dan 5% hebben wij dit nader toegelicht. Daar waar niets vermeld staat, was geen sprake van een substantiële waarde mutatie.

4. WERKWIJZE

De waardering van het object is uitgevoerd op basis van de situatie in de huidige staat. In het kader van de waardering zijn de volgende activiteiten verricht:

1. Inventariseren van benodigde beschikbaar gestelde gegevens;
2. Kadastrale recherche en titelonderzoek;
3. Bezoek aan de locatie;
4. Bestuderen van de verkregen informatie;
5. Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
6. Opstellen waarderingsplan;
7. Modelleren van de waardering;
8. Uitvoeren van de waardebepaling;
9. Opstellen conceptrapport;
10. Bespreken van het conceptrapport;
11. Opstellen eindrapport;
12. Aanbieden eindrapport.

5. WAARDEBEPALINGSMETHODIEK

5.1. Algemene beschrijving van de uitgangspunten van de waardering

De waardering is uitgevoerd op basis van marktconforme uitgangspunten. Wij baseren de opbrengsten en kosten op basis van door opdrachtgever aangeleverde informatie evenals referenties en ervaringen met vergelijkbare projecten (comparatief).

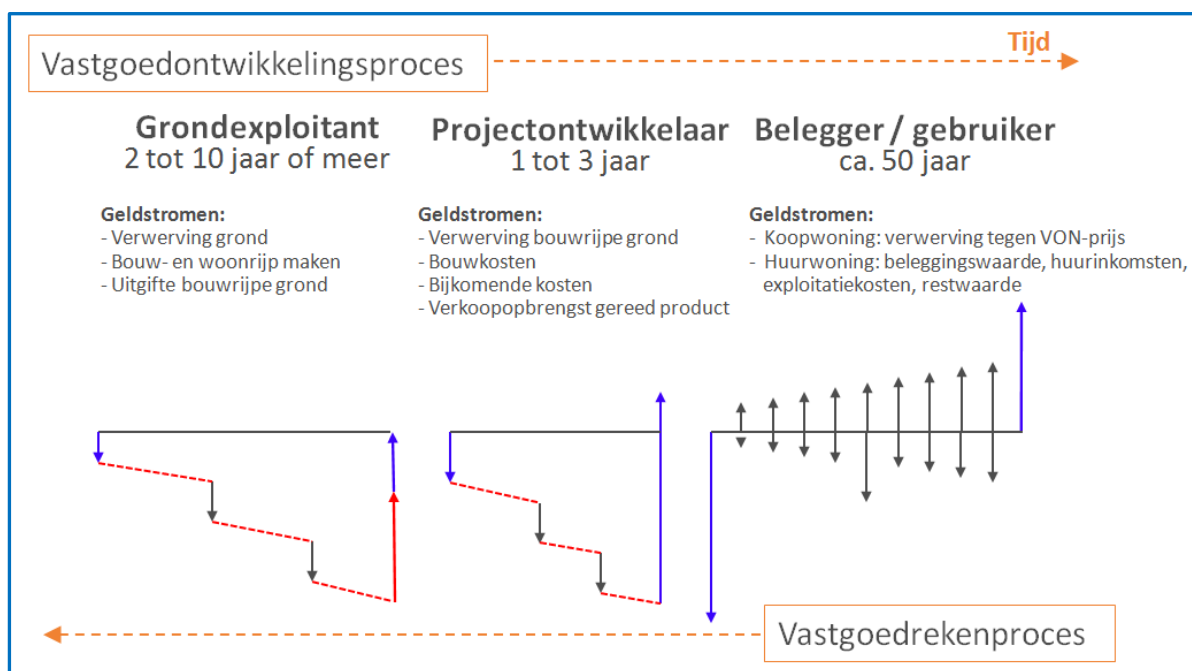
5.2. Waarderingsmethode

De waardering heeft betrekking op een stuk grond (huidige staat) waarop verschillende specifieke functies gerealiseerd kunnen worden. Vanwege deze specifieke ontwikkelopgave (grondexploitatie met langjarige ophoging en realisatie van specifieke functies zoals hotel/wellness, jachthaven, golfbaan met golfclubhuis en woningbouw) is het vrijwel onmogelijk om via een comparatieve methode tot een waardering te komen. Er zijn immers geen transacties van objecten geweest waarmee deze opgave te vergelijken is. Daarom kiezen wij voor een waardering volgens de residuele grondwaardemethode. Hierbij vormt het residu van de opbrengsten en de kosten van de te ontwikkelen opstallen en grond de uiteindelijke waarde.



De waarde van de ondergrond in bouwrijpe staat is het residu dat overblijft nadat van alle toekomstige verkoopopbrengsten alle nog te maken stichtingskosten zijn afgetrokken. De verkoopopbrengsten en stichtingskosten worden bepaald aan de hand van marktreferenties (comparatief). Door hierop de grondexploitatiekosten in mindering te brengen (raming op basis van kengetallen), ontstaat de residuele grondwaarde van de gronden in de huidige staat.

Wij baseren de waardering op de kennis van de vastgoedmarkt prijspeil d.d. 19 januari 2017 (bezichtigingsdatum).



Figuur: Residuele grondwaarde methodiek Bron: Fakton Valuation

De bestaande woning aan de Perkpolderhaven 4 in Walsoorden wordt op basis van de comparatieve methode gewaardeerd.

6. OMSCHRIJVING LOCATIE, BEREIKBAARHEID EN OBJECT

6.1. Locatie en bereikbaarheid

Locatie

De locatie betreft een voormalige veerhaven, vanwaar tot 2003 de boot van de Provinciale Stoombootdiensten in Zeeland (PSD) richting Kruiningen vertrok. De gronden liggen in de Kop van Hulst, ten noorden van Kloosterzande en nabij de Westerschelde in Zeeuws Vlaanderen. Navolgend figuur toont de locatie. De plaatsen Hulst (circa 10.000 inwoners) en Terneuzen (circa 25.000 inwoners) zijn de grootste plaatsen in de omgeving van het gebied Perkpolder.



Ligging Project Perkpolder

Bron: Google Maps, bewerkt

Navolgend figuur toont een luchtfoto van de gronden. De gronden worden met een rode stippellijn indicatief aangeduid.



Luchtfoto Project Perkpolder

Bron Provincie Zeeland (maart 2016), bewerkt



Locatie Project Perkpolder Bron: Provincie Zeeland (maart 2016), bewerkt

Het gebied ten oosten van de locatie, met een oppervlakte van circa 75 hectare, is aangelegd als buitendijkse natuur. Navolgend figuur toont de plandelen van de beoogde ontwikkeling van het plan Perkpolder.



Onderdelen Perkpolder

Bron: ter beschikking gesteld door opdrachtgever

Het plan bevat de volgende onderdelen:

Plandeel	Omschrijving	Oppervlakte	Kleur in kaart
Het Hart / het Oude Veerplein	Maximaal 250 woningen, een hotel met wellnesscentrum	08.56.74 ha	Roze
Westelijke Perkpolder	Golfterrein en maximaal 200 woningen	95.55.05 ha	Groen
Westelijke Perkpolder	Bufferzone	02.93.42 ha	Oranje
De jachthaven	Jachthaven met 350 ligplaatsen en bijbehorende voorzieningen	12.90.65 ha	Blauw
Totaal		119.95.86 ha	

Tabel: plandelen

Bron: www.perkpolder.nl

Het plandeel met een oranje aanduiding betreft een bufferzone tussen de bestaande camping Perkpolder en de te ontwikkelen golfbaan met woningen. Bij de oude veerhaven bevindt zich een bestaande woning, te weten Perkpolderhaven 4. Twee andere woningen, te weten Perkpolderhaven 1 en 2, zijn in eigendom van De Staat en in erfpacht uitgegeven aan particulieren.

De ontwikkeling van project Perkpolder betreft een publiek-publieke samenwerking tussen de provincie Zeeland en de gemeente Hulst. Tot 2012 waren het toenmalige Bouwfonds en AM bij de ontwikkeling van het gebied betrokken². Nadien heeft Hulst aan Zee B.V. (hierna: HAZ) zich als potentiële ontwikkelaar van de locatie gemeld.

Bereikbaarheid



Auto

De bereikbaarheid met de auto is in principe goed. De locatie wordt via de Zeedijk ontsloten op de N689. De N689 gaat over in de N290 naar Hulst en Terneuzen. Hulst ligt op een afstand van circa 15 kilometer van de locatie af en wordt met 22 minuten autorijden bereikt. De afstand naar Terneuzen is circa 19 kilometer, wat ongeveer een half uur in beslag neemt. De reistijd van en naar de dichtstbijzijnde 'grote' Nederlandse steden is relatief lang, maar de Belgische stad Antwerpen ligt met 48 kilometer op ongeveer één uur rijden. Dat maakt de locatie ons inziens vooral voor de beoogde doelgroepen in België goed bereikbaar. Voor Nederlandse begrippen ligt de locatie minder gunstig, vergeleken met concurrerende gebieden met leisure in Zeeland.



Openbaar vervoer

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is op dit moment slecht. De dichtstbijzijnde openbaar vervoersverbinding ligt op circa 2 kilometer van de locatie af. Het gaat om de busverbinding 589 tussen Ossensisse en Hulst.

² Bron: <http://www.omroepzeeland.nl/nieuws/2012-09-17/236458/plan-perkpolder-staat-op-losse-schroeven#.WHX9xhvhBhE>

6.2. Object

Soort object	:	Gronden in huidige staat. Het betreft een oude Veerhaven met omliggende en agrarische gronden. Een gedeelte is reeds opgehoogd.
Beoogde functies	:	Woningbouw, recreatiewoningen/appartementen, jachthaven, hotel, golfterrein en bijbehorende voorzieningen.



Foto's.

6.3. Bestaande opstallen

Navolgend figuur toont de bestaande bebouwing (grijze vlakjes in blauwe cirkel) in het gebied. De bestaande bebouwing ligt nabij de oude veerhaven.



Figuur: bestaande bebouwing

Bron: BAG-viewer

De volgende objecten liggen in het plangebied:

BAG-id	Adres	Bouwjaar	Functie	Oppervlakte
0677100000599314	Perkpolderhaven 2 Walsoorden	1940	Woonfunctie	113
0677100000598700	Perkpolderhaven 4 Walsoorden	1940	Woonfunctie	262
0677100000598927	Perkpolderhaven 1 Walsoorden	1940	Woonfunctie	295

Tabel: Objecten

Bron: BAG-viewer

Hierna worden foto's van de bestaande woning, die onderdeel vormt van de taxatie, aan de Perkpolderhaven 4 getoond.



Foto's woning Perkpolderhaven 4

6.4. Verontreiniging

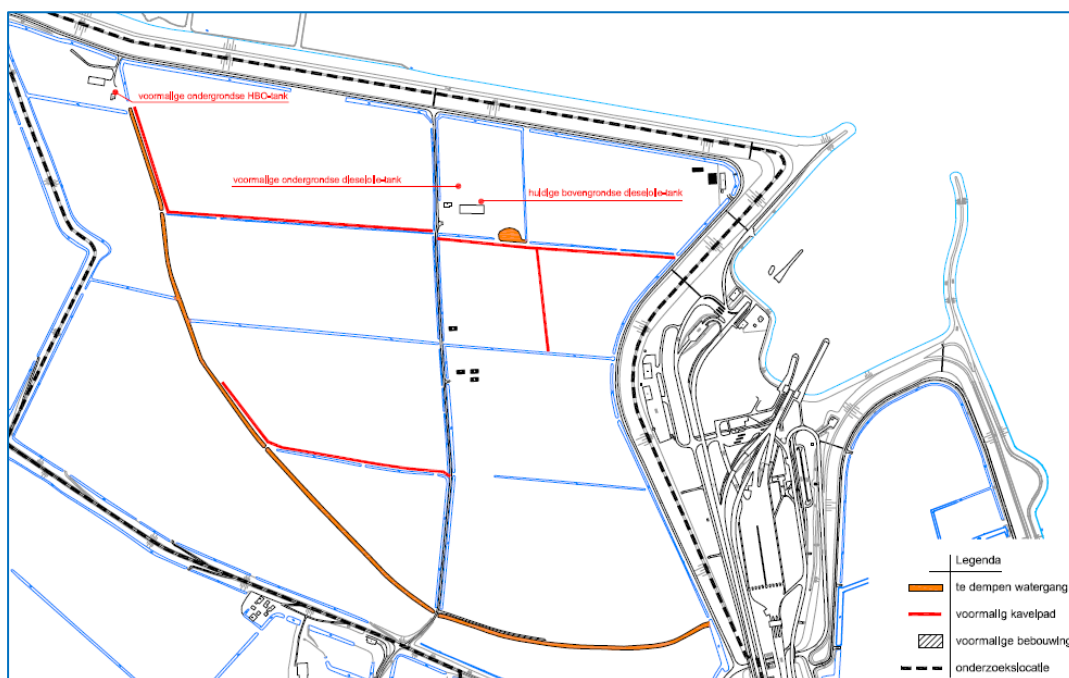
Bodem

Door Witteveen+Bos is in 2009 historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Met het historisch onderzoek is inzicht gekregen in het voormalige en actuele bodemgebruik, de bodemopbouw en een verwachting van de bodemkwaliteit ten aanzien van het voorziene grondverzet. Conclusie is dat op basis van het vooronderzoek voor het overgrote deel van het terrein geen specifieke bodemverontreiniging wordt verwacht.

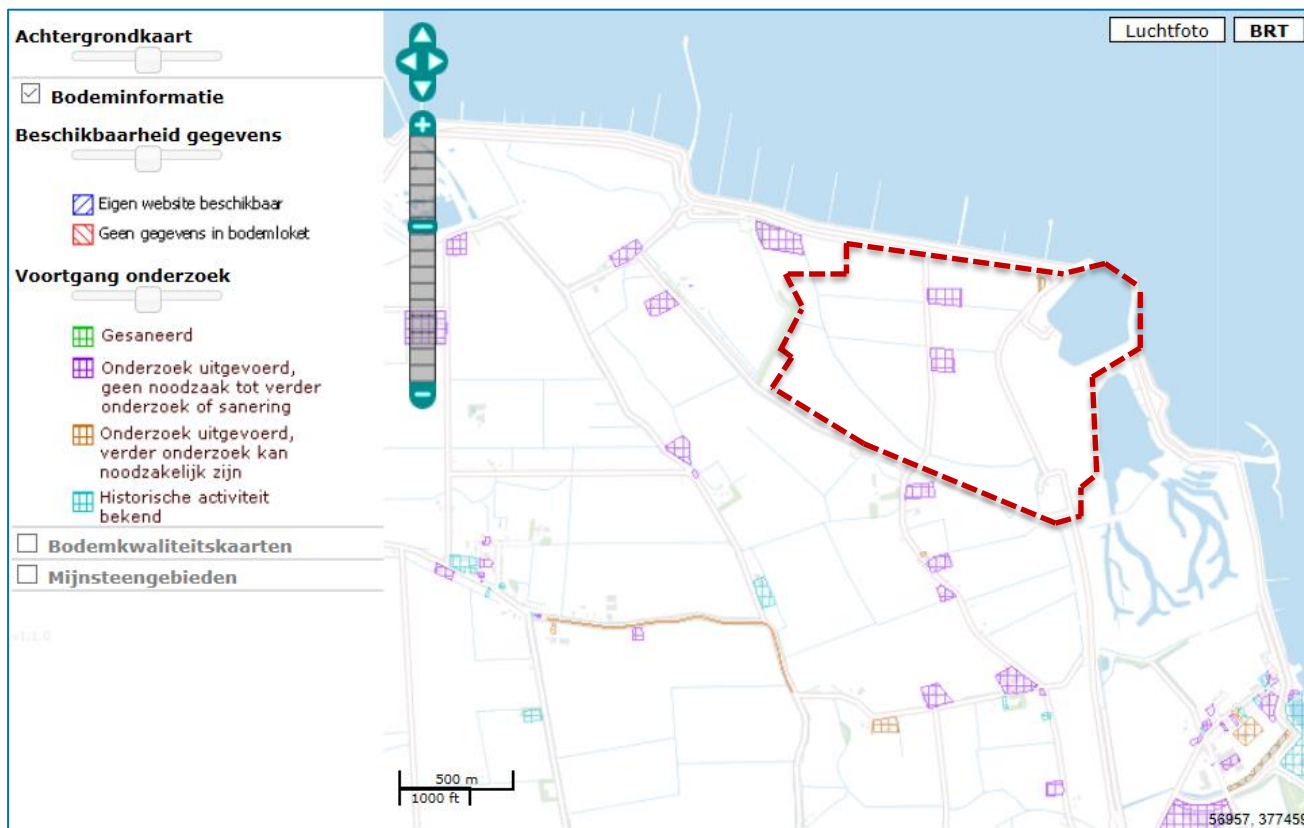
Uit het onderzoek komt naar voren dat enkele locaties verdacht zijn:

- voormalige kavelpaden
- voormalige bebouwing ter plaatse van Perkstraat 3 en de Zeedijk;
- watergang;
- huidige bovengrondse tanks - boerderij Perkstraat 1 en camping Perkpolder.

Navolgend figuur geeft de locaties weer.



Wij raadpleegden www.bodemloket.nl voor het verkrijgen van informatie over mogelijke verontreiniging en uitgevoerd onderzoek. Hierna treft u de uitsnede uit de kaart aan.



Uitsnede kaart. Bron: Bodemloket, bewerkt

De bodemkaart toont aan dat er op een deel van de locatie bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Het wordt hierbij niet noodzakelijk geacht om over te gaan tot sanering of vervolgonderzoek. Bij één locatie wordt aangegeven dat onderzoek is uitgevoerd, maar dat verder onderzoek noodzakelijk kan zijn. Voor het grootste deel van de gronden is geen informatie beschikbaar op www.bodemloket.nl. Opdrachtgever deelde ons mede dat alle sloop- en saneringswerkzaamheden in het gebied zijn uitgevoerd. Wij gaan er in de waardering van uit dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De bodemloketrapporten zijn opgenomen in het bijlagenboek.

Asbest

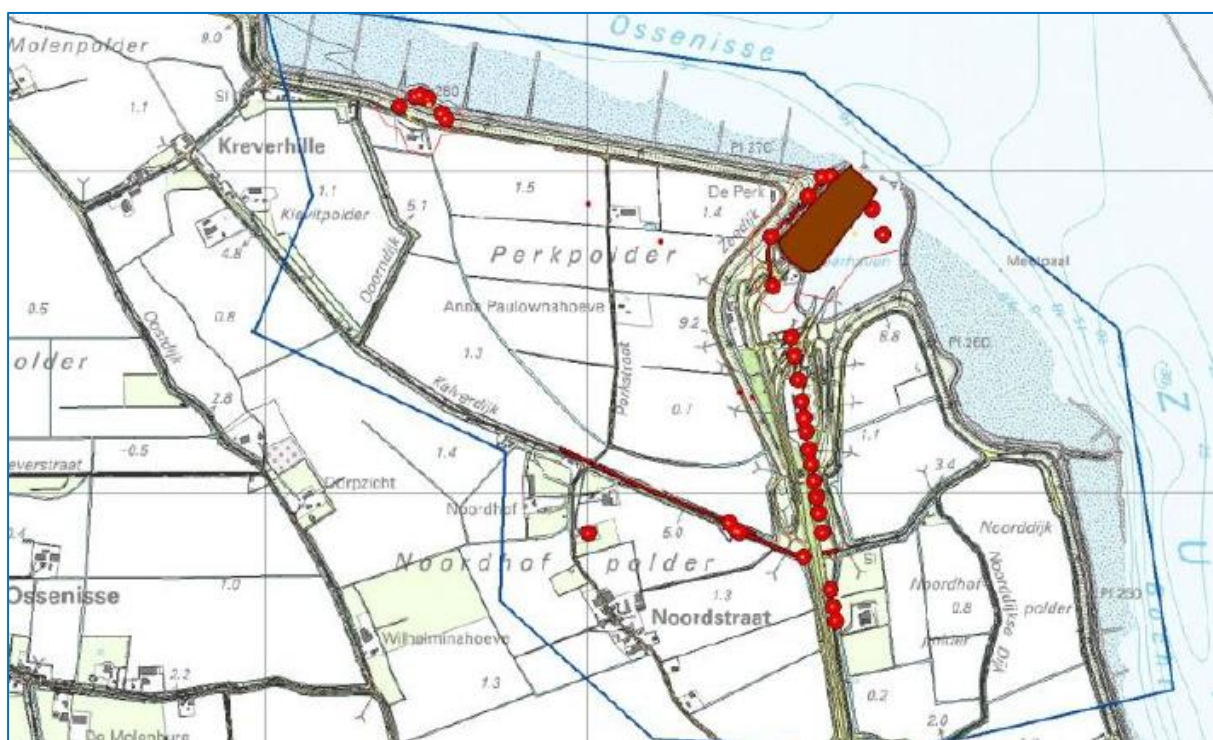
Op de locatie Perkstraat 1 in Walsoorden, kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie L, perceelnummer 964 was een asbestweg aanwezig. Deze asbestweg is gesaneerd. Uit een evaluatieverslag van SMA Zeeland B.V. van de asbestsanering van de asbestweg Perkstraat 1 te Walsoorden blijkt dat tot onder de terugsaneerwaarde is gesaneerd. Er is voldaan aan de doelstelling van de sanering.

In opdracht van de Provincie Zeeland heeft Strukton Milieutechniek ter plaatse van de Kavelpad D Perkstraat te Walsoorden een sanering van een asbestweg uitgevoerd. De werkzaamheden hebben plaatsgevonden in de periode van 15 – 19 februari 2016. Tijdens de saneringswerkzaamheden is de asbestweg verwijderd door middel van ontgraving. Het vrijkomende materiaal (1.409,66 ton, ca. 880 m³) is afgevoerd naar een erkend verwerker. Uit de milieukundige verificatie (bodemmonsters) blijkt dat de saneringswerkzaamheden uitgevoerd zijn conform de doelstelling, namelijk het verwijderen van de

asbestweg waarbij geen asbest in de om- en onderliggende bodem boven de interventiewaarde achterblijft. Aanname bij deze taxatie is dat de bodem en het grondwater niet verontreinigd zijn met asbesthoudende materialen. De aanwezigheid van asbest in de bestaande woning aan de Perkpolderhaven 4 is onbekend. Gelet op het bouwjaar van de woning is het waarschijnlijk dat er asbesthoudende materialen aanwezig zijn, bijvoorbeeld in de kap of schoorsteen.

Niet Gesprongen Explosieven (NGE's)

Ten aanzien van conventionele explosieven heeft vooronderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is eind december 2010 uitgevoerd door Saricon. Saricon concludeert dat er voldoende aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van explosieven. Navolgend figuur toont de locaties van eventuele niet-gesprongen explosieven.



Ligging mogelijke niet-gesprongen explosieven

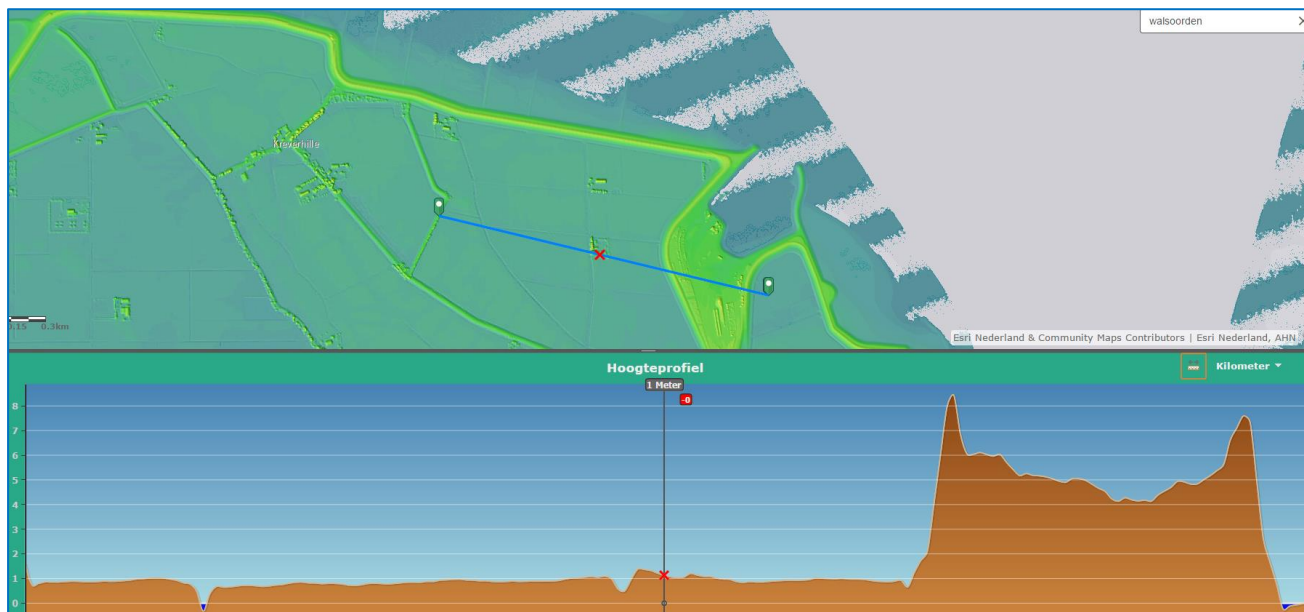
Bron: Saricon, 2010

De rijksfinanciering voor het opsporen van conventionele explosieven verloopt via het Gemeentefonds. Dat is geregeld in de zogenaamde Bommenregeling. Op grond daarvan kunnen gemeenten een bijdrage vanuit het Gemeentefonds ontvangen voor het opsporen van conventionele explosieven.

Sinds 2015 kunnen alle gemeenten in geval van opsporing en ruiming van explosieven een bijdrage van 70% in de kosten ontvangen door het indienen van een raadsbesluit.

In het Hart / Oude veerhaven is al opgehoogd. In de Westelijke Perkpolder zal nog worden opgehoogd, maar hier bevindt zich slechts een beperkt aantal locaties die verdacht zijn ten aanzien van niet-gesprongen explosieven. Eventuele kosten voor verwijdering van Niet Gesprongen Explosieven zijn niet meegenomen in de waardering.

Het lager gelegen gebied westelijk daarvan, de Westelijke Perkpolder, ligt op circa 1 meter boven NAP. De dijken liggen op circa 9 meter boven NAP.



Actueel Hoogtebestand Nederland Bron: <http://ahn.arcgisonline.nl/hoogteprofiel/>

7. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

7.1. Kadastrale omschrijving object(en), grootte en eigendom

De geraadpleegde kadastrale berichten, kadastrale uittreksels en akten van levering vormen de onderleggers en uitgangspunten voor de privaatrechtelijke aspecten. Alle van toepassing zijnde documenten zijn te vinden in de bijlage(n). De verschillende percelen zijn bij verschillende partijen in eigendom, te weten De Staat, provincie Zeeland, Staatsbosbeheer, Waterschap Scheldestromen en de heer Laurentius Hubertus Maria Goense en mevrouw Carlien Emelie de Meijer. De locatie is als volgt kadastraal bekend:

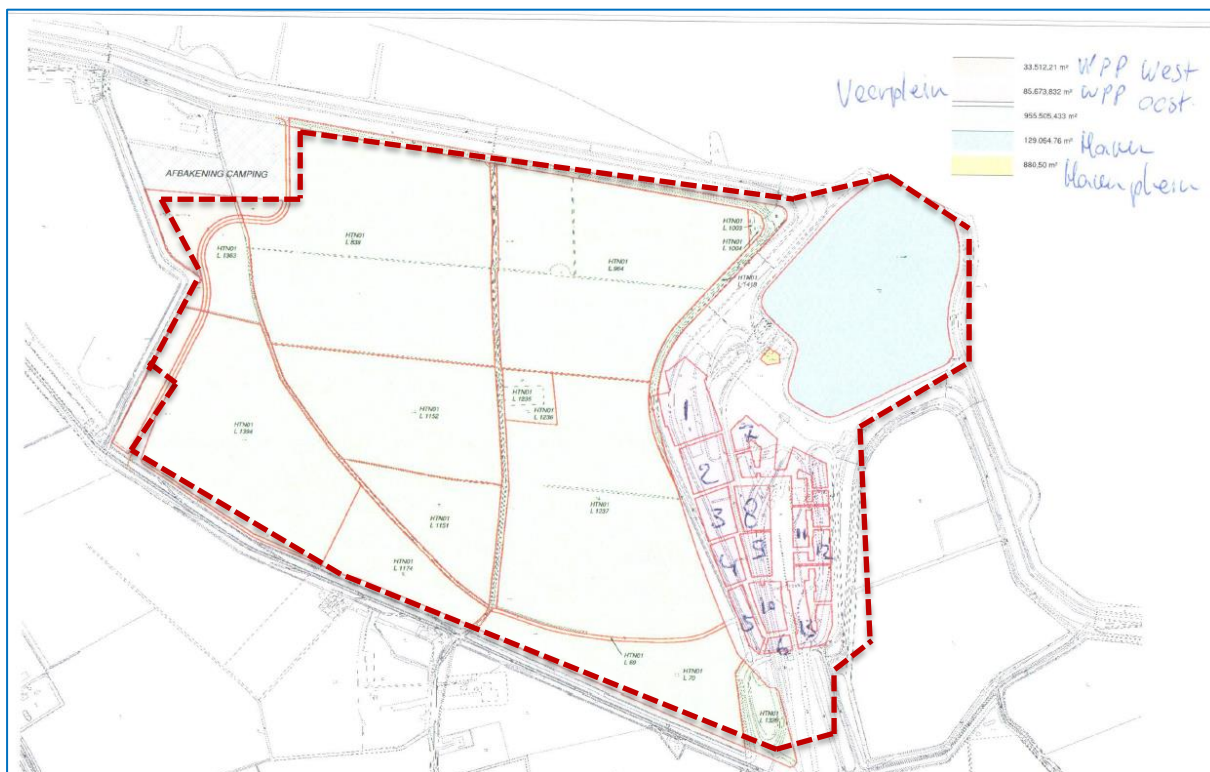
Datum kadastrale berichtgeving	Gemeente	Sectie	Perceel	Grootte kadastraal perceel	Grootte taxatie	Omschrijving	Eigendom
02-01-2017	Hontenisse	L	21	1 ha 11 a 90 ca	09 a 59 ca	TERREIN (NATUUR)	Staatsbosbeheer
02-01-2017	Hontenisse	L	63	4 ha 96 a 60 ca	3 ha 21a 74 ca	TERREIN (AKKERBOUW)	Provincie Zeeland
02-01-2017	Hontenisse	L	838	10 ha 90 a 10 ca	1 ha 69 a 02 ca	BOUWWERKEN - WATERWERKEN	Waterschap Scheldestromen
02-01-2017	Hontenisse	L	62	70 a 30 ca	67 a 24 ca	WATER	Waterschap Scheldestromen
02-01-2017	Hontenisse	L	1394	13 ha 53 a 17 ca	13 ha 01 a 18 ca	TERREIN (AKKERBOUW)	Provincie Zeeland
02-01-2017	Hontenisse	L	1393	62 a 78 ca	25 a 66 ca	TERREIN (AKKERBOUW)	De heer Laurentius Hubertus Maria Goense / Mevrouw Carlien Emelie de Meijer
02-01-2017	Hontenisse	L	1174	3 ha 86 a 95 ca	3 ha 46 a 78 ca	TERREIN (AKKERBOUW)	Provincie Zeeland
02-01-2017	Hontenisse	L	839	21 ha 27 a 70 ca	19 ha 11 a 16 ca	TERREIN (AKKERBOUW)	Provincie Zeeland
02-01-2017	Hontenisse	L	1152	8 ha 97 a 30 ca	8 ha 97 a 35 ca	TERREIN (AKKERBOUW)	Provincie Zeeland
02-01-2017	Hontenisse	L	1151	4 ha 18 a 60 ca	4 ha 14 a 63 ca	TERREIN (AKKERBOUW)	Provincie Zeeland
02-01-2017	Hontenisse	L	840	1 ha 24 a 10 ca	1 ha 21 a 70 ca	WEGEN	Waterschap Scheldestromen
02-01-2017	Hontenisse	L	964	15 ha 73 a 70 ca	16 ha 00 a 11 ca	WONEN TERREIN (AKKERBOUW)	Provincie Zeeland
02-01-2017	Hontenisse	L	1003	2 a 55 ca	2 a 55 ca	BEDRIJFVIGHEID (HORECA)	Provincie Zeeland
02-01-2017	Hontenisse	L	1004	12 a 45 ca	12 a 45 ca	TERREIN (OVERIGE AGRARISCH)	Provincie Zeeland
02-01-2017	Hontenisse	L	1235	30 a 00 ca	30a 0 ca	WONEN (AGRARISCH)	Provincie Zeeland

						TERREIN (GRASLAND)	
02-01-2017	Hontenisse	L	1236	75 a 30 ca	75 a 25 ca	TERREIN (GRASLAND)	Provincie Zeeland
02-01-2017	Hontenisse	L	1237	17 ha 62 a 50 ca	17ha 22 a 47 ca	TERREIN (AKKERBOUW)	Provincie Zeeland
02-01-2017	Hontenisse	L	69	37 a 70 ca	35 a 56 ca	WATER	Waterschap Scheldestromen
02-01-2017	Hontenisse	L	70	6 ha 39 a 20 ca	5 ha 63 a 51 ca	TERREIN (AKKERBOUW)	Provincie Zeeland
02-01-2017	Hontenisse	L	1326	7 ha 30 a 14 ca	1 ha 52a 35 ca	WEGEN	Provincie Zeeland
02-01-2017	Hontenisse	L	1417	1 ha 28 a 54 ca	75 a 29 ca	WATER	Provincie Zeeland
02-01-2017	Hontenisse	L	1418	70 a 6 ca	70 a 04 ca	BOUWWERKEN - WATERWERKEN WATER	De Staat (Infrastructuur en Milieu)
02-01-2017	Hontenisse	L	72	6 a 90 ca	38 ca	WATER	Waterschap Scheldestromen
02-01-2017	Hontenisse	L	1419	13 ha 77 a 23 ca	12 ha 90 a 64 ca	BOUWWERKEN - WATERWERKEN WATER	Provincie Zeeland
02-01-2017	Hontenisse	L	1215	8 a 82 ca	08 a 79 ca	WONEN	De Staat (Infrastructuur en Milieu)
02-01-2017	Hontenisse	L	1420	9 ha 39 a 35 ca	21 a 70 ca	WEGEN	De Staat (Infrastructuur en Milieu)
02-01-2017	Hontenisse	L	1421	13 ha 54 a 14 ca	8 ha 03 a 04 ca	WEGEN	Provincie Zeeland
02-01-2017	Hontenisse	L	687	6 a 50 ca	06 a 18 ca	BEDRIJVGHEID (HORECA)	Provincie Zeeland
Totaal				158 ha 94 a 58 ca	120 ha 56 a 36 ca		

Tabel: overzicht kadastrale gegevens.

Bron: Kadaster

Uitgangspunt bij deze taxatie is dat de gronden in eigendom zijn bij één partij en in die hoedanigheid geen verwervingen van registergoederen van derden noodzakelijk zijn. Navolgend figuur toont de kaart met de kadastrale percelen, waarin de ligging van het getaxeerde indicatief is weergegeven.



Kaart kadastrale percelen Bron: Ter beschikking gesteld door opdrachtgever

Een aantal percelen maakt geen onderdeel uit van de taxatie, maar ligt wel in het plangebied van het getaxeerde.

Datum kadastrale berichtgeving	Gemeente	Sectie	Perceel	Grootte kadastraal perceel	Omschrijving	Eigendom
15-01-2017	Hontenisse	L	1154	3 a 44 ca	ERF - TUIN	De Staat (Infrastructuur en Milieu)
15-01-2017	Hontenisse	L	794	7 a 00 ca	WONEN	De Staat (Infrastructuur en Milieu)
15-01-2017	Hontenisse	L	965	8 a 10 ca	WONEN	De Staat (Infrastructuur en Milieu)

Tabel: Percelen Hontenisse, sectie L, perceelnummers 794, 965 en 1154

De percelen kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie L, perceelnummers 794 en 1154 zijn in eigendom bij De Staat (Infrastructuur en Milieu) en belast met een recht van erfpacht ten behoeve van de heer Laurentius Johanna Desiré Huisman. Dit erfpachtrecht is opgenomen in akte deel 58288 nummer 146 d.d. 20 mei 2010. De erfpacht geldt voor een periode van 25 jaar en eindigt op 31 december 2034.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie L, perceelnummer 965 is ook in eigendom bij De Staat (Infrastructuur en Milieu) en belast met een recht van erfpacht ten behoeve van de heer Jan Pieter Hendrik Provoost en eindigt op 30 maart 2020. Dit erfpachtrecht is opgenomen in akte deel 3877 nummer 35 reeks MIDDENBURG d.d. 29 maart 1990. Navolgend figuur toont de locatie van de kadastrale percelen.



Kaart kadastrale percelen Veerhaven Bron: PDOK-viewer

Uitgangspunt bij de taxatie is dat de aanwezigheid van deze met erfpacht belaste eigendommen in het deelgebied 'Jachthaven' geen gevolgen heeft voor de uitvoerbaarheid van de realisatie van de jachthaven met voorzieningen.

Akten van levering

Navolgende tabel toont de akten van levering van de verschillende kadastrale percelen.

Gemeente	Sectie	Perceel	Eigendom	Akte	Datum akte
Hontenisse	L	21	Staatsbosbeheer	HYP 1604/65 reeks MIDDELBURG	12-12-1967
Hontenisse	L	63	Provincie Zeeland	HYP4 57051/100	14-8-2009
Hontenisse	L	838	Waterschap Scheldestromen	HYP 1604/65 reeks MIDDELBURG	12-12-1967
Hontenisse	L	62	Waterschap Scheldestromen	HYP 1604/65 reeks MIDDELBURG	12-12-1967
Hontenisse	L	1394	Provincie Zeeland	HYP4 62751/37	18-4-2013
Hontenisse	L	1393	De heer Laurentius Hubertus Maria Goense / Mevrouw Carlien Emelie de Meijer	HYP4 6115/31 reeks MIDDELBURG / HYP4 59277/117	18-10-1999 / 22- 12-2010
Hontenisse	L	1174	Provincie Zeeland	HYP4 57080/54	20-8-2009
Hontenisse	L	839	Provincie Zeeland	HYP4 57051/100	14-8-2009
Hontenisse	L	1152	Provincie Zeeland	HYP4 57051/100	14-8-2009
Hontenisse	L	1151	Provincie Zeeland	HYP4 57080/54	20-8-2009
Hontenisse	L	840	Waterschap Scheldestromen	HYP 1604/65 reeks MIDDELBURG	12-12-1967
Hontenisse	L	964	Provincie Zeeland	HYP4 57051/100	14-8-2009
Hontenisse	L	1003	Provincie Zeeland	HYP4 67376/153	17-12-2015
Hontenisse	L	1004	Provincie Zeeland	HYP4 67376/153	17-12-2015
Hontenisse	L	1235	Provincie Zeeland	HYP4 59464/104	28-1-2011
Hontenisse	L	1236	Provincie Zeeland	HYP4 59464/104	28-1-2011
Hontenisse	L	1237	Provincie Zeeland	HYP4 57051/100	14-8-2009
Hontenisse	L	69	Waterschap Scheldestromen	HYP 1604/65 reeks MIDDELBURG	12-12-1967
Hontenisse	L	70	Provincie Zeeland	HYP4 57051/100	14-8-2009
Hontenisse	L	1326	Provincie Zeeland	HYP4 58325/179	31-5-2010
Hontenisse	L	1417	Provincie Zeeland	HYP4 57051/100	14-8-2009
Hontenisse	L	1418	De Staat (Infrastructuur en Milieu)	HYP4 3546/15 reeks MIDDELBURG	24-12-1987
Hontenisse	L	72	Waterschap Scheldestromen	HYP 1604/65 reeks MIDDELBURG	12-12-1967
Hontenisse	L	1419	Provincie Zeeland	HYP4 57051/100	14-8-2009
Hontenisse	L	1215	De Staat (Infrastructuur en Milieu)	HYP4 60404/187	5-9-2011
Hontenisse	L	1420	De Staat (Infrastructuur en Milieu)	HYP4 3546/15 reeks MIDDELBURG	24-12-1987
Hontenisse	L	1421	Provincie Zeeland	HYP4 57051/100	14-8-2009
Hontenisse	L	687	Provincie Zeeland	HYP4 57051/100	14-8-2009

Tabel: Akten van levering Bron: Kadaster

Recht van opstal

De percelen kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie L, perceelnummers 1417 en 1418 zijn belast met een recht van opstal ten behoeve van het Waterschap Scheldestromen. Het recht van opstal is opgenomen in de akten deel 5079 nummer 42 reeks MIDDELBURG d.d. 20 februari 1996.

Het gaat om een opstalrecht van weg dat in het kader van Wet herverdeling wegenbeheer is gevestigd. Het recht van opstal is eeuwigdurend en er is geen retributie verschuldigd. Het opstalrecht kan niet door één van de partijen worden beëindigd.

Besluit Natuurbeschermingswet

De percelen kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie L, perceelnummers 838, 1419 en 1420 zijn belast met de publiekrechtelijke beperking met een besluit op basis van de Natuurbeschermingswet. Dit besluit is opgenomen in de openbare registers de akte deel 57922 nummer 28 d.d. 18-2-2010. Het besluit tot inschrijving van de publiekrechtelijke beperking dient ter bescherming van een beschermd natuurmonument of beschermd gebied. Het gaat om de bescherming van het Natura2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe. Dit gebied is als speciale beschermingszone in de zin van artikel 4, vierde lid, van Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn) aangewezen. Het besluit tot aanwijzing van het gebied Westerschelde als speciale beschermingszone in de zin van artikel 4, eerste lid, van Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) van 2 april 1979 is op een aantal onderdelen gewijzigd.

Wet voorkeursrecht gemeenten

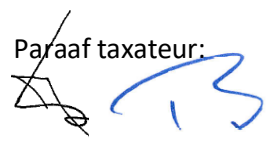
Op de kadastrale uittreksels staat vermeld dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6). Het gaat om de objecten kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie L, perceelnummers 63, 1394, 1393, 1152, 1151, 964, 1235, 1236 en 70. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen.

Uitgangspunt bij deze taxatie is dat alle gronden in eigendom zijn van Perkpolder Beheer B.V. Perkpolder Beheer B.V. is een samenwerkingsverband tussen de gemeente Hulst en de provincie Zeeland. Derhalve neemt taxateur aan dat de belasting van de percelen op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten geen gevolgen heeft voor de waardering. Uitgangspunt is dat de belasting met de Wet voorkeursrecht gemeenten geen effect heeft op de ontwikkeling van het project en dat Perkpolder Beheer B.V. verondersteld wordt de hiervoor noodzakelijke gronden te leveren aan Hulst aan Zee B.V..

Akte van ruilingverkaveling / kavelruil

Voor de percelen kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie L, perceelnummers 21, 63, 69, 71, 72, 838 en 840 geldt dat zij onderdeel uitmaakten van de ruilverkaveling Walsoorden. Deze ruilverkaveling is opgenomen in akte deel 1604 nummer 65 reeks MIDDELBURG d.d. 12-12-1967.

De akte deel 6115 nummer 31 reeks MIDDELBURG, de aankomstitel van het perceel kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie L, perceelnummer 1393 betreft een akte van kavelruil.



Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen

Er is beperkte titelrecherche gepleegd waaruit de aanwezigheid van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen is gebleken. Deze zijn, voor zover na te gaan, niet van waardebeperkende invloed op het getaxeerde. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen.

De akte van levering deel 57051 nummer 100 d.d. 14 augustus 2009 omvat de levering van gronden door De Staat aan de Provincie Zeeland. De levering vindt plaats in het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. In de akte van levering is een anti-speculatiebeding (meerwaardeclausule) opgenomen. Indien, binnen tien (10) jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, meer wooneenheden worden gebouwd dan het bouwprogramma (zoals verwoord in de nota gebiedsontwikkeling zeven en twintig augustus tweeduizend acht (27-08-2008)) zal een aanvullend bedrag worden betaald per meer te bouwen wooneenheid. Het meer te betalen bedrag zal alsdan als volgt worden bepaald: de gemiddelde kavelgrootte vermenigvuldigd met de alsdan geldende uitgifteprijs, vermenigvuldigd met het gebiedsaandeel van Domeinen in het gehele complex, vermenigvuldigd met vijftig procent (50 %). Het gebiedsaandeel van Domeinen bedraagt 0,76%. Dit is opgenomen als kettingbeding. Bij het bij vervreemding niet doorleggen aan een derde ontstaat een direct opeisbare boete van € 1.000.000,- ten behoeve van De Staat. Deze meerwaardeafdracht tussen partijen staat in de akten, doch is niet van invloed op de waardering.

De akte van levering deel 57080 nummer 54 d.d. 20 augustus 2009 betreft de levering van registergoederen door de publiekrechtelijke rechtspersoon Bureau Beheer Landbouwgronden aan de provincie Zeeland. Ook in deze akte is het voorgenoemde anti-speculatiebeding (meerwaardeclausule) opgenomen. Dit is opgenomen als kettingbeding. Bij het bij vervreemding niet doorleggen aan een derde ontstaat een direct opeisbare boete van € 60.000,- ten behoeve van het Bureau Beheer Landbouwgronden. Deze meerwaardeafdracht tussen partijen staat in de akten, doch is niet van invloed op de waardering.

De akte van levering deel 58325 nummer 179 d.d. 13 mei 2010 betreft de levering van gronden door De Staat aan de provincie Zeeland.

De akte deel 59464 nummer 104 d.d. 28 januari 2011 betreft de levering van registergoederen van de heren Den Tenter aan de provincie Zeeland. Het gaat om de levering van een woonhuis met schuur, ondergrond en erf en een weiland.

De akte deel 62751 nummer 37 d.d. 18 april 2013 betreft een vonnis van de sector Civiel Recht van de Rechtbank Middelburg inzake de onteigening van het perceel kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie L, perceelnummer 1173. Deze gronden waren in eigendom van Goense.

De akte deel 3546 nummer 15 reeks MIDDELBURG d.d. 23 september 1987 betreft de levering van registergoederen door het Rijk (Verkeer en Waterstaat) aan het toenmalige waterschap Hulster Ambacht.

Akte deel 67376 nummer 153 d.d. 18 december 2015 betreft de levering van registergoederen door de gemeente Hulst aan de provincie Zeeland. De akte maakt melding van belasting van het perceel kadastraal

bekend gemeente Hontenisse, sectie L, perceelnummer 1003 met een recht van opstal ten behoeve van koper. Dit recht van opstal ziet toe op horecapand 'Restaurant de Perk' en eindigt op 31 maart 2018. In deze taxatie wordt ervan uit dat dit opstalrecht niet meer relevant is. Het opstal waar het restaurant gevestigd was is inmiddels gesloopt.

De akte deel 60404 nummer 187 betreft de eindiging van een erfpachtrecht. De Staat had de gronden verpacht aan de heer en mevrouw Vogel- Sommer. De heer en mevrouw Vogel- Sommer hadden het erfpachtrecht verkocht aan de provincie Zeeland. Het erfpachtrecht is op 31 december 2010 geëindigd.

7.2. Bestuursovereenkomst publieke partijen

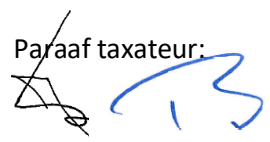
De volgende partijen sloten op 19 december 2007 een bestuursovereenkomst over de ontwikkeling en realisatie van Project Perkpolder:

- Provincie Zeeland
- Gemeente Hulst
- De Staatssecretaris van Verkeer en Vervoer
- Dienst Landelijk Gebied
- Dienst Domeinen
- Staatsbosbeheer
- Waterschap Zeeuws Vlaanderen

Deze publieke partijen spraken af het gebied, na het wegvallen van de veerverbinding Kruiningen-Perkpolder integraal te herontwikkelen, om de regio Kop van Hulst een sociaaleconomische impuls te geven en natuurcompensatie in verband met de tweede verdieping van de Westerschelde te realiseren. In het schetsontwerp zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- De realisatie van 150 tot 250 woningen op het voormalige Veerplein
- De realisatie van een jachthaven met 350 ligplaatsen en bijbehorende voorzieningen in de voormalige veerhaven.
- De realisatie van een binnendijs natuurgebied in de westelijke Perkpolder met een beperkt en gecontroleerde getijdeslag.
- De realisatie van een 18 holes golfbaan met bijbehorende voorzieningen.
- De realisatie van een kwalitatief hoogwaardig hotel met wellness voorzieningen op het voormalige veerplein.
- De realisatie van 200 woningen in de Westelijke Perkpolder
- De mogelijkheid om het bestaande landschapslint langs de Noordstraat te versterken en zo een halfopen landschap te creëren

Het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen is bereid medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het plan. Uitgangspunt bij de taxatie is dat de publieke partijen hun gronden aan Perkpolder Beheer B.V. zullen overdragen, zodat Perkpolder Beheer B.V. de gronden aan HAZ kan leveren.



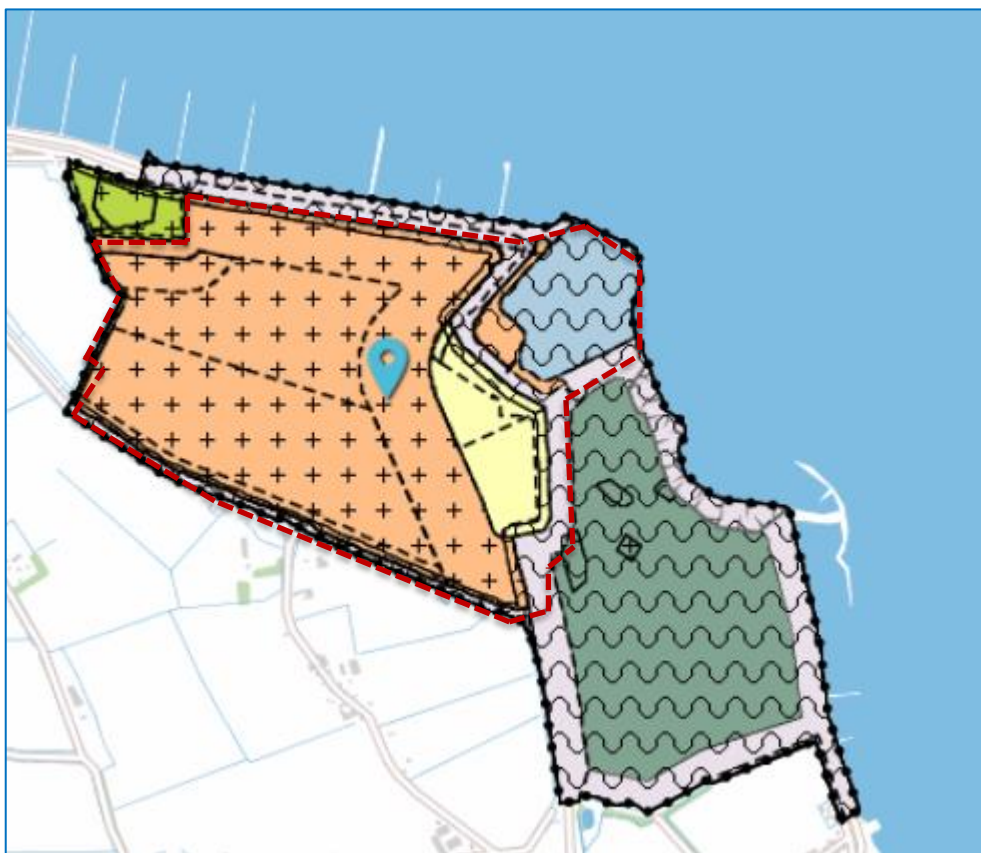
8. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

8.1. Geraadpleegde informatie

Het geraadpleegde bestemmingsplan vormt de informatiebron voor de publiekrechtelijke aspecten.

8.2. Bestemming

Naam bestemmingsplan	:	Perkpolder 1e herziening
Planstatus	:	Vastgesteld op 25 september 2014 Onherroepelijk per 18 december 2014.
Betrokken gemeente	:	Gemeente Hulst
Bestemming	:	Enkelbestemming Gemengd - 2. Enkelbestemming Gemengd - 1 Enkelbestemming Natuur Enkelbestemming Woongebied Enkelbestemming Waterstaatswerken Dubbelbestemming Waarde – Archeologie Dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering Functieaanduiding specifieke vorm van natuur - beschermde dijk



Verbeelding bestemmingsplan Perkpolder 1e herziening

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Algemeen

Het vigerende bestemmingsplan 'Perkpolder 1^e herziening', vastgesteld op 25 september 2014 en onherroepelijk per 18 december 2014, voorziet onder meer in de realisatie van een golfbaan met clubhuis, maximaal 450 woningen, een hotel met wellness, een jachthaven met 350 plaatsen met dagrecreatie en een natuurgebied. Het bestemmingsplan voorziet in een directe bouwtitel.

Het Hart / Oude veerplein

Het bestemmingsplan 'Perkpolder 1^e herziening' voorziet in het plandeel Hart van Perkpolder met de bestemming "woongebied" in de realisatie van maximaal 250 woningen in verschillende bouwvormen. Langs de noord- en oostrand kan gestapeld gebouwd worden. Voor woningen geldt een maximale goothoogte van 12 meter en een maximale bouwhoogte van 16 meter. Gestapelde woningen hebben een maximale goothoogte en maximale bouwhoogte van 16 meter. Een deel van het bestemde vlak "Woongebied" heeft de functieaanduiding "Horeca". Voor horecagebouwen geldt een maximale goothoogte van 12 meter en een maximale bouwhoogte van 16 meter. Het hotel heeft maximaal 140 kamers en er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan met een maximaal oppervlakte van 200 m² of een maximale inhoud van 750 m³. Het college van B&W kan bij omgevingsvergunning afwijken om een hotel met maximaal 200 kamers toe te staan. Een klein deel van het bestemmingsvlak "wonen" heeft de functieaanduiding "golfbaan", waar ook een golfbaan is toegestaan. Waarschijnlijk is dit in het bestemmingsplan bedoeld als faciliteitengebouw voor een golfbaan.

Jachthaven

Het bestemmingsplan voorziet voor het plandeel Jachthaven, met de bestemming "Gemengd – 1", in de realisatie van een jachthaven en horeca. De gronden zijn bestemd voor:

- waterkering en de waterbeheersing;
- dagrecreatie;
- horeca uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- faciliteiten voor een recreatieve veerverbinding;
- jachthaven met bijbehorende dienstverlening en beheer, zoals winterstalling- en reparatievoorzieningen, botenlift, havenwinkel en havenkantoor;
- ontsluitingswegen;
- verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg;
- wonen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

De drie aanwezige woningen mogen uitsluitend ter plaatse worden vernieuwd. De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter. Hierbij is er een afwijkingsbevoegdheid voor het College van B&W mogelijk naar respectievelijk 6 en 11 meter.

Een deel van de gronden heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1'. Het college van B&W kan middels omgevingsvergunning van het bepaalde in het bestemmingsplan afwijken om extra gebouwen en bouwwerken toe te staan. Aan de afwijkingsbevoegdheid zijn regels verbonden.

Westelijke Perkpolder

Het bestemmingsplan 'Perkpolder 1e herziening' voorziet voor het plandeel Westelijke Perkpolder, met de bestemming "Gemengd – 2", in de realisatie van een golfbaan met bijbehorend een golfclubhuis en maximaal 200 woningen. Voor sec de golfbaan geldt dat er maximaal zes gebouwen met een totaal oppervlakte van 2.000 m² gerealiseerd mogen worden. De maximale goothoogte van deze gebouwen is 7 meter en de maximale bouwhoogte 12 meter. In twee gebouwen zijn (dienst)woningen toegestaan met een maximale inhoud van 1.250 m³. De maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt, gemeten vanaf het nieuwe maaiveld, 12 meter boven NAP. Het nieuwe maaiveld komt circa 12 meter boven NAP te liggen. Een deel van het bestemmingsvlak "Gemengd – 2" heeft de bouwaanduiding "gestapeld uitgesloten". Op deze gronden is gestapeld bouwen niet toegestaan. Een ander deel van het bestemmingsvlak "Gemengd – 2" heeft de functieaanduiding "wonen uitgesloten". Hier mogen geen woningen worden gebouwd, behoudens de dienstwoningen ten behoeve van de golfbaan.

Voor de vrijstaande en geschakelde woningen gelden de volgende regels (niet-limitatief):

- de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3.000 m³;
- de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 100 m²;
- de breedte van een gebouw bedraagt ten hoogste 25 meter;
- de afstand van de voorste perceelsgrens tot de voorgevel van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen bedraagt ten minste 8 meter.

Voor gestapelde woningen gelden de volgende regels (niet-limitatief):

- het aantal gebouwen ten behoeve van gestapelde woningen bedraagt ten hoogste 15;
- per gebouw zijn ten hoogste 12 wooneenheden toegestaan;
- het aantal gestapelde woningen bedraagt ten hoogste 125;
- de inhoud van een gebouw, exclusief ondergrondse parkeervoorzieningen, bedraagt ten hoogste 5.000 m³;
- de afstand van twee gebouwen onderling ten behoeve van gestapelde woningen bedraagt ten minste 20 meter.

Dubbelbestemming Archeologie

Voor gronden met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" geldt een uitvoeringsverbod om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm beneden oorspronkelijk maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Voor verlening van de omgevingsvergunning is uitvoering van archeologisch onderzoek noodzakelijk, waarbij aan het bevoegd gezag een rapportage wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld. Voor het uitvoeringsverbod geldt een vrijstelling wanneer gebouwd wordt op de bestaande fundering of het een oppervlakte kleiner dan 250 m² betreft.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

Voor gronden met de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" geldt dat de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, 3 meter bedraagt.

8.3. Monument

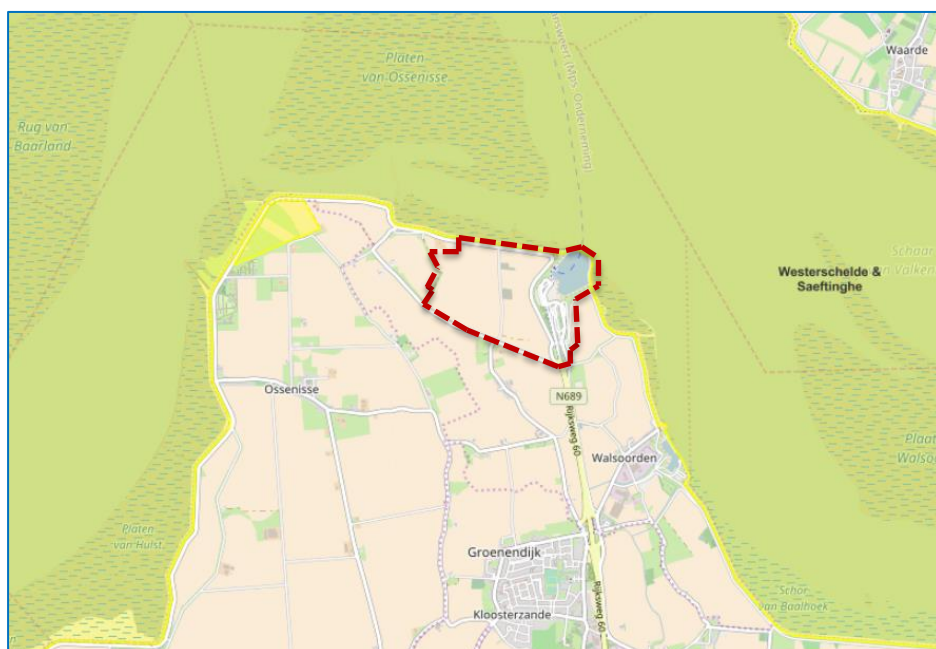
Het getaxeerde betreft geen monument. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlage(n).

8.4. Beschermd Stadsgezicht

Uit raadpleging van een overzicht met beschermde stads- en dorpsgezichten blijkt dat de locatie niet onder een gebied valt dat is aangewezen als rijks beschermd stads- of dorpsgezicht (volgens artikel 35 van de Monumentenwet 1988).

8.5. Natura2000 gebied

Direct nabij de locatie ligt het Natura2000 gebied Westerschelde en Saeftinghe. Navolgend figuur toont (in groen) de ligging van dit Natura2000-gebied.



Natura2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/>

8.6. Natuurnetwerk Nederland / Ecologische hoofdstructuur

In de directe nabijheid van het gebied Perkpolder ligt het gebied dat is aangemerkt als Natuurnetwerk Nederland / Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Navolgend figuur laat dit zien. De gronden die zijn aangemerkt als Natuurnetwerk Nederland liggen buiten het plangebied.



Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Bron: <http://zldgwb.zeeland.nl/gwbh5/?Viewer=NatuurLandschap>

8.7. Archeologie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan 'Perkpolder 1e herziening' heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Het gaat om de volgende onderzoeken:

- Jonge, N. de, & J. Huizer. 2011. Perkpolder te Kloosterzande, gemeente Hulst. Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek (ADC Rapport 2858).
- Bruineberg, M.M. & A.H. Schutte, 2007. Archeologisch onderzoek Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Bureauonderzoek. (Grontmij Archeologische rapporten 290).
- E.A.M de Boer, 2014. Gemeente Hulst Plangebied Perkpolder (Zeedijk 3) te Kloosterzande (BAAC Rapport V-14.0039)
- Wagner, A., 2010. Archeologisch onderzoek in de Perkpolder te Kloosterzande (gemeente Hulst). Inventariserend veldonderzoek met boringen. Capelle aan den IJssel (ArcheoMedia rapport A10-065-I).
- D'hondt, F.G.R. en J.E.M. Wattenberghe, 2014. Perkpolder Westelijke Perkpolder. Gemeente Hulst. Archeologisch Bureauonderzoek. (ARTEFACT! RAPPORT 42).

Ten behoeve van de Oostelijke Perkpolder heeft de provincie een selectiebesluit genomen, waarmee de gronden grotendeels vrij worden gegeven, omdat de gronden hier in grote mate zijn aangetast.

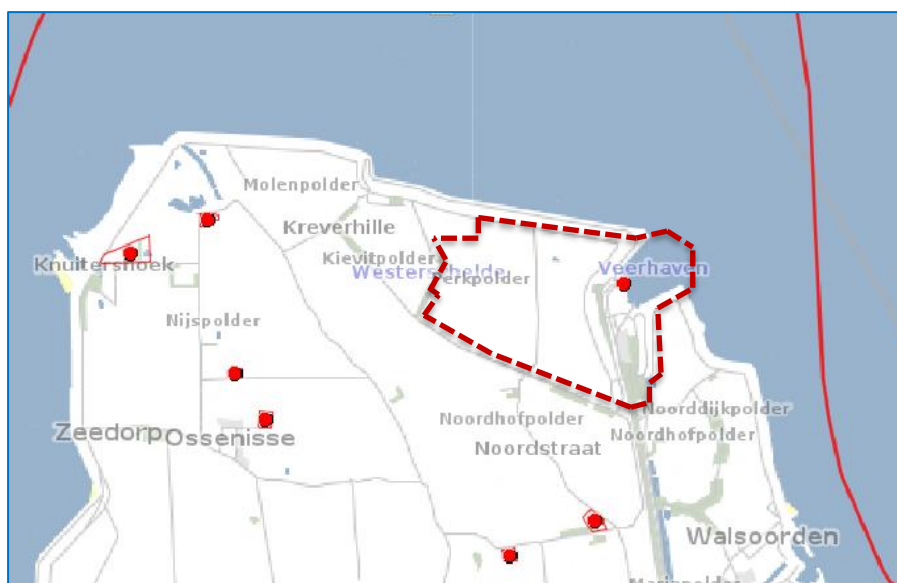
In het archeologische bureauonderzoek 'Perkpolder Westelijke Perkpolder' is de gehele polder een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen vanaf de Late Middeleeuwen toegekend. De conclusie uit het

bureauonderzoek is dat conform de huidige planvorming slechts in beperkte delen van het plangebied daadwerkelijk wordt verstoord/gegraven, doordat het maaiveld in het grootste deel van het gebied aanzienlijk wordt opgehoogd. De trefkans op archeologische vondsten is daardoor laag. Echter, er zal wel onderzoek moeten worden uitgevoerd waaruit de archeologische waarde blijkt als er meer dan 40 cm diep wordt afgegraven.

8.8. Externe veiligheid

In het plangebied is één inrichting aanwezig. Het gaat om de locatie Perkpolderhaven 4, waar een propaantank is gelegen. Navolgend figuur laat dit zien. De rode lijnen geven weer waar zich vaarroutes van schepen met gevaarlijke stoffen bevinden.

Uitgangspunt is dat het aspect externe veiligheid geen gevolgen heeft voor de waardering.



Figuur: Inrichtingen en vaarroutes Bron: www.risicokaart.nl

8.9. Nota bovenwijkse voorzieningen

In de Nota grondbeleid gemeente Hulst 2016 t/m 2019 is opgenomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage aan bovenplanse kosten en een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen doen. Deze bijdrage wordt berekend aan de hand van de volgende standaardformule:

$$(Aantal\ woningen \times \text{€ } 3.000,-) + (1,5\% \times \text{gemeentelijke bouwgrondprijs} \times \text{oppervlakte exploitatiegebied})$$

In specifieke gevallen waarbij onrendabele investeringen plaatsvinden én ruimtelijke winst wordt behaald, kan van de standaardformule worden afgeweken door de sloopkosten van de bestaande bebouwing in mindering te brengen op het te betalen bedrag voor bovenplanse kosten.

Uitgangspunt in deze taxatie is dat, omdat sprake is van verkoop door een publieke partij en het bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling al is vastgesteld, de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen door een marktpartij niet meer verschuldigd is.

8.10. Parkeernormen

Bij de ontwikkeling van het gebied Perkpolder gelden de volgende parkeernormen:

Functie	Type	Kencijfer (minimaal / maximaal)
Wonen	Vrijstaand	1,9 / 2,7 per woning
	Twee aaneen	1,8 / 2,6 per woning
	Rijwoningen	1,6 / 2,4 per woning
	Gestapeld (duur)	1,7 / 2,5 per woning
Hotel	5* hotel	10,2 / 11,8 per 10 kamers
Jachthaven	Jachthaven	0,5 / 0,7 per ligplaats
Golfbaan	18 holes	86,0 / 106,0 per golfbaan
Verblijfsrecreatie	Camping standplaatsen	1,1 / 1,3 per standplaats
	Recreatiewoningen	1,6 / 1,8 per woning

Tabel: parkeernormen gemeente Hulst

Bron: bestemmingsplan Perkpolder 1e herziening

Uitgangspunt is dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen volgt uit de gemeentelijke parkeernormen. Voor de jachthaven zijn circa 175 tot 245 parkeerplaatsen nodig. Voor de golfbaan gaat het om circa 86 tot 106 plaatsen en voor het hotel 143 tot 165 plaatsen. Uitgangspunt is dat bij het parkeren bij de woningen bij de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen op eigen terrein plaats vindt. Bij de herenhuizen en appartementen wordt uitgegaan van parkeren in het openbaar gebied.

9. OVEREENKOMSTEN TUSSEN PERKPOLDER BEHEER B.V., HAZ EN HENS N.V.

Perkpolder Beheer B.V., HAZ en Hens N.V. (hierna: Hens) wensen de ontwikkeling en ophoging van Perkpolder juridisch in te kaderen in een aantal overeenkomsten:

- Koop- en ontwikkelingsovereenkomst (concept 1 maart 2017) tussen Perkpolder Beheer B.V. en Hulst aan Zee B.V. (HAZ), kenmerk 9266482v28;
- Overeenkomst met bepalingen voor vestiging tijdelijk recht van opstal op Westelijke Perkpolder (Perkpolder Beheer B.V. en HAZ), eerste concept met kenmerk 9797041v2;
- Ophoogovereenkomst tussen HAZ en Hens, concept d.d. 7 maart 2017.

Hieronder de voor de waardering relevante bepalingen in deze overeenkomsten. De integrale overeenkomsten staan in het bijlagenboek.



9.1. Koop- en ontwikkelingsovereenkomst Project Perkpolder

Met de ondertekening van de koop- en ontwikkelingsovereenkomst wensen Perkpolder Beheer B.V. en HAZ een aantal doelen te bereiken:

- Het vastleggen van afspraken over wat gerealiseerd gaat worden;
- Het vastleggen van afspraken over (a) grondverbetering en (b) verkoop, betaling en levering van Bouwkavels;
- Het vastleggen van afspraken over (a) de benodigde publiekrechtelijke medewerking met het oog op het ontwikkelen en realiseren van het Project en (b) de aanleg van en betalingen voor de Publieke Infrastructuur Westelijke Perkpolder en Publieke Infrastructuur Jachthaven en Veerplein;
- Het vastleggen van afspraken over (a) de looptijd van de overeenkomst, (b) de mogelijkheid van tussentijdse beëindiging, (c) wijziging van de Overeenkomst en (d) de geldende opschortende voorwaarden.

Perkpolder Beheer B.V. verworft gronden van de Provincie Zeeland. Vervolgens verleent Perkpolder Beheer B.V. een opstalrecht voor de Westelijke Perkpolder, waarmee HAZ het recht krijgt om voor haar rekening en risico het gebied op te hogen. Tevens, danwel vervolgens, levert Perkpolder Beheer B.V. het eigendom van de bouwkavels voor de Jachthaven, de woningen/hotel aan het Veerplein en de golfbaan met woningen aan HAZ, volgens een leverings- en betalingsschema.

Het vigerende bestemming heeft de status onherroepelijk en vormt het publiekrechtelijk kader voor de ontwikkeling. HAZ dient de benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen voor eigen rekening en risico aan te vragen.

HAZ realiseert voor eigen rekening en risico de private infrastructuur. Perkpolder Beheer B.V. organiseert een aanbesteding voor de realisatie van de publieke infrastructuur Westelijke Perkpolder, Jachthaven en Veerplein en draagt de overeenkomst over aan HAZ, waardoor de realisatie van de publieke infrastructuur voor rekening en risico van HAZ komt.

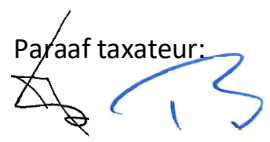
Perkpolder Beheer B.V. verkoopt aan HAZ:

- Een opstalrecht voor de Westelijke Perkpolder;
- Het (bloot) eigendom van de bouwkvael Westelijke Perkpolder;
- Het eigendom van de bouwkavels jachthaven, woningen Veerplein, en hotel.
- Het eigendom van het woonhuis Perkpolderhaven 4 te Walsoorden.

Koopprijs Westelijke Perkpolder

De koopprijs van de Westelijke Perkpolder bedraagt € 9.000.000,- exclusief BTW, als volgt opgebouwd:

- HAZ betaalt € 7.000.000,- exclusief BTW, als retributie voor het opstalrecht;
- HAZ betaalt € 2.000.000,- exclusief BTW uiterlijk op de datum waarop de ('bloot'-)eigendom van de Bouwkvael Westelijke Perkpolder door Perkpolder Beheer wordt geleverd.



De koopprijs is een vordering van Perkpolder Beheer B.V. op HAZ die bestaat op het moment dat de overeenkomst in werking treedt. De betaling van deze vordering geschiedt gefaseerd, in elk geval conform het betalings- en leveringsschema Westelijke Perkpolder. De bedragen zijn vast en worden niet geïndexeerd. De levering vindt plaats wanneer HAZ aan zijn betalingsverplichtingen voor het opstalrecht en het eigendom heeft voldaan.

Termijn	Datum betaling	Bedrag	Omschrijving
1	31-01-2020	€ 1.500.000,-	Deelbetaling Opstalrecht
2	31-07-2023	€ 5.500.000,-	Deelbetaling Opstalrecht
3	31-08-2023	€ 2.000.000,-	('bloot')eigendom bouwka-vel Westelijke perkpolder.
Totaal		€ 9.000.000,-	

Tabel: Betalingen termijnen Bouwka-vel Westelijke Perkpolder

De vordering van Perkpolder Beheer B.V. op HAZ wordt, in afwijking van het betalings- en leveringsschema Westelijke Perkpolder, opeisbaar iedere keer wanneer Perkpolder Beheer B.V. een betaling ontvangt van Hens onder het pandrecht (wordt later toegelicht) en wel voor 10/11 deel van die ontvangen betaling.

Koopprijs Jachthaven en Veerplein

De koopprijs voor de Jachthaven en Veerplein omvat een bedrag van € 22.560.000,- exclusief BTW. Dit bedrag moet in vijf termijnen betaald worden conform het schema in onderstaande tabel.

Termijn	Datum betaling	Bedrag	Omschrijving
1	31-03-2019	€ 4.950.000,-	Woningen Veerplein
2	31-03-2020	€ 5.950.000,-	Woningen Veerplein (€ 4.950.000,-) Jachthaven (€ 1.000.000,-)
3	30-09-2020	€ 1.760.000,-	Hotel (€ 1.400.000,-) Woonhuis Havenplein (€ 360.000,-)
4	31-03-2021	€ 4.950.000,-	Woningen Veerplein
5	31-03-2022	€ 4.950.000,-	Woningen Veerplein
Totaal		€ 22.560.000,-	

Tabel: Betalingen termijnen Jachthaven en Veerplein

Wanneer HAZ op een eerdere datum dan overeengekomen in het Betalings- en leveringsschema Jachthaven en Veerplein een bedrag aan Perkpolder Beheer B.V. wil betalen, kan zij een korting van 5,0% op jaarbasis over de al eerder betaalde termijn verkrijgen. Indien HAZ op een later moment wil betalen, wat mogelijk is tot maximaal één jaar na de afgesproken datum van een termijnbetaling, dan is zij een boete/rente-vergoeding van 4,0% per jaar over de te laat betaalde termijn verschuldigd.

HAZ kan onder voorwaarden flexibiliteit krijgen met betrekking tot de afname van bouwka-vels voor woningen in het gebied Veerplein, na goedkeuring van Perkpolder Beheer B.V. Hiervoor hebben partijen verdeelsleutels bepaald voor het areaal uitgeefbaar gebied en de hoeveelheid woningen. De termijnbedragen lopen naar rato op- en af ten opzichte van het overeengekomen betalings- en



leveringsschema. Als HAZ toch buiten de afspraken woningen realiseert op het Veerplein, krijgt zij een boete van € 10.000,- per kalenderdag.

Levering

Perkpolder Beheer B.V. levert aanvankelijk een opstalrecht voor de Westelijke Perkpolder aan HAZ. Het bloot eigendom van de kavel wordt pas geleverd als HAZ voldaan heeft aan het betalings- en leveringsschema Westelijke Perkpolder. Levering van de bouwkavels woningen Veerplein, jachthaven en hotel vindt plaats overeenkomstig het betalings- en leveringsschema jachthaven en Veerplein. Partijen verklaren in de overeenkomst uit te gaan van levering van fiscaal bouwrijpe kavels. Mocht dit niet het geval zijn, dan liggen de financiële gevolgen hiervan bij HAZ.

Gelijktijdig met de vestiging van het opstalrecht wordt een recht van hypotheek gevestigd ten gunste van Perkpolder Beheer B.V. op het opstalrecht, ter zekerheid van al hetgeen Perkpolder Beheer B.V. te vorderen heeft van HAZ, tot een bedrag van € 9.000.000,- exclusief BTW.

De juridische levering van de bouwkavels vindt plaats in eigendom, vrij van hypotheken en/of beslagen en/of inschrijvingen daarvan, vrij van huur, pacht of andere aanspraken tot gebruik (waaronder jachtrechten), vrij van optie- en voorkeursrechten en overigens in de staat waarin zij zich bevonden op het moment dat Perkpolder Beheer B.V. ze verkreeg. Doch, met inachtneming van de voor rekening en risico van Perkpolder Beheer B.V. uitgevoerde werkzaamheden, inclusief de daarop rustende beperkt zakelijke gebruiksrechten, kwalitatieve rechten en verplichtingen en kettingbedingen, een en ander zoals blijkend uit de openbare registers en/of de aankomsttitels.

Ophoging Westelijke Perkpolder

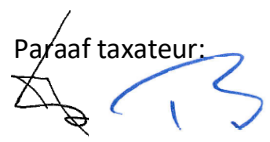
HAZ en Hens hebben een ophoogovereenkomst gesloten voor het ophogen van de Westelijke Perkpolder. Hens betaalt aan HAZ een vergoeding voor elke m³ waarmee de Westelijke Perkpolder wordt opgehoogd. In de ophoogovereenkomst krijgt Perkpolder Beheer B.V. echter een pandrecht op deze betalingen, waardoor Hens het geld in feite niet aan HAZ, maar aan Perkpolder Beheer B.V. betaalt. De betalingen van Hens aan Perkpolder Beheer B.V. worden aangemerkt als:

- Een betaling door HAZ van de koopprijs Westelijke Perkpolder en op deze koopprijs in mindering gebracht;
- Een bedrag tot een maximum van € 1.000.000,- voor de publieke infrastructuur Westelijke Perkpolder;
- Als betaling in natura voor de strekdam en tunnelbuis.

De volledige vergoeding voor de 5,5 miljoen m³ komt ten gunste aan Perkpolder Beheer B.V. en voor alles wat boven deze omvang wordt gestort wordt de vergoeding die Hens betaalt verdeeld tussen Perkpolder Beheer B.V. en HAZ (verhouding 50/50).

Opstalrecht Westelijke Perkpolder en pandrecht

HAZ krijgt van Perkpolder Beheer B.V. een opstalrecht voor acht jaar, waarmee HAZ aan Hens een opdracht kan geven om de ophoging van de Westelijke Perkpolder te realiseren. Ter zekerheid van nakoming van de



betaling van de retributie van € 7.000.000,- exclusief BTW, krijgt Perkpolder Beheer B.V. mede het pandrecht. HAZ is verplicht dit pandrecht te vestigen op de vorderingen van HAZ op Hens uit hoofde van de ophoogovereenkomst. HAZ bedingt en Perkpolder Beheer B.V. staat toe dat Hens ook bij faillissement van HAZ het recht behoudt om de werkzaamheden uit de ophoogovereenkomst te voltooien.

Staat van de bodem

Uit bodemonderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmerende werking heeft op de realisatie van de functies die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn.

Realisatie

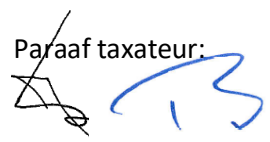
HAZ maakt het gebied voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp en realiseert de opstallen / geeft kavels uit. Perkpolder Beheer B.V. organiseert een aanbesteding voor de publieke infrastructuur binnen het plan en draagt het contract over aan HAZ, die de realisatie dus in feite voor haar rekening en risico uitvoert. Mocht HAZ niet voldoen aan de betalingsverplichtingen jegens de aannemer, dan heeft Perkpolder Beheer B.V. het recht om een beroep te doen op de Garantie van Sobradis N.V.

Derden

In de overeenkomst staat dat HAZ ernaar streeft met het Waterschap Scheldestromen overeenstemming te bereiken ter zake de overeenkomst van erfpacht van de kernzone van de primaire waterkering langs de Westerschelde. Opdrachtgever heeft ons een concept erfpachtovereenkomst verstrekt en een mailwisseling waaruit blijkt dat hier inmiddels overeenstemming over is bereikt. De overeenkomst dient alleen nog ondertekend te worden.

Overige bepalingen

Ten tijde van het opstellen van de overeenkomst was er nog geen overeenstemming over de verwerving van het perceel van Goense (circa 7.000 m²) en daar staat er in de overeenkomst: HAZ is ermee bekend en stemt ermee in dat het perceel van circa 7.000 m² van de partij Goense mogelijk geen onderdeel uitmaakt van het plangebied en ook niet als bouwkwavel geleverd kan worden. Hierdoor komt de publieke infrastructuur Westelijke Perkpolder mogelijk op een andere plek te liggen. Dit doet echter niets af aan de inhoud van de afspraken. Deze omstandigheid is inmiddels achterhaald. Opdrachtgever heeft ons per mail bevestigd dat er naar verwachting binnenkort overeenstemming wordt bereikt tussen de Provincie en Goense over de verwerving (zie bijlage).



9.2. Waardering betalingsschema koopsom

HAZ betaalt in termijnen € 9,0 miljoen exclusief BTW voor de Westelijke Perkpolder, onderverdeeld in een opstalrecht (€ 7,0 miljoen) en bloot eigendom (€ 2,0 miljoen). Voor de bouwkavels Veerplein en jachthaven betaalt HAZ € 22,6 miljoen exclusief BTW. In dit totaalbedrag van € 31,6 miljoen exclusief BTW zit ook het financiële afsprakenkader van de ophoogovereenkomst verwerkt. Rekening houdend met de betaalddata (geen indexatie) en een disconteringsvoet van 5,0% per jaar, komt de totale koopprijs per taxatiedatum (netto contante waarde) uit op € 25,6 miljoen exclusief BTW.

Algemeen					
Taxatiedatum	19-1-2017				
Disconteringsvoet	5,00%				
Dagen per jaar	365,25				
Betalingen Westelijke Perkpolder (A)					
Termijn	Datum	Bedrag	Omschrijving	# jaar	NCW
1	31-1-2020	1.500.000	Deelbetaling retributie Opstalrecht (1)	3,03	1.293.811
2	31-7-2023	5.500.000	Deelbetaling retributie Opstalrecht (2)	6,53	3.999.994
3	31-8-2023	2.000.000	('bloot'-)eigendom bouwkavel Westelijke perkpolder.	6,61	1.448.533
Totaal		9.000.000			6.742.337
Betalingen Jachthaven en Veerplein (B)					
Termijn	Datum	Bedrag	Omschrijving	# jaar	NCW
1	31-3-2019	4.950.000	Woningen Veerplein (1)	2,19	4.447.712
2	31-3-2020	5.950.000	Woningen Veerplein (€ 4.950.000,-)	3,20	5.091.147
			Jachthaven (€ 1.000.000,-)		
3	30-9-2020	1.760.000	Hotel (€ 1.400.000,-)	3,70	1.469.586
			Woonhuis Havenplein (€ 360.000,-)		
4	31-3-2021	4.950.000	Woningen Veerplein (2)	4,19	4.033.937
5	31-3-2022	4.950.000	Woningen Veerplein (3)	5,19	3.841.973
Totaal		22.560.000			18.884.354
Totaal A + B		31.560.000			25.626.692

Tabel: betalingsschema

9.3. Opstalrecht Westelijke Perkpolder

In de opstalovereenkomst (kenmerk 9797041v2) staat dat HAZ een recht van opstal krijgt op de gronden van de Westelijke Perkpolder voor een periode van zeven jaar. Opdrachtgever heeft ons echter per mail gemeld (zie bijlagen) dat dit opstalrecht voor acht jaar zal worden verstrekt. Derhalve houden wij in de taxatie rekening met een opstalrecht van acht jaar. Met het opstalrecht krijgt HAZ toestemming om het gebied op te hogen (via opdracht aan Hens) en het hele project te realiseren (18 holes golfbaan met golfclubhuis en 200 woningen inclusief infrastructuur). Ook het dagelijks onderhoud aan het gebied komt voor rekening en risico van HAZ.

HAZ mag het opstalrecht niet overdragen, splitsen of in onderopstal uitgeven of bezwaren met hypotheek etc. zonder toestemming van Perkpolder Beheer B.V. Daarnaast is HAZ aansprakelijk voor alle schade die aan het gebied wordt toegebracht in de periode dat zij het tijdelijk opstalrecht heeft.

Perkpolder Beheer B.V. ontvangt een retributie van € 7.000.000,- exclusief BTW van HAZ voor het opstalrecht, conform het onder het hoofdstuk koop- en ontwikkelovereenkomst project Perkpolder beschreven betalings- en leveringsschema.

9.4. Ophoogovereenkomst (concept 7 maart 2017)

Hens zal opdracht krijgen van HAZ om de Westelijke Perkpolder op te hogen en partijen zijn voornemens hier een overeenkomst voor te sluiten. In de ophoogovereenkomst is bepaald dat Hens minimaal 5.500.000 m³ verdichte ophooggrond, waarvan circa 4.937.500 m³ Maximale Waarde Industrie Klasse 1 en circa 562.500 m³ schone grond AW (onder de zones die voor woningen zijn bestemd), op de haar geëigende wijze mag leveren en verwerken op het terrein. Hens legt ook een leeflaag met een minimum van 0,5 meter aan.

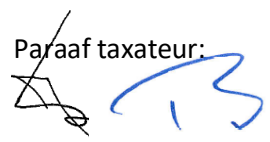
Vermoedelijk is circa 1.000.000 m³ schone grond AW nodig en moet Hens dus 562.500 m³ leveren. Het restant, vermoedelijk 437.500 m³, kan door Hens worden geleverd als zij gebruik maakt van haar optie, maar kan ook door derden aangeleverd moeten worden. In dat geval betaalt HAZ aan Hens € 1,85 per m³ voor het verwerken/plaatsen van door derden aangeleverde grond. HAZ zal deze grond van derden voor eigen rekening en risico naar de locatie moeten krijgen.

Hens heeft de verplichting om de aanwezige teelaarde/leeflaag die nu in het gebied aanwezig is af te graven, op te slaan en te verwerken tot een nieuwe leeflaag. De leeflaag blijft eigendom van HAZ, met Hens als houder die het risico voor het goede behoud ervan zal dragen.

Opdat grote schepen kunnen aanmeren in de Veerhaven, legt Hens een (deel van de) voorziene strekdam aan, op kosten van HAZ. Hens legt ook een dijkovergang aan waar voertuigen overheen kunnen rijden ter hoogte van de toegangshelling naar lossteiger. Deze kosten komen voor rekening van HAZ.

Hens dient een aantal voorbereidende werkzaamheden uit te voeren, voordat zij met de grondophoging aan kan vangen. Het betreft indicatief:

- Het meermaals uitbaggeren van de vaargeul van de nabijgelegen haven om de kosteloze toegang van de schepen tot het gebied te verzekeren;
- De eventuele plaatsing van en het gebruik van een losponton met brug om het lossen van de schepen mogelijk te maken;
- Aanleggen en onderhouden van rijbanen in het zand, dit met zand dat ter plaatse kan worden gerecupereerd;
- Leveren en aanbrengen van klei – erosieklasse 1- in talud van de primaire waterkering ter plaatse, conform de gestelde eis van Waterschap Scheldestromen;
- Afgraven van teelaarde van huidige percelen en opslag op het terrein;
- Het terug opladen uit stock en herplaatsen van teelaarde als leeflaag van 0,5 meter;
- Ontgraven van waterpartijen langs Kalverdijk en Veerplein en die vrijgekomen gronden verwerken in het werkgebied.



De totale kostprijs van de werken, gebaseerd op vermoedelijke hoeveelheden, bedraagt € 2.535.225,- en komt ten laste van HAZ. Hens brengt dit bedrag echter niet in rekening bij HAZ in de mate dat Hens de voorziene hoeveelheid van 5,5 miljoen m³ aan ophooggrond en leeflaag kan leveren.

Hens legt een deel van de door HAZ gewenste strekdam aan voor de ophoogwerkzaamheden. HAZ betaalt de geraamde kostprijs van € 802.020,-. Ook het aanbrengen van de dijkovergang met tunnel is voor rekening van HAZ. De geraamde kostprijs bedraagt € 98.872,40. Beide kostenposten worden verrekend met de opbrengsten uit de grondophoging. De afwerking van de strekdam is niet begrepen in dit bedrag. Deze kosten zullen door HAZ gedragen worden (omvang zal tussen HAZ en Hens moeten worden overeengekomen).

Hens betaalt aan HAZ een bedrag per m³ voor de 5,5 miljoen m³ waarvoor zij toestemming krijgt die te storten op het terrein. De totale kostprijs voor Hens bedraagt € 11,0 miljoen en Hens betaalt die volgens een betalingsschema. Daarnaast heeft Hens de mogelijkheid om nog eens 2,5 miljoen m³ grond op te brengen, bovenop de initiële 5,5 miljoen m³. De periode waarbinnen dit dient plaats te vinden bedraagt 3 jaar.

Deze 2,5 miljoen m³ bestaat alsdan uit 2.062.500 m³ maximale waarde industrie klasse 1 en 437.500 m³ schone grond AW. Voor deze optie heeft Hens een exclusiviteitsperiode afgesproken met HAZ. De prijs die Hens voor deze additionele m³ betaalt is € 1,0 per m³. Hens verbindt zich eraan de hoeveelheid schone grond AW te verwerken in hoeverre zij hierover beschikt. Als Hens hier niet over beschikt, dan zal HAZ aanvullende grond moeten aanleveren en zal Hens deze verwerken op de site. HAZ betaalt hier dan € 1,85 per m³ voor aan Hens (alleen verwerking op de locatie). Na verstrijken van de exclusiviteitsperiode is HAZ vrij om met een derde aannemer in zee te gaan.

Hens streeft ernaar de ophooggrond te storten volgens onderstaand tijdsschema. Deze milestones zijn indicatief en Hens is in gebreke als 30 maanden na aanvang minder dan 1,5 miljoen m³ en na zes jaar minder dan 5,5 miljoen m³ is gestort. Als dit zich voordoet, dan kan HAZ zich beroepen op de bankgarantie van maximaal € 4.500.000,-.

Jaar	Jaar 1 (12 mnd)	Jaar 2 (12 mnd)	Jaar 3 (12 mnd)	Jaar 4 (12 mnd)	Jaar 5 (12 mnd)	Jaar 6 (12 mnd)	Totaal	Optie
In m ³	500.000	750.000	821.000	1.143.000	1.143.000	1.143.000	5.500.000	2.500.000
Subtotaal		1.250.000	2.071.000	3.214.000	4.357.000	5.500.000		8.000.000
In %	9,1%	13,6%	14,9%	20,8%	20,8%	20,8%	100,0%	
Subtotaal		22,7%	37,6%	58,4%	79,2%	100,0%		

Tabel: schema ophooggrond

Na oplevering door Hens laat HAZ het gebied voorzien van drainage en zandbedden (*shapen*). Als HAZ aan Hens bevestigt dat dit is gebeurd, brengt Hens de leeflaag op. De afwerking (eindshaping) vindt dan weer plaats door HAZ.

Als HAZ ophooggrond van derden laat storten, dan rekent Hens hier een prijs van € 3,60 per m³ voor de handling voor.

Hens betaalt in totaal, uitgaande van 5,5 miljoen m³ ophooggrond inclusief leeflaag, € 10,1 miljoen in effectieve betalingen en € 900.000,- in natura (strekdam en dijkovergang) over de looptijd van het contract. Het betalingsschema ziet er als volgt uit:

Fase	m ³ gestort	Prijs/m ³	Totale afdracht Hens
1	225.000	€ 0,-	€ 0,-
2	1.500.000	€ 1,0	€ 1.500.000,-
3	3.775.000	€ 2,27815	€ 8.600.000,-
Totaal effectieve betalingen	5.500.000		€ 10.100.000,-
Natura strekdam/dijkovergang			€ 900.000,-

Tabel: betalingsschema

Hens stelt een effectieve borg aan HAZ ter waarde van € 4.500.000,- in de vorm van een bankwaarborg. Deze bankwaarborg van Hens zal bepalen dat deze automatisch per levering en betaling van 550.000 m³ ophooggronden wordt afgebouwd met een bedrag van € 375.000,-. Na finalisering van de aanleg van de strekdam en de dijkovergang zal tevens een eerste schijf van de bankwaarborg worden vrijgegeven. Mocht Hens alsnog nakomen nadat de bankwaarborg is uitgekeerd, dan geldt die uitkering als een vooruitbetaling.

Mocht HAZ failliet gaan dan zal Hens in staat worden gesteld om de ophoogwerkzaamheden uit te voeren.

De overeenkomst heeft een looptijd van zes jaar, maar kan met maximaal twee jaar worden verlengd in de mate voor zover Hens op gerede wijze aantoont dat zij gedurende de periode van de verlenging nog bijkomende ophooggronden zal kunnen leveren om de hoeveelheid van 5,5 miljoen m³ te bereiken.

Hens voorziet de aanvoer van grond uit België, omdat daar de komende jaren omvangrijke projecten aanbesteed worden waar grond vrijkomt. De aanvoer van de ophooggrond is geen zekerheid (zie de ophoogovereenkomst).

Mocht de overeenkomst worden ontbonden, dan blijft de leeflaag op de site, draagt Hens de vergunningen voor de realisatie en instandhouding van de werken over aan HAZ, en dient HAZ te betalen voor de infrastructuurwerken (naar rato bepaald, conform formule in betreffende artikel).

10. WAARDERING VAN DE GROND EN DE BESTAANDE WONING

10.1. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Er wordt in waardering uitgegaan van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Perkpolder 1e herziening' voor de locatie biedt. Navolgend figuur toont een uitsnede uit het stedenbouwkundig plan, dat een mogelijke invulling van het gebied weergeeft.



Stedenbouwkundig plan

Bron: ter beschikking gesteld door opdrachtgever

Buro Lubbers stelde in 2006 enkele artist impressions van de locatie voor de beoogde ontwikkeling op. Uitgangspunt van deze visie is de realisatie van een gebied met bebouwing met een hoogwaardige uitstraling en afwerkingsniveau. Dit geldt zowel voor de woningen en hotel in het Hart / Oude Veerhaven en de jachthaven, als voor de woningen en golfbaan in de Westelijke Perkpolder.

Deze visie en impressies vormen slechts een verbeelding van wat er zou kunnen komen. Het is aan de initiatiefnemers om hun visie uit te werken in een concept dat past binnen de kaders van onder andere het bestemmingsplan.



Artist impressions

Bron: www.perkpolder.nl

10.2. Ontwikkelprogramma

In de taxatie van het project Perkpolder is het volgende indicatieve programma het uitgangspunt:

Type / functie	Plandeel	Eenheid	Aantal
Herenhuis	Het hart / Oude veerplein	stuks	50
Twee-onder-een-kapwoningen	Het hart / Oude veerplein	stuks	75
Vrijstaande woningen	Het hart / Oude veerplein	stuks	75
Appartementen	Het hart / Oude veerplein	stuks	50
Golfbaan met golfclubhuis	Westelijke Perkpolder	m ²	850.000
Hotel / wellness	Het hart / Oude veerplein	Kamers/m ² BVO	140/9.000 ³
Woningen halfvrijstaand	Westelijke Perkpolder	stuks	40
Woningen vrijstaand	Westelijke Perkpolder	stuks	40
Woningen gestapeld	Westelijke Perkpolder	stuks	120
Jachthaven	Jachthaven	ligplaatsen	350

Tabel: Ontwikkelprogramma

In totaal worden 450 woningen gerealiseerd, waarvan 250 in het plandeel Het hart / Oude veerplein en 200 in de Westelijke Perkpolder.

³ Op basis van 140 kamers. Het vigerende bestemmingsplan biedt een afwijkmogelijkheid van het college van B&W om een hotel met 200 kamers te realiseren.

10.3. Ruimtegebruik

Op basis van het hiervoor benoemde programma, de oppervlakte van het plangebied en de vereiste infrastructurele voorzieningen is een ruimtestaat opgemaakt die er als volgt uit ziet:

Deelgebied → Onderdeel ↓	Westelijke Perkpolder	Het hart / Oude veerplein	Jachthaven	Totaal
Totaal plangebied	969.799	103.724	132.113	1.205.636
Uitgeefbaar	923.800	73.000	132.113	1.128.913
- waarvan wonen	73.800	64.000	0	137.800
- waarvan golfbaan	850.000	0	0	850.000
- waarvan jachthaven	0	0	132.113	132.113
- waarvan commercieel	0	9.000	0	9.000
Niet uitgeefbaar	45.999	30.724	0	76.723
- waarvan groen	4.600	12.290	0	16.890
- waarvan water	9.200	0	0	9.200
- waarvan verharding	32.199	18.434	0	50.634

Tabel: Ruimtegebruik

Voor de Westelijke Perkpolder geldt dat 850.000 m² ten behoeve van de realisatie van een golfbaan met golfclubhuis zal worden aangewend. Het totale oppervlakte in de Westelijke Perkpolder bedraagt 97 hectare. Dit betekent dat ongeveer 12 hectare zal worden ingericht voor woningbouw en infrastructuur (afhankelijk van concept).

10.4. Te handhaven woning Perkpolderhaven 4

De woning aan de Perkpolderhaven 4 in Waalsoorden is volgens opgave van de BAG-viewer is in 1940 gebouwd. De woning ligt op een kavel van 882 m². De BAG-viewer geeft aan dat de woning een oppervlakte van 262 m² heeft, maar dit lijkt op basis van de dimensionering van het object onwaarschijnlijk. De staat van onderhoud van het object is matig. De woning ligt echter op een unieke plaats in de jachthaven. Uitgangspunt is, gelet op de bouwperiode, het huidige gebruik (anti-kraak) en de staat van het object, een waarde kosten koper van € 175.000,-. Hierbij wordt opgemerkt dat het object intern niet bezichtigd is.

10.5. Opbrengsten gronden in bouwrijpe staat

Achtereenvolgens komen de grondopbrengsten van de verschillende functies aan bod. Van belang is te melden dat de verschillende onderdelen van het plan gerelateerd zijn aan elkaar en hun waarde dus ook ontleen aan het totaalconcept. De woningen in de Westelijke Perkpolder hebben een directe relatie met de golfbaan, waarvan de uitstraling/kwaliteit weer samenhangt met de realisatie van de ophoging (uitzicht op water na ophoging, heuvelachtig landschap ontstaat na ophoging etc.). De woningen, het hotel en de jachthaven op het Veerplein zullen ook aanzienlijk meer waarde krijgen als ze onderdeel van het totaalconcept met de Westelijke Perkpolder vormen. De ontwikkeling van dit totaalconcept, inclusief ophoging van de Westelijke Perkpolder, vormt de onderlegger voor de inschatting van de grondopbrengsten onder het ontwikkelprogramma.

10.5.1. Nieuwbouwwoningen Veerplein

Opbrengsten

Uit de marktanalyse van transacties van (recreatie/deeltijd/2^e)woningen uit de bestaande voorraad, nieuwbouwvoorraad en het huidige aanbod aan nieuwbouwwoningen is opgemaakt dat de gemiddelde prijzen voor grondgebonden woningen tussen € 1.500,- en € 2.200,- per m² GBO liggen. Op basis hiervan acht de taxateur voor de herenhuizen van 135 m² GBO een prijs van € 1.900,- per m² GBO als reëel. De opbrengsten voor de twee-onder-een-kapwoningen van 150 m² GBO worden ingeschat op € 2.200,- per m². Voor de vrijstaande woningen van 175 m² GBO op het Veerplein schat de taxateur een opbrengst in van € 2.400,- per m² GBO en voor de appartementen van 120 m² GBO een prijs van € 2.600,- per m² GBO.

Stichtingskosten

De bouwkosten van de woningen zijn gebaseerd op kengetallen uit het Kengetallenkompas Bouwkosten 2016, provincie Zeeland. Uitgangspunt is dat het woningprogramma bestaat uit herenhuizen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. De geschatte bouwkosten hiervoor bedragen respectievelijk per m² BVO € 750,- exclusief BTW voor de herenhuizen, € 850,- exclusief BTW voor de tweekappers, € 950,- exclusief BTW voor de vrijstaande woningen en € 1.050,- exclusief BTW voor de appartementen. Uitgangspunt hierbij is een hoogwaardig afwerkings- en kwaliteitsniveau.

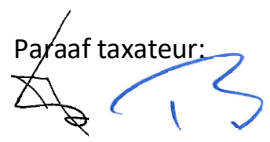
Uitgangspunt is een vormfactor van 78% voor de herenhuizen, 75% voor de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen en 72% voor de appartementen. Verder wordt een bouwtijd van 8 maanden voor de herenhuizen, 10 maanden voor de twee-onder-een-kapwoningen en 12 maanden voor de vrijstaande woningen en appartementen gehanteerd.

Uitgangspunt in de taxatie is dat de ontwikkelaar er vanuit gaat dat bij de afname van een stuk grond circa 70% voorverkocht is en de grond en bouwtermijnen direct in rekening kunnen worden gebracht bij de kopers (ontwikkelaar heeft op deze 70% dus geen renteverlies tijdens de bouw). Voor de resterende 30% wordt het renterisico tijdens de bouw ten laste van de grondwaarde gebracht.

In de overeenkomst is geen voorverkooppercentage afgesproken en conform afspraak dient HAZ, ongeacht de voortgang van de verkoop, de termijnen te voldoen (behoudens eerder beschreven flexibiliteit). Met de inrekening van de bouwrente op de aangenomen niet verkochte woningen wordt (een deel van) dit voorverkooprisico in de grondwaarde verdisconteerd.

Bovenop de directe bouwkosten worden de volgende opslagen gehanteerd:

- 15% bijkomende kosten over de bouwkosten;
- 5,0% algemene kosten over bouw- en bijkomende kosten;
- 5,0% winst en risico over de ontwikkelomzet;
- 5,0% bouwrente en rente over de grond.



Residuele grondwaarde nieuwbouwwoningen Veerplein

De residuele grondwaarde van het woningprogramma aan het Veerplein bestaande uit 50 herenhuizen, 75 twee-onder-een-kapwoningen, 75 vrijstaande woningen en 50 appartementen bedraagt in totaal circa € 12,8 miljoen exclusief BTW (prijspeil januari 2017).

Vastgoedtypen Alle bedragen exclusief BTW tenzij anders vermeld				
Omschrijving	Herenhuis VP	Twee-onder-een-kap VP	Vrijstaand VP	Appartement VP
Categorie vastgoed	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning
Oppervlakte VVO	135	150	175	120
Ontwikkelomzet	256.500	330.000	420.000	312.000
Stichtingskosten	211.691	276.340	355.361	278.636
Residuele grondwaarde (excl. BTW)	44.809	53.660	64.639	33.364
Grondquote (excl. BTW / excl. BTW)	21%	20%	19%	13%

Programma				
Omschrijving	Herenhuis VP	Twee-onder-een-kap VP	Vrijstaand VP	Appartement VP
Categorie vastgoed	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning
Oppervlakte BVO	50	75	75	50
Totale grondwaarde tijdstip taxatie	2.240.453	4.024.467	4.847.905	1.668.207
Totaal	12.781.032			

Residuele grondwaarde woningen Veerplein

10.5.2. Nieuwbouwwoningen Westelijke Perkpolder- woningen

Opbrengsten

Uit de marktanalyse dan komen (vraag)prijzen in een bandbreedte van circa € 2.250,- tot € 3.450,- VON per m² GBO naar voren. Dit is met name afhankelijk van de ligging, kwaliteit en grootte van de vakantiewoning. Het gewogen gemiddelde van deze referenties bedraagt circa € 2.700,- VON per m² GBO. Op basis van deze referenties acht de taxateur een opbrengst van € 2.500,- VON per m² GBO als reëel voor de half-vrijstaande deeltijdwoningen van 150 m² GBO. De opbrengst voor de vrijstaande deeltijdwoningen van 180 m² GBO schat de taxateur in op € 2.700,- VON per m² GBO. Verder worden er appartementen op de markt gebracht in Perkpolder. Hierbij acht de taxateur een opbrengst van € 2.800,- VON per m² GBO voor een appartement van 120 m² GBO als marktconform.

Stichtingskosten

De bouwkosten van de woningen zijn gebaseerd op kengetallen uit het Kengetallenkompas Bouwkosten 2016, provincie Zeeland. De bouwkosten voor de half-vrijstaande woningen worden geschat op circa € 950,- exclusief BTW per m² BVO.

Voor de vrijstaande woningen worden de bouwkosten geschat op € 1.050,- exclusief BTW per m² BVO. De appartementen worden geschat op € 1.050,- exclusief BTW per m² BVO. Taxateur hanteert een vormfactor van 75% voor de grondgebonden woningen en 72% voor de appartementen. Verder wordt rekening gehouden met een bouwtijd van 10 maanden voor de half-vrijstaande woningen en 12 maanden voor de vrijstaande woningen en appartementen.

Bovenop de directe bouwkosten worden de volgende opslagen gehanteerd:

- 15% bijkomende kosten over de bouwkosten;
- 5,0% algemene kosten over bouw- en bijkomende kosten;
- 4,0% winst en risico over de ontwikkelomzet;
- 5,0% bouwrente en rente over de grond.

Het voorverkooppercentage voor de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen bedraagt 70%.
Het voorverkooppercentage voor vrijstaande woningen is 100%.

Residuele grondwaarde woningen Westelijke Perkpolder

De residuele grondwaarde van het programma van 40 half-vrijstaande woningen, 40 vrijstaande woningen en 120 appartementen bedraagt in totaal circa € 15,6 miljoen exclusief BTW (prijspeil januari 2017).

Vastgoedtypen Alle bedragen exclusief BTW tenzij anders vermeld			
Omschrijving	Half vrijstaand WP	Vrijstaand WP	Appartement WP
Categorie vastgoed	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning
Oppervlakte VVO	150	180	120
Ontwikkelomzet	427.500	567.000	330.000
Stichtingskosten	322.010	423.227	282.706
Residuele grondwaarde (excl. BTW)	105.490	143.773	47.294
Grondquote (excl. BTW / excl. BTW)	30%	31%	17%

Programma			
Omschrijving	Half vrijstaand WP	Vrijstaand WP	Appartement WP
Categorie vastgoed	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning
Oppervlakte BVO	40	40	120
Totale grondwaarde tijdstip taxatie	4.219.604	5.750.932	5.675.339
Totaal	15.645.875		

Residuele grondwaarde woningen Westelijke Perkpolder

10.5.3. Hotel met wellness en horecagelegenheid

Opbrengsten

Bij een hotel met wellness en horecagelegenheid wordt markthuur van 140,- per m² VVO en een BAR van 7,00% als reëel verondersteld. Een hotel van 140 kamers heeft, uitgaande van gemiddeld 50 m² per kamer, een oppervlakte van 7.000 m². Daarnaast is 2.000 m² opgenomen voor wellnessfaciliteiten. De huurwaarde is afgeleid van de mogelijke omzet die een hotel met 140 kamer met wellness en conferentieruimte kan realiseren. Uitgaande van een kamerprijs van € 160,- inclusief BTW per nacht, een bezettingsgraad van 75% en een jaaromzet van de wellness van circa € 2 miljoen, bedraagt geschatte jaaromzet van het hotel van circa € 7,8 miljoen exclusief BTW. Met een marktconforme huurquote van 15%, wordt een huuropbrengst van € 140,- per m² VVO per jaar haalbaar verondersteld. De gemiddelde kamerprijs ligt hoger dan de vanaf-prijs van duurdere hotels in Zeeland. Echter, dit is verdedigbaar vanuit een hoogwaardig concept.

Stichtingskosten

De bouwkosten van het hotel inclusief wellness baseren wij op kengetallen uit het Kengetallenkompas Bouwkosten 2016, provincie Zeeland. De bouwkosten voor een vrijstaand vier sterren hotel met kamers van minimaal 22 m² vvo, eigen badkamer met douche, bad, toilet en wastafel, ruim entreegebied met ontvangstbalie en wachtruimte bedragen circa € 1.300,- exclusief BTW per m² BVO. Uitgangspunt is dat het hotel beschikt over een eetgelegenheid met keuken. Daarbij beschikt het hotel over gebalanceerde ventilatie met airconditioning. Ook voor de wellnessfaciliteiten wordt uitgegaan van bouwkosten van € 1.300,- exclusief BTW per m² BVO. Het gemiddelde oppervlakte per kamer bedraagt circa 50 m² BVO. De vormfactor wordt op 93% geschat. Bovenop de directe kosten worden de volgende opslagen gehanteerd:

- 15% bijkomende kosten
- 5,0% algemene kosten
- 4,0% winst en risico over de ontwikkelomzet
- 5,0% bouwrente en rente over de grond.

Uitgangspunt is dat het hotel met wellness faciliteiten een oppervlakte van 9.000 m² BVO, een vormfactor van 93% en een bouwtijd van 12 maanden heeft.

Grondwaarde

De residuele grondwaarde van het hotel inclusief wellness en horecagelegenheid bedraagt in totaal circa € 1,43 miljoen exclusief BTW. Dit komt overeen met € 159,- exclusief BTW per m² BVO.

Vastgoedtypen	Alle bedragen exclusief BTW tenzij anders vermeld	
Omschrijving	Hotel /	Wellness VP
Categorie vastgoed	Hotel	
Oppervlakte VVO		0,93
Ontwikkelomzet		1.860
Stichtingskosten		1.701
Residuele grondwaarde (excl. BTW)		159
Grondquote (excl. BTW / excl. BTW)		9%

Programma		
Omschrijving	Hotel /	Wellness VP
Categorie vastgoed	Hotel	
Oppervlakte BVO		9.000
Totale grondwaarde tijdstip taxatie		1.434.483

Residuele grondwaarde hotel met wellness

10.5.4.Jachthaven

In de te ontwikkelen jachthaven worden circa 350 ligplaatsen voorzien. De getijdejachthaven, met directe open zeeverbinding, heeft een getijdeverschil van circa 4,5 meter. Naast de aanleg van de steigers zal een sanitair gebouw en kantoor voor de havenmeester gerealiseerd moeten worden. Uitgangspunt is dat de



gronden in de huidige staat geleverd worden en de havenexploitant zorg draagt voor de inrichting van de jachthaven met faciliteiten.

De opbrengsten voor de gronden in huidige staat van een ligplaats worden geschat op een prijs van € 2.500,- exclusief BTW per plaats. De grondwaarde bedraagt hierbij, op basis van 350 ligplaatsen, in totaal € 875.000,- exclusief BTW (prijspeil januari 2017). Per m² kavel bedraagt de grondwaarde circa € 6,62 exclusief BTW.

Programma	
Omschrijving	Jachthaven
Categorie vastgoed	Winkels
Aantal ligplaatsen	350
Totale grondwaarde tijdstip taxatie	875.000

Grondwaarde jachthaven

10.5.5. Golfbaan met golfclubhuis

Methodiek

De opbrengsten voor de golfbaan worden comparatief bepaald, aan de hand van referenties van vergelijkbare golfbanen. Uitgangspunt is dat de totale golfbaan een oppervlakte van 85 hectare heeft. De gronden worden in opgehoogde staat geleverd, nadat de grondophoging heeft plaatsgevonden. De golfbaanexploitant draagt zelf zorg voor de shaping en aanleg van de golfbaan (al dan niet in een opdrachtgever/opdrachtnemerrelatie met HAZ).

Opbrengsten

Voor de golfbaan wordt grondopbrengst ingeschat van totaal € 4.250.000,- exclusief BTW. Dit komt overeen met € 5,- exclusief BTW per m² kavel voor opgehoogd gebied. In de taxatie wordt geen rekening gehouden met een aparte grondwaarde voor het golfclubhuis. Aannee is dat de grondwaarde onder het golfclubhuis verdisconteerd zit in het bedrag van € 4.250.000,- exclusief BTW. De waarde van € 5,- exclusief BTW ligt nabij de agrarische waarde van gronden in de Perkpolder. De agrarische waarde is een logische ondergrens voor de waarde van gronden in huidige/opgehoogde staat ten behoeve van een golfbaan.

Programma	
Omschrijving	Golfbaan WP
Categorie vastgoed	Overig
Oppervlakte	850.000
Totale grondwaarde tijdstip taxatie	4.250.000

Grondwaarde golfbaan

10.6. Grondexploitatiekosten

Om bouwrijpe kavels uit te geven, zal de ontwikkelaar het gebied bouw- en woonrijp moeten maken. Voor het Veerplein, dat reeds op hoogte is gebracht, betekent dit de realisatie van een riool en de inrichting van de openbare ruimte (verharding, groen, water). De Westelijke Perkpolder dient nog opgehoogd te worden,



waarna het grootste gedeelte van het gebied dienst zal doen als golfbaan. De inrichtingskosten van de golfbaan komen voor rekening van de golfbaanexploitant.

Het overige gebied dient wel ingericht te worden en alle kosten die hiermee samenhangen komen voor rekening van de ontwikkelaar. Dit geldt voor zowel de publieke als private infrastructuur.

10.6.1. Grondverbetering/ophoging

Het Veerplein ligt reeds op hoogte en is geëgaliseerd. In dit gebied hoeft naar verwachting geen grondverbetering/ophoging meer plaats te vinden. Voor de Westelijke Perkpolder ligt dit anders: dit gebied ligt circa 10 meter lager dan het Veerplein en zal moeten worden opgehoogd om de voor de golfbaan en de woningen benodigde kwalitatieve inrichting van het gebied (zicht op water, duinlandschap) te kunnen bieden.

Het is in de markt voor grondverzet niet ongebruikelijk dat marktpartijen een locatie verwerven om de mogelijkheid te krijgen een omvangrijke hoeveelheid grond/baggerspecie etc., te kunnen verwerken. Dat betekent dat deze marktpartijen waarschijnlijk bereid zijn om de grondverbetering 'om niet' te realiseren en hiervoor ook de kosten voor de realisatie van de hiervoor benodigde werken voor eigen rekening te nemen. Dit vormt dan ook het basis uitgangspunt in deze waardering.

Uit de inhoud van de ophoogovereenkomst blijkt dat er een specifieke partij is die bereid is om zelfs een vergoeding te betalen voor iedere m³ grond die zij mag verwerken binnen de Westelijke Perkpolder. Dat betekent dat de ophoogovereenkomst die HAZ en Hens wensen te sluiten een waarde vertegenwoordigt, die ons inziens buiten de reguliere waardering van de grond van het gebied zou moeten vallen. De kenmerken van de overeenkomst zijn voor Nederlandse begrippen immers bijzonder en de betaling is niet gegarandeerd maar afhankelijk van diverse voorwaarden. De waarde die deze specifieke overeenkomst voor de grondeigenaar oplevert, wordt verderop in dit rapport bepaald en toegelicht en vormt een onlosmakelijk onderdeel van deze waardering (meerwaarde bovenop reguliere waardering gronden).

10.6.2. Tijdelijk beheer

De kosten voor het tijdelijk beheer van het Veerplein en de Jachthaven in de periode tussen 2017 en 2021 bedragen naar schatting € 100.000,- exclusief BTW. Dit komt overeen met € 25.000,- exclusief BTW per jaar (prijspeil januari 2017). Aangezien de Westelijke Perkpolder vrijwel direct wordt opgehoogd, worden hier geen kosten voor tijdelijk beheer voor opgenomen.

10.6.3. Bouwrijp maken

De kosten voor het bouwrijp maken van het gehele gebied van het Veerplein en het deel van de Westelijke Perkpolder waar woningbouw wordt geraamd op € 5,- exclusief BTW per m² kavel. Het bouwrijp maken bestaat uit het aanleggen van riolering en bouwwegen. Uitgangspunt hierbij is dat de gronden reeds in opgehoogde en geëgaliseerde staat zijn wanneer met het bouwrijp maken gestart wordt. Uitgangspunt is dat de gronden waar de golfbaan zal worden gerealiseerd (85 hectare), niet bouwrijp gemaakt hoeven te worden. Bij een oppervlak van circa 223.500 m², waarvan circa 103.500 m² in het Veerplein en circa 120.000 m² in de Westelijke Perkpolder, resulteert dit in een bedrag van circa € 1,1 miljoen exclusief BTW.

10.6.4. Woonrijp maken

Onder het woonrijp maken wordt de aanleg van de private en publieke infrastructuur in de Westelijke Perkpolder en het Veerplein verstaan. De inrichting van de golfbaan, de tuin van het hotel en de jachthaven vormen geen onderdeel van deze werkzaamheden maar komen voor rekening en risico van de ontwikkelaars of exploitanten van de betreffende functies.

Verharding

De kosten voor verharding bedragen € 75,- exclusief BTW per m². Er wordt uitgegaan van een aan te leggen oppervlakte van circa 51.000 m², wat resulteert in een totaalbedrag van circa € 3,8 miljoen exclusief BTW. Hierin zijn ook de aanlegkosten van parkeerterrein en parkeergelegenheden in het openbaar gebied opgenomen.

Water

De realisatie van water kost naar verwachting € 20,- exclusief BTW per m². Er wordt uitgegaan van een aan te leggen oppervlakte van 9.200 m², wat resulteert in een totaalbedrag van circa € 184.000,- exclusief BTW. In de concept ophoogovereenkomst is opgenomen dat het graven van waterpartijen langs Kalverdijk en Veerplein en het verwerken van de vrijgekomen gronden door Hens wordt uitgevoerd, maar niet bij HAZ in rekening wordt gebracht in de mate dat Hens de voorziene hoeveelheid aan ophooggrond (5.500.000 m³) kan toeleveren.

Groen

De aanleg van groenvoorzieningen kost naar verwachting € 15,- exclusief BTW per m². Uitgangspunt hierbij is de aanleg van gras met struiken en jonge bomen. Er wordt uitgegaan van een aan te leggen oppervlakte van 17.140 m², wat resulteert in een totaalbedrag van circa € 257.000,- exclusief BTW.

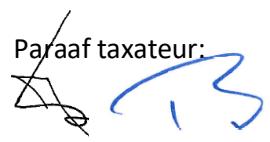
10.6.5. Strekdam met dijkovergang met tunnel

Bij de jachthaven wordt een strekdam met een dijkovergang met een tunnel gerealiseerd. De strekdam heeft een lengte van circa 150 meter. Taxateur gaat, overeenkomstig de concept ophoogovereenkomst, uit van aanlegkosten van de strekdam van € 900.000,- exclusief BTW. HAZ betaalt dit bedrag in natura aan Hens. Derhalve is dit bedrag niet in de grondexploitatie opgenomen. De kosten voor nadere detaillering van de strekdam met dijkovergang met tunnel zullen wel gemaakt moeten worden door HAZ en vallen buiten het afsprakenkader van de ophoogovereenkomst met Hens. Er wordt uitgegaan van een stelpost van € 300.000,- exclusief BTW.

10.6.6. Onvoorziene kosten, plankosten, VTU

Verder wordt er rekening gehouden met:

- 7,5% planontwikkelingskosten over de grondexploitatie en onvoorziene kosten (€ 477.000,- exclusief BTW);
- 17,0% voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) over de grondexploitatie en onvoorziene kosten (€ 1,08 miljoen exclusief BTW).
- De totale plankosten en kosten voor VTU bedragen, uitgaande van een looptijd van 12 jaar, circa € 130.000,- exclusief BTW per jaar (prijsspeil januari 2017).



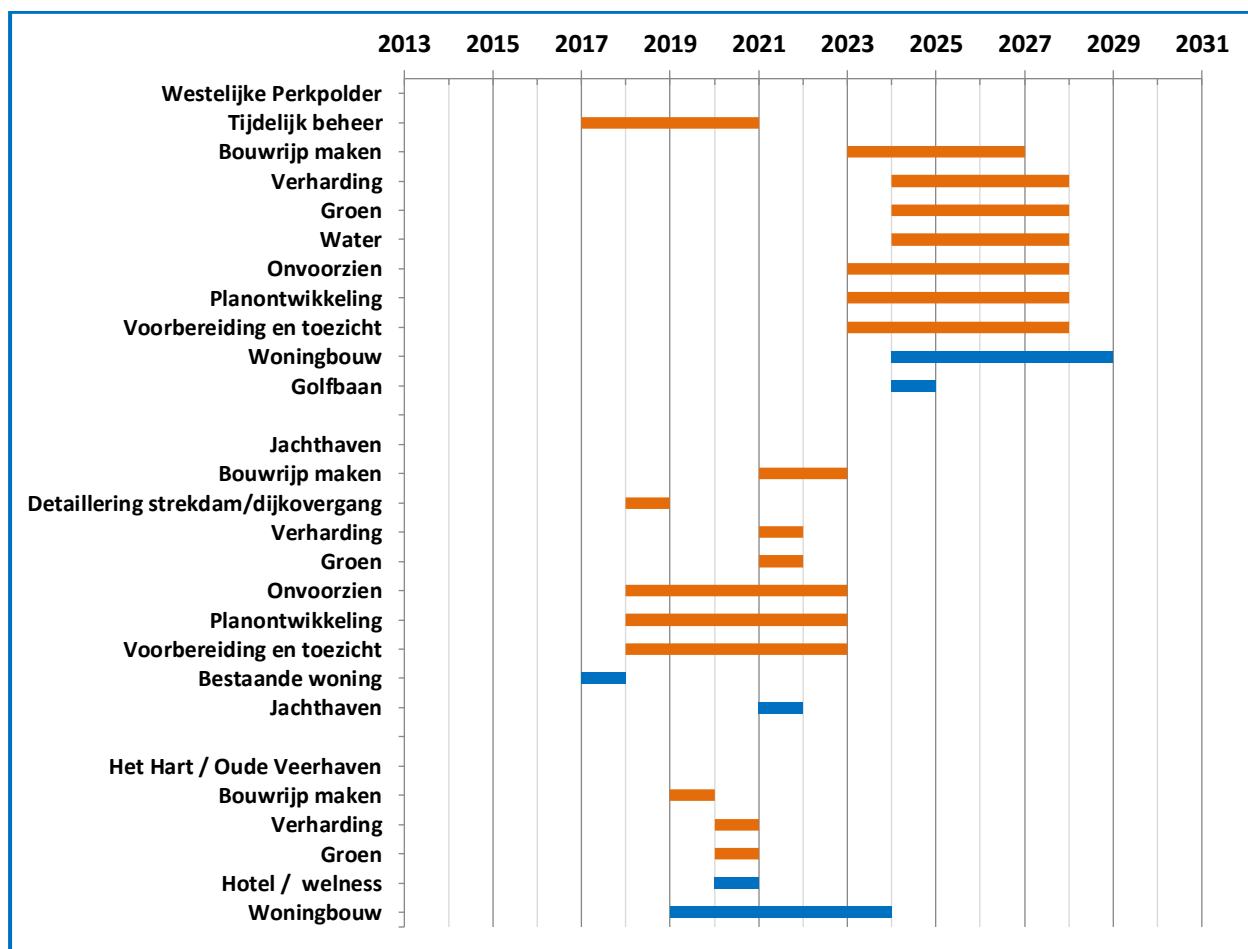
Tot slot wordt een post onvoorzien opgenomen van 10% van de grondexploitatiekosten (€ 578.000,- exclusief BTW).

10.7. Planning en fasering

De ontwikkeling van de Westelijke Perkpolder moet volgens planning in 2017 aanvangen. Dit terrein wordt in een periode van circa zes jaar opgehoogd, waarna de golfbaan wordt aangelegd en het terrein bouw- en woonrijp wordt gemaakt voor de realisatie van circa 200 woningen. De gebieden Het Hart en Veerplein zijn reeds opgehoogd. In de overeenkomst tussen Perkpolder Beheer B.V. en de beoogde ontwikkelaar, HAZ, is de volgende fasering opgenomen:

- 31 maart 2019: Woningen Veerplein;
- 31 maart 2020 Woningen Veerplein en Jachthaven;
- 30 september 2020 Hotel;
- 31 maart 2021 Woningen Veerplein;
- 31 maart 2022 Woningen Veerplein.

Navolgend figuur toont per deelgebied de planning van de verschillende kosten (oranje) en opbrengsten (blauw), zoals deze zijn opgenomen in de taxatie.



Figuur: planning kosten en opbrengsten

10.7.1. Indexatie kosten en opbrengsten

Navolgende tabel toont de in deze taxatie gehanteerde indices voor kosten en opbrengsten.

Index ↓ Jaar →	2017	2018	2019	2020	2021	2022 en verder
Inflatie ⁴	1,3%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	1,9%
VON-prijzen woningen	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bouwkosten	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Huurprijzen commercieel	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Grond- weg- en waterbouw (GWW)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Tabel: indexatie kosten en opbrengsten

10.7.2. Disconteringsvoet

De disconteringsvoet geeft de gewenste marktconforme vergoeding voor de gedane investering, rekening houdend met de risico's die voortvloeien uit de verwachte toekomstige kasstromen die voortkomen uit het investeringsobject.

Een disconteringsvoet van 5,0% wordt als marktconform verondersteld. Navolgende tabel geeft een mogelijke opbouw van de marktconforme disconteringsvoet van 5,0% weer op basis van de Weighted Average Cost of Capital (WACC). De rendementseis op het eigen vermogen is 8,0%. De rente op het vreemd vermogen (projectfinanciering) bedraagt 3,0%. Het project wordt voor 60% gefinancierd met vreemd vermogen en voor 40% met eigen vermogen.

	Aandeel	Rente
Eigen vermogen	40%	8,0%
Vreemd vermogen	60%	3,0%
Disconteringsvoet (WACC)	100%	5,0%

Tabel: Opbouw disconteringsvoet grondexploitatie op basis van WACC

Op dit moment is de rente op vreemd vermogen relatief laag. De disconteringsvoet van 5,0% past bij de looptijd van het project en de onzekerheden die met het project gemoeid gaan. De project- en marktrisico's (bijvoorbeeld 10% onvoorziene kosten in de grondexploitatie) zijn in de kasstroomprognose verwerkt en niet via een opslag op het basisrendement.

In gemeentelijke grondexploitaties wordt veelal met een disconteringsvoet van tussen 2,0% en 4,0% gerekend. Projectontwikkelaars nemen doorgaans grondposities in om marge op de opstalontwikkeling te maken. Wanneer projectontwikkelaars al positie in gebieden hebben, wordt ook veelal met een disconteringsvoet van 3,5% tot 5,0% gerekend. Zij rekenen dan de daadwerkelijke financieringskosten aan de grondexploitatie toe en behalen een rendement van 5% tot 10% op de opstalontwikkeling.

⁴ Inflatieprognose o.b.v. Consensus Forecasts Global Outlook 2016 – 2026 en Consensus Forecast oktober 2016



10.7.3. Uitgangspunt fiscale levering van de gronden

Uitgangspunt ten aanzien van het fiscale regime van de levering van de gronden die deel uitmaken van project Perkpolder is dat de gronden ten behoeve van woningbouw, hotel, golfbaan en jachthaven in de BTW sfeer geleverd worden.

10.7.4. Overzicht kosten en opbrengsten

Kasstroomoverzicht

Navolgende tabel toont de verschillende investeringen en grondopbrengsten in de grondexploitatie van het Project Perkpolder. Hierin tonen wij de bedragen op prijspeil januari 2017, geïndexeerde bedragen en contante waarden.

	Reële waarde (prijspeil taxatie)	Nominale waarde (geïndexeerde bedragen)	Contante waarde @ 5,0%
Grondexploitatiekosten			
Tijdelijk beheer	-100.000	-105.101	-93.058
Bouwrijp maken	-1.117.615	-1.276.071	-923.864
Verharding	-3.825.653	-4.488.934	-3.038.029
Groen	-257.093	-293.089	-212.875
Water	-183.996	-222.135	-139.778
Detailering strekdam + dijkovergang	-300.000	-312.120	-283.102
Onvoorzien	-578.436	-669.745	-469.071
Planontwikkeling	-477.209	-552.540	-386.983
VTU	-1.081.675	-1.252.423	-877.162
Saldo grondexploitatiekosten	-7.921.676	-9.172.158	-6.423.923
Grondopbrengsten			
Jachthaven	875.000	966.071	756.942
Hotel	1.434.483	1.552.731	1.277.436
Koopwoning	28.601.907	32.649.336	22.447.989
Golfbaan	4.250.000	4.820.329	3.262.588
Saldo grondopbrengsten	35.161.390	39.988.467	27.744.955
Saldo grondexploitatie	27.239.715	30.816.309	21.321.032

Tabel: Overzicht kosten en opbrengsten

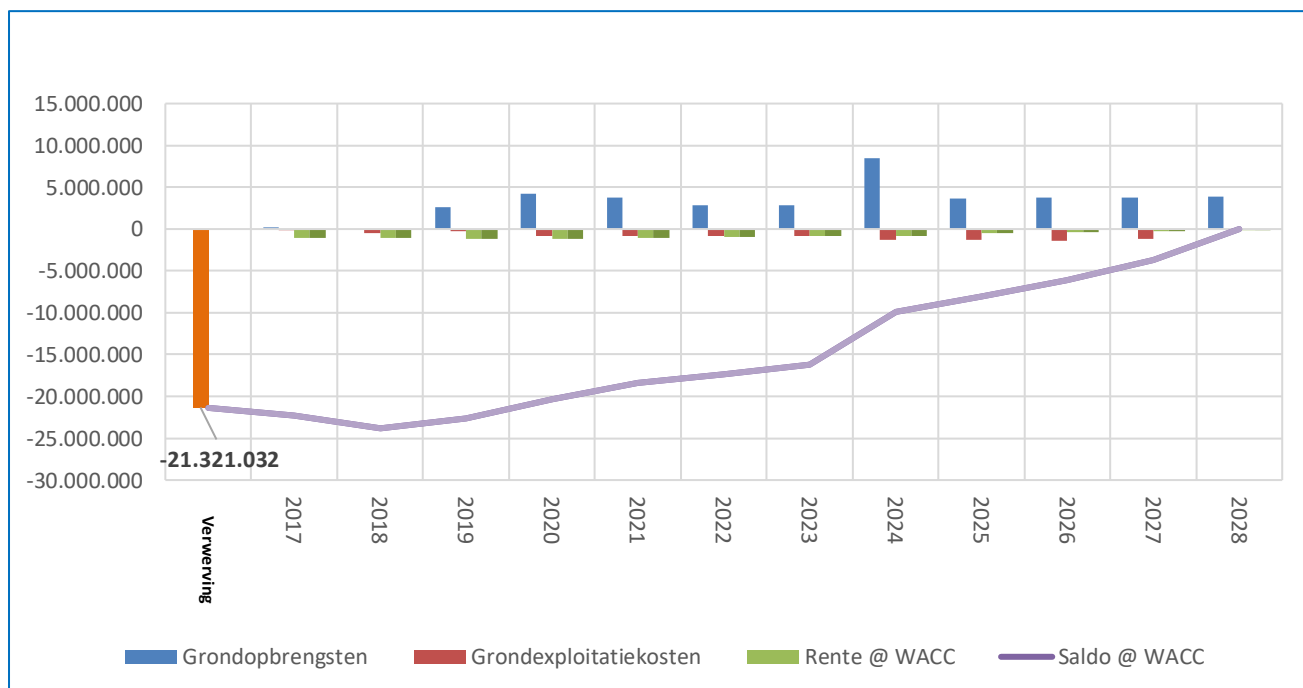
De hiervoor genoemde uitgangspunten voor programma, kosten, opbrengsten en tijdseffecten leiden tot een waarde van de gronden in de huidige staat van € 21,3 miljoen exclusief BTW (netto contante waarde). Dat komt neer op een waarde van € 17,68 exclusief BTW per m² plangebied. De opbrengsten uit woningbouw vormen 81% van de totale opbrengsten en het hotel, golfbaan en de jachthaven 19%. De meeste kosten zitten in het woonrijp maken van het gebied.

Belangrijk uitgangspunt bij de totstandkoming van dit resultaat is dat de grondverbetering/ophoging 'om niet' plaatsvindt. De specifieke kenmerken van de ophoogovereenkomst en het opwaarts potentieel dat dit contract vertegenwoordigt worden in het volgende hoofdstuk beschreven. Dit opwaarts potentieel komt bovenop de basiswaarde.



Kasstroomschema

Navolgend figuur toont het kasstroomschema. De oranje pijl aan het begin van het kasstroomschema representeert de waarde van € 21,3 miljoen exclusief BTW. Anders gezegd: bij een verwerving van de gronden voor een bedrag van € 21,3 miljoen exclusief BTW, sluit de grondexploitatie (paarse lijn - Saldo @ WACC van 5,0% per jaar) van Project Perkpolder in 2028 op € 0,-. De grondexploitant heeft op dat moment een gemiddeld rendement van 5,0% per jaar op de aankoopprijs van de grond gerealiseerd.



Figuur: kasstroomschema

11. WAARDERING VAN DE OPHOOGOVEREENKOMST

In de basiswaardering hanteerden wij het basis uitgangspunt dat er marktpartijen zijn die een stuk grond als de Westelijke Perkpolder 'om niet' willen ophogen om overtollig zand uit grootschalige projecten te kunnen verwerken. De verwerving van ontgonnen grindgaten of een andere grondpositie vormt een alternatief en kost in principe geld en daarom zullen marktpartijen de kosten voor de voorbereidende werkzaamheden op de Westelijke Perkpolder voor lief nemen, als compensatie voor het niet hoeven verwerven van een grondpositie.

Uit de ophoogovereenkomst die HAZ en Hens willen aangaan, blijkt dat Hens bereid is om geld te betalen om grond te mogen verwerken op de locatie Westelijke Perkpolder. Per saldo gaat het om € 2,0 per m³ voor de 5,5 miljoen m³ en waarschijnlijk € 1,0 per m³ voor de 2,5 miljoen m³ waar Hens een optie op heeft. De kosten voor de voorbereidende werkzaamheden, circa € 2,5 miljoen, komen ook voor rekening van Hens op het moment dat zij de minimale 5,5 miljoen m³ heeft kunnen verwerken (anders naar rato voor rekening van HAZ). De realisatie van een deel van de strekdam en de dijkovergang met tunnel, elementen die HAZ nodig heeft voor de realisatie van de jachthaven en andere voorzieningen, komen wel voor rekening van HAZ. Hens en HAZ verrekenen die kosten met de opbrengsten van het ophogen.

Nu bekend is dat met het ophogen geld verdiend kan worden door de grondeigenaar, vertegenwoordigt dit een waarde in de ontwikkeling. Stel dat Hens alle 5,5 miljoen m³ opbrengt, dan bedraagt de opbrengst, gecorrigeerd voor de opbrengst in natura (strekdam en dijkovergang), circa € 10,1 miljoen gedurende de ophoogperiode van zes jaar (let op: € 0,9 miljoen in natura is hier buiten beschouwing gelaten). Mocht Hens ook de optie van 2,5 miljoen m³ invoeren (wellicht inclusief verlenging van ophoogperiode met maximaal twee jaar), dan bedraagt de opbrengst maximaal € 12,6 miljoen over de looptijd van acht jaar.

De bedragen die Hens betaalt zijn echter niet gegarandeerd. In artikel 13 van de ophoogovereenkomst staan verschillende omstandigheden waaronder Hens niet of gedeeltelijk zou kunnen nakomen (zie eerdere omschrijving), waardoor de daadwerkelijke opbrengsten van de ophoging (veel) lager kunnen uitvallen. Op het moment dat deze omstandigheden zich voordoen, zou HAZ een beroep kunnen doen op de bankwaarborg die Hens stelt (maximaal € 4,5 miljoen, aflopend naar rato van grondophoging).

Op basis van de kenmerken van het contract verwachten wij dat een marktpartij het contract als een venture capitalist benadert en hier vanuit dit perspectief waarde aan toe kent. Omdat de zekerheid van onderpand ontbreekt, zoekt een dergelijke investeerder zekerheden in een rendementseis van circa 20% en dekking via specifieke exit momenten.

In het geval van de ophoogovereenkomst vormt de bankgarantie een specifieke zekerheid onder het contract, maar is niet in beton gegoten onder welke omstandigheden die bankgarantie met succes ingewonnen kan worden en op welk deel een aanspraak kan worden gedaan. Stel dat Hens over de hele periode van ophogen niet nakomt, dan zou in theorie in jaar zeven een beroep op de bankgarantie gedaan kunnen worden. Op het moment dat de kans dan 75% is dat het volledige bedrag van de bankwaarborg ingewonnen kan worden, dan leidt dat bij een rendementseis van 20% per jaar tot een waarde van circa € 0,9 miljoen (NCW). Als Hens gedeeltelijk heeft nagekomen zal de waarde hoger liggen, omdat Hens dan ook daadwerkelijk heeft betaald voor de m³ ophooggrond die zij heeft aangebracht. De € 0,9 miljoen (NCW) vormt dan ook een ondergrens van de waarde van het ophoogcontract (circa 7% van totale € 12,6 miljoen die over de periode van acht jaar in potentie kan worden verdiend, exclusief de € 0,9 miljoen in natura).

Stel dat Hens wel het volledige contract nakomt en de 5,5 miljoen m³ grond aanbrengt en betaalt. Dan heeft dat over de ophoogperiode van zes jaar, tegen een rendementseis van 20% per jaar, een waarde van ongeveer € 4,4 miljoen (NCW). Als de kans 25% bedraagt dat Hens ook de optie invoert en uitvoert in jaar zeven (behoudend uitgangspunt vanuit financiële waardering), dan levert dit tegen een rendementseis van 20% nog eens circa € 0,2 miljoen op (NCW). Per saldo bedraagt de potentie van het contract, gecorrigeerd voor tijdseffecten, opties en een rendementseis van 20% per jaar, circa € 4,6 miljoen (NCW). Dat is ongeveer 36% van de € 12,6 miljoen die met de 8,0 miljoen m³ over de periode van acht jaar (zeven jaar ophogen en één jaar afwerken) in potentie verdiend kan worden.

Wij schatten in dat de kans dat Hens haar verplichtingen nakomt 75% bedraagt en dat Hens niet nakomt (volledig) op 25%. Dat leidt tot een gewogen waarde van circa € 3,7 miljoen (netto contante waarde) voor de

ophoogovereenkomst. Dit bedrag komt bovenop de waarde van de getaxeerde gronden (uitgangspunt ophoging 'om niet').

Het hiervoor geschetste scenario (vertaald in tabel hieronder) vormt een financiële waardering van de potentie van de ophoogovereenkomst, die per definitie niet aansluit op de daadwerkelijke uitvoering. Het is immers niet mogelijk om in één jaar 2,5 miljoen m³ op te hogen en dat betekent dat Hens al in een vroegtijdig stadium zal moeten besluiten of zij gebruik maakt van haar optie. De totale ophoging van de optionele 2,5 miljoen m³ zal dan over de totale looptijd worden uitgesmeerd. Een venture capitalist zal vanuit de onzekerheid die deze optie met zich meebrengt uitgaan van een betaling op het moment dat de initiële 5,5 miljoen m³ is voldaan, dus aan het eind van de looptijd van de ophoogperiode.

Grondlevering (regulier scenario)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Jaar →	1	2	3	4	5	6	7	Totaal
in m ³		225.000	1.500.000	1.258.333	1.258.333	1.258.333	2.500.000	8.000.000
Prijs per m ³	-	-	1	2,278150	2,278150	2,278150	1	
Subtotaal	-	225.000	1.725.000	2.983.333	4.241.667	5.500.000	8.000.000	8.000.000
in %	0,00%	2,81%	18,75%	15,73%	15,73%	15,73%	31,25%	100%
in subtototaal %	0,00%	2,81%	21,56%	37,29%	53,02%	68,75%	100,00%	100%
Opbrengsten	-	-	1.500.000	2.866.672	2.866.672	2.866.672	625.000	10.725.016
Afslag optierisico (2.500.000 m ³)							75,00%	
Na afslag optierisico	-	-	1.500.000	2.866.672	2.866.672	2.866.672	625.000	10.725.016
NCW per taxatiedatum	-	-	875.890	1.394.939	1.162.449	968.708	176.000	4.577.986
Scenario bankwaarborg								
Bankwaarborg	4.500.000							
Disconteringsvoet	20,0%							
Aantal jaar contant maken	7							
NCW Bankwaarborg	1.255.867							
Risico bankwaarborg	25%							
Na afslag risico bankwaarborg	941.901							
Waarde opstalrecht								
	Kans	Bedrag	Kans * bedrag					
% van regulier scenario	75%	4.577.986	3.433.490					
% van bankwaarborg scenario	25%	941.901	235.475					
Totaal			3.668.965					

Tabel: Berekening waarde ophoogovereenkomst

12. RETRIBUTIE OPSTALRECHT / WAARDE BLOOT EIGENDOM WESTELIJKE PERKPOLDER

Opdrachtgever heeft ons gevraagd de retributie voor het opstalrecht en de waarde van het bloot eigendom van de Westelijke Perkpolder te bepalen. In de koop- en ontwikkelovereenkomst staat dat HAZ voor het opstalrecht een retributie betaalt van € 7,0 miljoen exclusief BTW, waarvan € 1,5 miljoen in 2020 en € 5,5 miljoen in 2023. Vervolgens betaalt HAZ een maand later in 2023 nog € 2,0 miljoen voor het bloot eigendom van de grond in de Westelijke Perkpolder. Tegelijkertijd met de ophoging start de ontwikkeling van het Veerplein en de jachthaven en ontvangt Perkpolder Beheer B.V. in termijnen een vergoeding van die gronden.

De ontwikkeling van het Veerplein en de jachthaven, de Westelijke Perkpolder en de ophoging zijn met elkaar verweven. Zonder ophoging krijgt het gebied niet de uitstraling/kenmerken die nodig zijn voor de

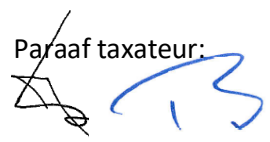


realisatie van de golfbaan en de woningen. Tegelijkertijd zal het uitblijven van ophoging in de Westelijke Perkpolder ook een negatief effect op de ontwikkeling van het Veerplein de jachthaven hebben. Andersom geldt hetzelfde: ophoging leidt tot een optimale startsituatie voor de realisatie van de golfbaan en de woningen in de Westelijke Perkpolder en alleen het laten zien dat er beweging in de Westelijke Perkpolder zit zal de ontwikkeling van het Veerplein ten goede komen (afzettempo en opbrengstpotentie woningen, hotel etc. nemen toe).

Vanwege deze samenhang en het uitgangspunt van een integrale ontwikkeling van de Westelijke Perkpolder en Veerplein door HAZ (één contract), is het lastig/arbitrair om een zuivere uitsplitsing te maken tussen de waarde van het opstalrecht en de waarde van het bloot eigendom van de Westelijke Perkpolder enerzijds en het eigendom van de grond onder het Veerplein en de jachthaven anderzijds.

Onder het opstalrecht heeft HAZ de mogelijkheid om de ophoging uit te laten voeren door Hens en mag zij ook het volledige project realiseren (bouw en woonrijp maken en kavels uitgeven voor woningbouw). Hieruit zou de conclusie kunnen volgen dat de waarde van het opstalrecht hoger dan het bloot eigendom zou moeten zijn. In de praktijk zal het ons inziens echter lastig zijn om de woningbouw daadwerkelijk te realiseren onder het opstalrecht, omdat dan in feite kavels uitgegeven worden met een opstalrecht van enkele jaren, met de onzekerheid dat het bloot eigendom pas na betaling door HAZ aan Perkpolder Beheer B.V. nageleverd wordt. Wij verwachten dat kopers binnen deze constructie waarschijnlijk geen financiering van een bancaire instelling krijgen, wat ertoe leidt dat de verkoop van kavels voor woningen onder het opstalrecht een fictieve optie blijft.

Dat betekent dat de waarde van het opstalrecht voornamelijk ontstaat uit de mogelijkheid om op te hogen. Hieraan kenden wij een waarde toe van € 3,7 miljoen (netto contante waarde), circa 36% van de maximale € 12,6 miljoen opbrengsten die in potentie over de periode van acht jaar gerealiseerd kunnen worden. Zoals beschreven vormt dit bedrag in feite de vergoeding die een marktpartij bereid zou zijn te betalen om de mogelijkheid te krijgen om het contract van Hens over te mogen nemen van HAZ. HAZ betaalt met de € 1,5 en € 5,5 miljoen per saldo € 5,3 miljoen (netto contante waarde) voor het opstalrecht aan Perkpolder Beheer B.V. en dat bedrag ligt hoger dan de waarde van de ophoogovereenkomst. De waarde van de ophoogovereenkomst en de mogelijkheid om het project te realiseren, zal waarschijnlijk ontstaan richting het einde van de looptijd van het opstalrecht. In die zin is ook de overeengekomen verdeling van € 1,5 miljoen in 2020 en € 5,5 miljoen in 2023 verdedigbaar. Mocht Hens eerder ophogen en hier geld voor betalen aan HAZ conform afspraken in de overeenkomst, dan komt dit bedrag via het pandrecht direct ten goede aan Perkpolder Beheer B.V. Vanuit die afspraak vloeien de opbrengsten die met de waardecreatie van de ophoging gepaard gaan ook naar de grondeigenaar Perkpolder Beheer B.V.



13. VASTSTELLING VAN DE MARKTWAARDE

De marktwaarde van het object, bekend als 'Project Perkpolder' te Walsoorden, inclusief financiële aspecten van de ophoogovereenkomst, bedraagt per 19 januari 2017 (bezichtigingsdatum):

€ 25.000.000,- exclusief BTW

Zegge: VIJFENTWINTIG MILJOEN EURO exclusief BTW

Bijzondere uitgangspunten

De waardering is op basis van de in het hoofdstuk opdrachtformulering benoemde bijzondere uitgangspunten.

Onderbouwing waardeoordeel

De onderbouwing van het waardeoordeel, inclusief referentieobjecten (indien beschikbaar), is te vinden in voorgaande hoofdstukken van dit taxatierapport.

Vergelijking marktwaarde met koopsom

De netto contante waarde van het betalingsschema van de koopsom die HAZ aan Perkpolder Beheer B.V. betaalt bedraagt € 25,6 miljoen exclusief BTW. Daar bovenop ontvangt Perkpolder Beheer B.V. nog 50% van de inkomsten van de maximaal 2,5 miljoen m³ ophooggrond als Hens N.V. ervoor kiest om die te verwerken in de Westelijke Perkpolder.

14. SWOT-ANALYSE

Bij een SWOT-analyse worden de belangrijkste sterke en zwakke punten van het getaxeerde vastgoed in een markt benoemd, samen met de belangrijkste kansen en bedreigingen.

SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats. Een SWOT-analyse confronteert externe kansen en bedreigingen met de interne sterkten en zwakten op de wijze die hierna is afgebeeld.

STRENGTHS	WEAKNESSES
De bereikbaarheid met de auto vanuit Antwerpen is goed.	De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is momenteel slecht. De verwachting is wel dat dit sterk verbeterd zal worden met de komst van een wellness-/vakantiepark.
Het verzorgingsgebied voor hotel met wellness, golfbaan en jachthaven is groot, aangezien er in de directe omgeving zich er geen bevinden.	Omvangrijke gebiedsontwikkeling in een gebied waar thans beperkte activiteiten zijn. De ontwikkeling moet vanaf nul worden opgebouwd.
OPPORTUNITIES	THREATS
De (synergetische) ontwikkeling van een hotel met wellness, golfbaan en jachthaven heeft veel potentie. In de directe omgeving is er momenteel weinig concurrentie.	In Zeeland is de voorraad aan vakantiewoningen de afgelopen jaren flink gegroeid. Tevens staan er nog enkele ontwikkelingen gepland van vakantieparken met vakantiewoningen.
Vanuit België is de locatie goed te bereiken. Vermogende Belgen kunnen voor een belangrijk deel bijdragen aan de afzet van de woningen.	De ontwikkeling gaat uit van een hoogwaardige mix van leisure (golfbaan, jachthaven, wellness) en wonen. Wanneer de ontwikkeling of delen daarvan niet van de grond komt, heeft dit gevolgen voor de haalbaarheid van de verschillende onderdelen.

Tabel: SWOT-analyse

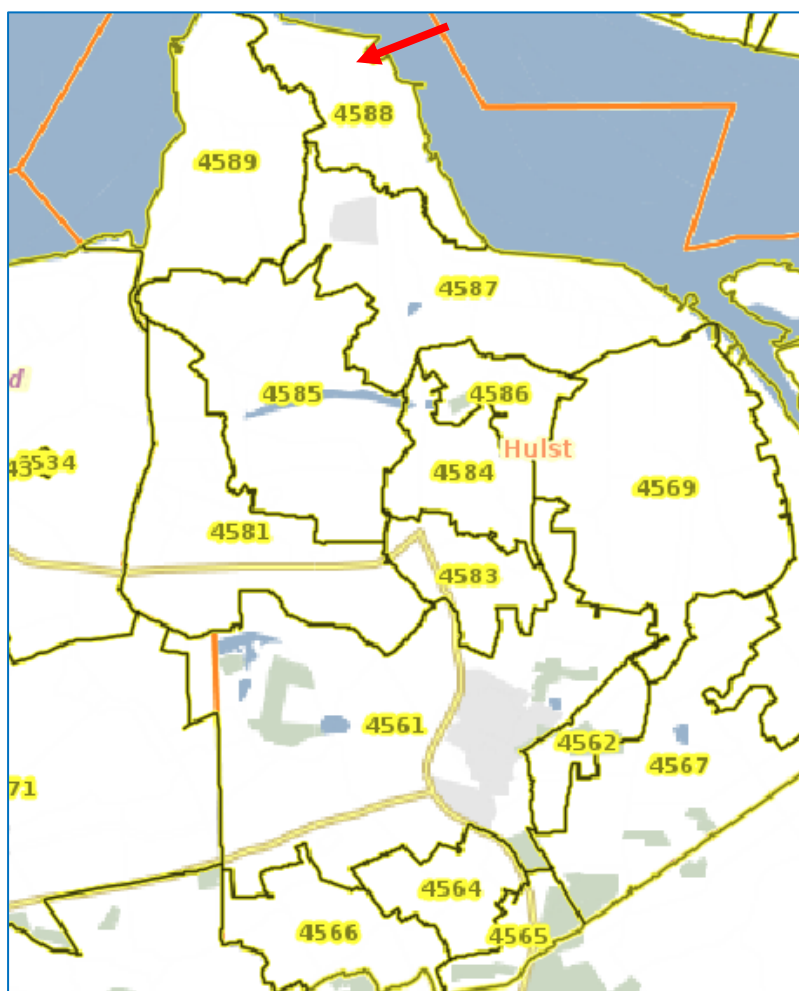


15. MARKTANALYSE

In dit hoofdstuk komt de marktanalyse van verschillende functies aan bod.

15.1. Woningbouw

De opbrengstpotentie van nieuwbouwwoningen wordt afgeleid uit een analyse van de gegevens van NVM makelaars in de periode tussen 1 januari 2014 en 2 januari 2017 in de postcodegebieden 4561 tot en met 4569 en 4581 tot en met 4589. Navolgend figuur toont de ligging van de verschillende postcodegebieden.



Postcodegebieden

Bron: www.risicokaart.nl

Achtereenvolgens komen de transactiegegevens van woningen in de bestaande voorraad en transactiegegevens van nieuwbouwwoningen aan bod.

15.1.1. Bestaande voorraad

Navolgende tabel toont de resultaten van de analyse van transactiegegevens van woningen in de bestaande voorraad in de onderzochte postcodegebieden.

Koop bestaande voorraad	Prijs		Prijs	Aantal	Oppervlak	Looptijd
	k.k.		k.k. per m ²		m ² gbo	dagen
Grondgebonden (EGW)	€	200.884	€	1.604	752	124
Appartementen (MGW)	€	233.053	€	1.953	19	121
Gemiddeld	€	201.677	€	1.612	771	124
Grondgebonden (EGW) naar woningtype						
Tussenwoning	€	130.633	€	1.283	99	104
Hoekwoning	€	145.327	€	1.372	62	106
2 [^] 1 kap	€	175.489	€	1.547	199	113
Vrijstaand	€	240.305	€	1.749	392	138
Appartementen						
t/m 40 m ² gbo	€	-	€	-	-	-
40 - 60 m ² gbo	€	-	€	-	-	-
60 - 80 m ² gbo	€	-	€	-	-	-
80 - 100 m ² gbo	€	163.333	€	1.811	3	90
100 - 120 m ² gbo	€	224.938	€	2.085	8	108
120 - 140 m ² gbo	€	289.125	€	2.203	4	132
140 - 160 m ² gbo	€	247.500	€	1.674	2	148
160 - 180 m ² gbo	€	243.500	€	1.418	2	173
180 - 200 m ² gbo	€	-	€	-	-	-
200 - 220 m ² gbo	€	-	€	-	-	-
220 - 240 m ² gbo	€	-	€	-	-	-
vanaf 241 m ² gbo	€	-	€	-	-	-

Woningen bestaande voorraad

Bron: NVM

Ten tijde van de taxatie staat een aantal woningen in de gemeente Hulst te koop. Navolgende tabel toont de gegevens van de verschillende woningtypen.

Woningtype	Nu te koop (aantal)	Verkocht in 12 maanden (aantal)	Keuze per koper (krapte- indicator)	Vraagprijs nu te koop	Transactieprijs verkocht 12 maanden
Tussenwoning	24	30	9,6	€ 128.500,-	€ 126.500,-
Hoekwoning	18	18	12,0	€ 167.000,-	€ 141.125,-
Twee-onder-een-kap	44	88	6,0	€ 171.500,-	€ 185.000,-
Vrijstaand	120	134	10,7	€ 319.250,-	€ 230.000,-
Appartement	19	9	25,3	€ 255.000,-	€ 227.500,-

Huidig aanbod gemeente Hulst

Bron: NVM

15.1.2. Nieuwbouwwoningen

Navolgende tabel toont de resultaten van de analyse van transactiegegevens van nieuwbouwwoningen in de onderzochte postcodegebieden.

Koopwoningen nieuwbouw	Prijs		Prijs	Aantal	Oppervlak	Looptijd
	VON	VON per m ²			m ² gbo	dagen
Grondgebonden (EGW)	€ 223.425	€ 1.904	25	120	297	
Appartementen (MGW)	€ 307.917	€ 2.631	16	114	504	
Gemiddeld	€ 256.398	€ 2.188	41	118	378	
Grondgebonden (EGW) naar woningtype						
Tussenwoning	€ 188.000	€ 1.559	4	121	314	
Hoekwoning	€ 199.700	€ 2.030	5	100	299	
2 [^] 1 kap	€ 237.581	€ 1.871	14	128	324	
Vrijstaand	€ 254.500	€ 2.509	2	113	67	
Appartementen						
t/m 40 m ² gbo	€ 95.000	€ 2.375	1	40	208	
40 - 60 m ² gbo	€ 125.000	€ 2.083	2	60	82	
60 - 80 m ² gbo	€ -	€ -	-	-	-	
80 - 100 m ² gbo	€ -	€ -	-	-	-	
100 - 120 m ² gbo	€ 272.248	€ 2.417	5	113	686	
120 - 140 m ² gbo	€ 401.908	€ 3.005	6	134	307	
140 - 160 m ² gbo	€ 404.490	€ 2.724	2	149	1.213	
160 - 180 m ² gbo	€ -	€ -	-	-	-	
180 - 200 m ² gbo	€ -	€ -	-	-	-	
200 - 220 m ² gbo	€ -	€ -	-	-	-	
220 - 240 m ² gbo	€ -	€ -	-	-	-	
vanaf 241 m ² gbo	€ -	€ -	-	-	-	

Nieuwbouwwoningen

Bron: NVM

15.1.3.Referentietransacties nieuwbouwwoningen

Eengezinswoningen

De Droge Kreek type C2, 4561 DV Hulst		Woonhuis (eengezinswoning)
 Verkocht	Vraagprijs € 177.000,00 vrij op naam (€ 1.525,86 per m ²)	5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
	Transactieprijs € 177.000,00 (€ 1.525,86 per m ²)	116 m ² woonoppervlakte
	Transactiedatum 20-11-2014	428 m ³ inhoud woning
		121 m ² perceel oppervlak
		Bouwworm nieuwbouw
		Bouwjaar 2013
Carmen 4, 4564 EW Sint Jansteen		Woonhuis (bungalow)
 Verkocht	Vraagprijs € 175.900,00 vrij op naam (€ 1.954,44 per m ²)	3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
	Transactieprijs € 185.000,00 (€ 2.055,56 per m ²)	90 m ² woonoppervlakte
	Transactiedatum 24-10-2014	330 m ³ inhoud woning
		5 m ² externe bergruimte
		25 m ² woonkamer
		Bouwworm nieuwbouw
		Bouwjaar 2013
Moralés - Oversprong - 62 (Bouwnummer 62), 4564 Sint Jansteen		Woonhuis (eengezinswoning)
 Verkocht	Vraagprijs € 185.000,00 vrij op naam (€ 1.541,67 per m ²)	5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
	Transactieprijs € 185.000,00 (€ 1.541,67 per m ²)	120 m ² woonoppervlakte
	Transactiedatum 14-03-2016	425 m ³ inhoud woning
		143 m ² perceel oppervlak
		Bouwworm nieuwbouw
		Bouwjaar 2016



SC2 - Oversprong - 26 (Bouwnummer 26), 4564 Sint Jansteen**Verkocht**

Vraagprijs € 244.900,00 vrij op naam (€ 1.959,20 per m²)
Transactieprijs € 244.900,00 (€ 1.959,20 per m²)
 Transactiedatum 19-07-2016

Woonhuis (eengezinswoning)

5 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 125 m² woonoppervlakte
 435 m³ inhoud woning
 333 m² perceel oppervlak
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2016

SC2 - Oversprong - 31 (Bouwnummer 31), 4564 Sint Jansteen**Verkocht**

Vraagprijs € 250.200,00 vrij op naam (€ 2.001,60 per m²)
Transactieprijs € 250.200,00 (€ 2.001,60 per m²)
 Transactiedatum 13-10-2016

Woonhuis (eengezinswoning)

5 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 125 m² woonoppervlakte
 435 m³ inhoud woning
 346 m² perceel oppervlak
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2016

De Droge Kreek 27, 4561 DV Hulst**Verkocht**

Vraagprijs € 258.035,00 vrij op naam (€ 2.224,44 per m²)
Transactieprijs € 258.035,00 (€ 2.224,44 per m²)
 Transactiedatum 17-05-2016

Woonhuis (eengezinswoning)

5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
 116 m² woonoppervlakte
 460 m³ inhoud woning
 186 m² perceel oppervlak
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2015

Villa M - Oversprong - 37 (Bouwnummer 37), 4564 EW Sint Jansteen**Verkocht**

Vraagprijs € 269.000,00 vrij op naam (€ 3.362,50 per m²)
Transactieprijs € 269.000,00 (€ 3.362,50 per m²)
 Transactiedatum 21-12-2015

Woonhuis (eengezinswoning)

3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
 80 m² woonoppervlakte
 330 m³ inhoud woning
 506 m² perceel oppervlak
 23 m² woonkamer
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2016

SG - Oversprong - 105 (Bouwnummer 105), 4564 Sint Jansteen**Verkocht**

Vraagprijs € 299.000,00 vrij op naam (€ 2.411,29 per m²)
Transactieprijs € 299.000,00 (€ 2.411,29 per m²)
 Transactiedatum 21-01-2016

Woonhuis (eengezinswoning)

3 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 124 m² woonoppervlakte
 488 m³ inhoud woning
 449 m² perceel oppervlak
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2016

Karel Doormanstraat, 4587 EH Kloosterzande**Verkocht**

Vraagprijs € 179.500,00 vrij op naam (€ 2.243,75 per m²)
Transactieprijs € 179.500,00 (€ 2.243,75 per m²)
 Transactiedatum 11-05-2015

Woonhuis (eengezinswoning)

3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
 80 m² woonoppervlakte
 160 m³ inhoud woning
 320 m² perceel oppervlak
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2014

Karel Doormanstraat, 4587 EA Kloosterzande**Woonhuis (eengezinswoning)**



Verkocht

Vraagprijs € 204.500,00 vrij op naam (€ 1.514,81 per m²)
Transactieprijs € 204.500,00 (€ 1.514,81 per m²)
 Transactiedatum 26-01-2015

5 kamer(s) waarvan 1 slaapkamer(s)
 135 m² woonoppervlakte
 355 m³ inhoud woning
 295 m² perceel oppervlak
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwperiode 1991-

Lekenbroedersstraat 12, 4587 GD Kloosterzande

Verkocht

Vraagprijs € 219.000,00 vrij op naam (€ 1.610,29 per m²)
Transactieprijs € 206.000,00 (€ 1.514,71 per m²)
 Transactiedatum 27-05-2014

Woonhuis (eengezinswoning)

4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 136 m² woonoppervlakte
 410 m³ inhoud woning
 22 m² externe bergruimte
 40 m² woonkamer
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2013

Appartementen**De Splinter Kreek App C1, 4561 DX Hulst**

Verkocht

Vraagprijs € 226.000,00 vrij op naam (€ 2.073,39 per m²)
Transactieprijs € 226.000,00 (€ 2.073,39 per m²)
 Transactiedatum 18-04-2016

Appartement (galerijflat)

3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
 109 m² woonoppervlakte
 327 m³ inhoud woning
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2015

Stationsweg 20 30, 4561 GB Hulst

Verkocht

Vraagprijs € 347.050,00 vrij op naam (€ 2.941,10 per m²)
Transactieprijs € 350.000,00 (€ 2.966,10 per m²)
 Transactiedatum 14-12-2015

Appartement (portiekflat)

2 kamer(s) waarvan 1 slaapkamer(s)
 118 m² woonoppervlakte
 308 m³ inhoud woning
 12 m² gebouwgebonden buitenruimte
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2014

Stationsweg 22, 4561 GB Hulst

Verkocht

Vraagprijs € 386.750,00 vrij op naam (€ 2.886,19 per m²)
Transactieprijs € 386.750,00 (€ 2.886,19 per m²)
 Transactiedatum 01-05-2016

Appartement (portiekflat)

3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
 134 m² woonoppervlakte
 348 m³ inhoud woning
 29 m² gebouwgebonden buitenruimte
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2014

De Splinter Kreek App D1, 4561 DX Hulst

Verkocht

Vraagprijs € 407.000,00 vrij op naam (€ 2.750,00 per m²)
Transactieprijs € 407.000,00 (€ 2.750,00 per m²)
 Transactiedatum 29-02-2016

Appartement (galerijflat)

4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 148 m² woonoppervlakte
 444 m³ inhoud woning
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2015

Stationsweg 40, 4561 GB Hulst**Appartement (portiekflat)**



Verkocht

Vraagprijs € 428.800,00 vrij op naam (€ 3.176,30 per m²)
Transactieprijs € 428.800,00 (€ 3.176,30 per m²)
 Transactiedatum 01-05-2016

3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
 135 m² woonoppervlakte
 352 m³ inhoud woning
 22 m² gebouwgebonden buitenruimte
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2014

15.1.4.Huidig aanbod nieuwbouwwoningen

Groenendijk 157

4587 CT Kloosterzande

€ 283.750 v.o.n. [Maandlasten berekenen](#)

Omschrijving

Nieuw te bouwen royale vrijstaande woning aan de Groenendijk te Kloosterzande op een perceel van ca. 406 m² eigen grond. Indeling: Begane grond: Hal met toilet, ruime lichte woonkamer met trap naar de 1e verdieping, open keuken, praktische bijkeuken, ruime garage en tuin. 1e verdieping: Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping, 3 ruime slaapkamers en een ruime badkamer. 2e verdieping: Ruime zolderverdieping met mogelijkheid tot het realiseren van 1 of 2 extra s...

[+ Lees de volledige omschrijving](#)

Kenmerken

Vraagprijs	€ 283.750 v.o.n.
Aangeboden sinds	6+ maanden
Soort woonhuis	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Oppervlakte	128 m ² woonoppervlakte / 406 m ² perceeloppervlakte
Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)
Inhoud	611 m ³
Energielabel	A+ Wat betekent dit?
Soort bouw	Nieuwbouw
Bouwjaar	2016

Lekenbroedersstraat 6

4587 GD Kloosterzande

€ 215.000 v.o.n. [Maandlasten berekenen](#)

[Foto's 2](#)

Omschrijving

Dichtbij de levendige dorpskern van Kloosterzande wordt een kleinschalig nieuwbouwplan gerealiseerd: Ten Bogaerde. Het plan sluit aan op de Zoutedijk, krijgt een nieuwe verbinding met de Cloosterstraat en kijkt aan de oostkant uit op de boomgaard. Aan de Lekenbroedersstraat worden 12 halfvrijstaande woningen met een kaveloppervlakte van ca. 231 tot ca. 289 m² gerealiseerd. U heeft de keuze tussen type TB2 of TB3. Zodra er 1 van de 2*1 kapwoning verkocht is, wordt de s...

[+ Lees de volledige omschrijving](#)

Huidig aanbod

Bron: Funda



Koninginnepage 14 (608)
4533 HS Terneuzen
€ 300.900 v.o.n.
138 m² / 298 m² • 5 kamers
Smolders Makelaars

Nieuwbouwsproject Vergelijkbare woningen in project Othene Zuid:

Type Aurelia - B1 - 596 (Bouwnr. 596)	138 m ²	5 kamers	€ 283.500 v.o.n.
Type Aurelia - B1 - 597 (Bouwnr. 597)	138 m ²	5 kamers	€ 283.500 v.o.n.



Type Aurelia - B2 - 596 (Bouwnr. 596)
4533 HS Terneuzen
€ 283.500 v.o.n.
138 m² / 286 m² • 5 kamers
Smolders Makelaars

Nieuwbouwsproject Vergelijkbare woningen in project Othene Zuid:

Type Aurelia - B2 - 597 (Bouwnr. 597)	138 m ²	5 kamers	€ 283.500 v.o.n.
Type Aurelia - B2 - 598 (Bouwnr. 598)	138 m ²	5 kamers	€ 284.000 v.o.n.



Type Aurelia - A1 - 595 (Bouwnr. 595)
4533 HS Terneuzen
€ 379.500 v.o.n.
168 m² • 6 kamers
Smolders Makelaars

Nieuwbouwsproject Vergelijkbare woningen in project Othene Zuid:

Type Aurelia - A1 - 772 (Bouwnr. 772)	168 m ²	6 kamers	€ 389.500 v.o.n.
---------------------------------------	--------------------	----------	------------------

Huidig aanbod

Bron: Funda



	Bouwnummer 789 (Bouwnr. 789) 4533 Terneuzen € 309.000 v.o.n. 142 m² / 245 m² • 6 kamers  Smolders Makelaars
Nieuwbouwproject Vergelijkbare woningen in project Othene Zuid:	
Bouwnummer 788 (Bouwnr. 788)	142 m ² 6 kamers € 309.000 v.o.n.
Bouwnummer 787 (Bouwnr. 787)	142 m ² 6 kamers € 309.000 v.o.n.
	Bouwnummer 785 (Bouwnr. 785) 4533 Terneuzen € 399.000 v.o.n. 160 m² / 353 m² • 6 kamers  Smolders Makelaars
Nieuwbouwproject Onderdeel van nieuwbouwproject Othene Zuid	
	Bouwnummer 803 (Bouwnr. 803) 4533 Terneuzen € 208.000 v.o.n. 130 m² / 136 m² • 6 kamers  Smolders Makelaars
Nieuwbouwproject Vergelijkbare woningen in project Othene Zuid:	
Bouwnummer 802 (Bouwnr. 802)	130 m ² 6 kamers € 209.000 v.o.n.
Bouwnummer 797 (Bouwnr. 797)	130 m ² 6 kamers € 203.500 v.o.n.
	Bouwnummer 805 (Bouwnr. 805) 4533 Terneuzen € 219.000 v.o.n. 130 m² / 130 m² • 6 kamers  Smolders Makelaars
Nieuwbouwproject Vergelijkbare woningen in project Othene Zuid:	
Bouwnummer 800 (Bouwnr. 800)	130 m ² 6 kamers € 239.000 v.o.n.
Bouwnummer 799 (Bouwnr. 799)	130 m ² 6 kamers € 219.000 v.o.n.

Huidig aanbod

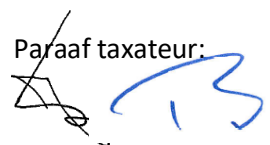
Bron: Funda



	Park Zelandus (Bouwnr. 49) 4532 EL Terneuzen € 194.900 v.o.n. 85 m² • 3 kamers  Van Huisstede makelaardij o.g. Nieuwbouwproject Onderdeel van nieuwbouwproject PARK ZELANDUS
	Park Zelandus (Bouwnr. 39) 4532 EL Terneuzen € 159.900 v.o.n. 78 m² • 3 kamers  Van Huisstede makelaardij o.g. Nieuwbouwproject Onderdeel van nieuwbouwproject PARK ZELANDUS
	Park Zelandus (Bouwnr. 51) 4532 EL Terneuzen € 194.900 v.o.n. 80 m² • 3 kamers  Van Huisstede makelaardij o.g. Nieuwbouwproject Onderdeel van nieuwbouwproject PARK ZELANDUS
	Park Zelandus (Bouwnr. 46) 4532 EL Terneuzen € 189.900 v.o.n. 80 m² • 3 kamers  Van Huisstede makelaardij o.g. Nieuwbouwproject Onderdeel van nieuwbouwproject PARK ZELANDUS

Huidig aanbod

Bron: Funda

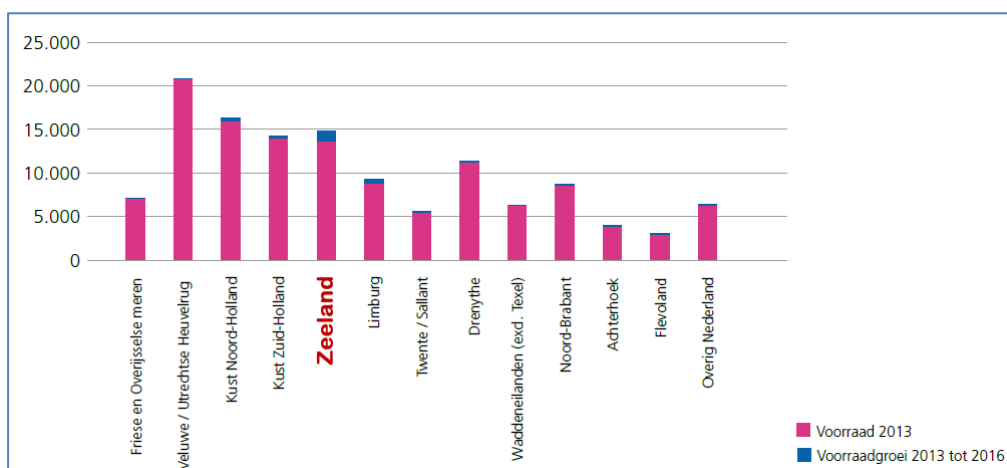


15.2. Marktanalyse recreatiewoningen

Aanbod en toekomstig aanbod van recreatie/deeltijd/2^e woningen.

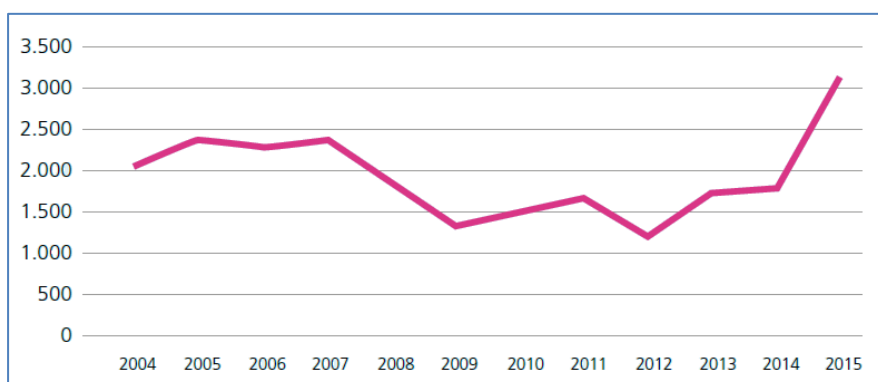
De voorraad van vakantiewoningen in Zeeland telde in 2013 circa 14.000 woningen. In drie jaar tijd is de voorraad gegroeid tot 15.000 woningen. Zeeland is hiermee koploper met betrekking tot de groei in voorraad. Momenteel staan er in nog een groot aantal recreatiewoningen gepland. Het gaat hier om een aantal omvangrijke recreatieparken.

- Noordzee Beach Village met 460 recreatiewoningen achter de duinen bij Nieuw-vliet-Bad in Zeeuws-Vlaanderen.
- In Breskens is er een plan om een natuurgebied in combinatie met 350 recreatiewoningen te ontwikkelen (Waterduinen).
- In Zuid-Holland Grevelingenstrand Oudorp is in mei 2016 het luxe Punt-West Hotel & Beachresort officieel geopend. Punt-West biedt 72 vrijstaande villa's en 20 ruime studio's aan.



Toename voorraad recreatiewoningen in de periode van 2013 tot 2016 Bron: NVM

Navolgende figuur toont de ontwikkeling van het aantal transacties in vakantiewoningen in Nederland. Hierin zien wij een stijgende trend vanaf 2012. De stijging van 2014 naar 2015 was zelfs 50%.



Ontwikkeling aantal transacties vakantiewoningen Bron: NVM

Referenties

Aanvullend op de marktanalyse hebben wij een analyse uitgevoerd naar het huidige aanbod van recreatiewoningen. De referenties weergeven in de tabel betreffen vakantiewoning waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Deze woningen staan allen op recreatie/vakantieparken. De taxateur acht dit vergelijkbaar met de te ontwikkelen 'deeltijdwoningen' op Perkpolder. Als wij kijken naar de referenties dan zien wij dat de vraagprijzen per m² GBO zich in een bandbreedte bevinden van circa € 2.250,- tot € 3.450,-. Dit is met name afhankelijk van de ligging, kwaliteit en grootte van de vakantiewoning. Het gewogen gemiddelde van deze referenties bedraagt circa € 2.700,- per m² GBO.

Plaats	Adres	Oppervlakte m ² GBO	Terrein m ²	Vraagprijs	Vraagprijs/ m ²	Bouwjaar	Opmerking
Recreatiegebied Bruinisse	Grevelingenhout 97	365	2616	€ 849.000	€ 2.326	1997	Villa, vrijstaande woning
Recreatiegebied Bruinisse	Grevelingenhout 185	207	955	€ 585.000	€ 2.826	1994	Villa, vrijstaande woning
Landal Villapark Burgh-Haamstede	Daleboutsweg 3 102	100	295	€ 225.000	€ 2.250	1995	Villa, vrijstaande woning
Landal Villapark Burgh-Haamstede	Daleboutsweg 4 133	90	266	€ 239.000	€ 2.656	2012	2 ^{de} 1 kap
Landal Villapark Burgh-Haamstede	Daleboutsweg 4 134	90	269	€ 249.000	€ 2.767	2012	2 ^{de} 1 kap
Vakantiepark Noordzee Résidence	Duinpan 63	150	820	€ 412.000	€ 2.747	1998	Villa, vrijstaande woning
Vakantiepark Noordzee Résidence	Watergang 21	90	457	€ 229.000	€ 2.544	1999	Eengezinswoning vrijstaand
Vakantiepark Noordzee Résidence	Eb en Vloed 28 a	150	739	€ 399.000	€ 2.660	2001	Villa, vrijstaande woning
Vakantiepark Noordzee Résidence	Eb en Vloed 37	120	120	€ 365.000	€ 3.042	1999	Villa, vrijstaande woning
Vakantiepark Noordzee Résidence	Wilgenlaan 8	162	610	€ 474.000	€ 2.926	2007	Villa, vrijstaande woning
Vakantiepark Breezand	Vuurbakenstraat 5	110	449	€ 349.000	€ 3.173	1986	Recreatiebungalow
Jachthaven Brouwershaven	Den Osse 55	82	504	€ 239.000	€ 2.915	2000	Eengezinswoning vrijstaand
Vakantiepark Westduin, Vlissingen	Westduin 2	107	365	€ 369.000	€ 3.449	1990	Bungalow
Gemiddeld				€ 2.733			

Aanbod recreatiewoningen Zeeland



Grevelingenhout 185



Daleboutsweg 4-134



Wilgenlaan 8



Westduin 2

Referentiebeelden van links naar rechts Bron: Funda

Hierna volgen enkele verkooptransacties voor recreatiewoningen in vakantieparken. In Zeeland zelf zijn er geen recreatiewoningen geregistreerd door NVM. Oudorp betreft een duingebied aan zee op het eiland Goeree-Overflakkee.

Poldersbos 1 15, 3253 LT Ouddorp



Verkocht

Vakantiewoning in het Duingebied en aan zee

Vraagprijs € 275.000,00 kosten koper (€ 3.055,56 per m²)

Transactieprijs € 240.000,00 (€ 2.666,67 per m²)

Transactiedatum 21-03-2014

Aantal dagen op de markt: 165

Woonhuis (bungalow)

5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)

90 m² woonoppervlakte

430 m³ inhoud woning

865 m² perceel oppervlak

60 m² gebouwgebonden buitenruimte

18 m² woonkamer

Bouwvorm bestaande bouw

Bouwjaar 1972

De Eco Punt 33, 3253 ML Ouddorp**Verkocht****Punt-West Hotel & Beachresort****Vraagprijs € 609.000,00 kosten koper** (€ 4.544,78 per m²)**Transactieprijs € 309.000,00** (€ 2.305,97 per m²)

Transactiedatum 01-12-2016

Aantal dagen op de markt: 135

Woonhuis (villa)

3 kamer(s) waarvan 2

slaapkamer(s)

134 m² woonoppervlakte521 m³ inhoud woning977 m² perceel oppervlak8 m² overige in pandige ruimte75 m² gebouwgebonden

buitenruimte

Bouwworm bestaande bouw

Bouwjaar 2015

Klarebeekweg 14 27, 3253 LC Ouddorp**Verkocht****Recreatiepark De Dolphyn****Vraagprijs € 150.000,00 kosten koper** (€ 3.000,00 per m²)**Transactieprijs € 144.000,00** (€ 2.880,00 per m²)

Transactiedatum 11-06-2015

Aantal dagen op de markt: 35

Woonhuis (bungalow)

3 kamer(s) waarvan 2

slaapkamer(s)

50 m² woonoppervlakte125 m³ inhoud woning450 m² perceel oppervlak

Bouwworm bestaande bouw

Bouwjaar 2002

Referenties vakantiewoningen Bron: NVM

15.3. Jachthaven**Aanbod**

In Nederland is er een totaal aantal van 1.365 jachthavens en watersportbedrijven met een totaal aanbod van 168.000 vaste ligplaatsen. Ongeveer 30% van deze ligplaatsen is te vinden in Zuid-Holland, Noord-Brabant en Zeeland. Navolgende figuur toont het aanbod van jachthavens in de regio. Hierin zitten ook jachthavens met een kleine capaciteit.



Aantal jachthavens in Zeeland Bron: VVVZeeland.nl

Terneuzen jachthaven

Het tarief van de jachthaven Terneuzen varieert van € 830,- tot € 1.400,- per ligbox.

Tarief winter: € 8,- per strekkende meter per maand.

Jachthaven Breskens

Het tarief van de jachthaven Breskens is in de zomer € 28,87 per m².

Tarief winter: € 8,- per strekkende meter per maand.

De vraag naar grotere ligboxen neemt toe. Consumenten willen meer luxe en comfort. De gemiddelde omvang van de ligbox nam in tien jaar toe van 9 naar ruim 13 meter. Prijsverschillen ligplaatsen zijn met name afhankelijk van het voorzieningenniveau en de bezettingsgraad. Meer voorzieningen geven een hogere bezettingsgraad. Onderstaande tabel toont de gemiddelde liggelden per boxmaat. Hierin is te zien dat in Zeeland de gemiddelde prijs per boxmaat op € 37,55 ligt. De bezettingsgraad in Zeeland is gemiddeld 91%.

Regio	Prijs (in euro's)	Bezettingsgraad (in %)
1 Noord- en Zuid-Hollandse Plassen	44,80	89,1
2 IJsselmeer	39,19	87,3
3 Grote rivieren	37,83	87,2
4 Zeeland	37,55	91
5 Randstad	35,89	93,8
6 Overige	33,44	84,1
7 Randmeren	29,77	92,8
8 Zeehavens	28,81	80,8
9 Friese meren	25,08	87,5

Gemiddelde liggelden per boxmaat (inclusief BTW) en bezettingsgraden in 9 vaargebieden Bron: Muller Makelaardij 2015.

15.4. Horeca en hotel

Horecagelegenheid

Om een beeld te krijgen van de horecaruimtemarkt in Zeeland is er gekeken naar het huidige aanbod van dit type ruimte. Op diverse makelaarssites staan horecapanden te huur.

Plaats	Ligging	Soort ruimte	Oppervlakte	Vraaghuur/jaar	Vraagprijs/m ² /jaar	Bouwjaar
Vlissingen, Zeeland	aan de Michiel de Ruijter	Horecaruimte	155	15.600	101	2001
Axel, Zeeland	gelegen in centrum	Eetcafé/bar	123	24.600	200	1901
Terneuzen, Zeeland	aan boulevard	Café/bar	116	24.000	207	1925
Goes, Zeeland	Grote Markt	Café/bar	227	37.800	167	1800
Vlissingen, Zeeland	gelegen in centrum/jacht	Horeca/ café	272	32.100	118	1700
Terneuzen, Zeeland	gelegen in centrum	Eetcafé/bar	108	24.000	222	1840
Renesse, Zeeland	badplaats Renesse	Brasserie	143	23.400	164	1972
Middelharnis, Zeeland	aan jachthaven	Café/bar	88	14.352	163	1780
Gelderland	toeristische locatie	Hotel-restaurant	1.000	140.000	140	onbekend
Vecht, Utrecht	in naturomgeving	Hotel-restaurant	779	110.000	141	1905
Lommerrijk Oosterbeek, Gelderland	Landgoed	Hotel-restaurant	770	115.000	149	1918

Aanbod horecaruimte Zeeland Bron: Funda/NVM

Voor de horecamarkt hebben wij gekeken naar verhuurtransacties van horeca-ruimte in de provincie Zeeland. In de periode van 2014 tot heden zijn er 24 transacties door NVM geregistreerd.

Restaurant met terras aan de jachthaven van Brouwershaven.

Regio: Zeeland, Brouwershaven



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen
 Koop: Prijs op aanvraag
 Huur: Prijs op aanvraag
 Transactieprijs: € 28.200,-
Transactieprijs per m²: € 167,-
 Ingang huurovereenkomst: 16 februari 2015
 Huurakte: 19 januari 2015
 Duur overeenkomst: 60 maanden
 Overname personeel: Nee
Status: Verhuurd

 Datum afgemeld: 29-04-2015
 Looptijd: 1.095 dagen
 Ondertekening. koopakte: 19-01-2015
 Start overeenkomst: 16-02-2015
 Duur overeenkomst: 60 maanden

Horeca

Oppervlakte	169 m²
Verkoopvloeroppervl.	121 m²
Aantal bouwlagen	1
Concentratiegebied	nee
Welstandsklasse	A1
Soort horeca object	Restaurant
Bouwperiode	-1905

‘Michiel de Ruijterhaven’ jachthaven in het centrum van Vlissingen.

Regio: Zeeland, Vlissingen



Aanmelding: In verhuur genomen
 Huurprijs: € 1.234,- p.m.
 Huurprijs: € 14.808,- p.j.
 Huurprijs: € 197,44 p.m² p.j.
De transactiegegevens zijn niet openbaar.
 Overname personeel: Nee
Status: Verhuurd

 Datum aangemeld: 12-04-2016
 Datum afgemeld: 01-11-2016
 Looptijd: 203 dagen
 Ondertekening. koopakte: 31-10-2016
 Start overeenkomst: 31-10-2016
 Duur overeenkomst: 23 maanden

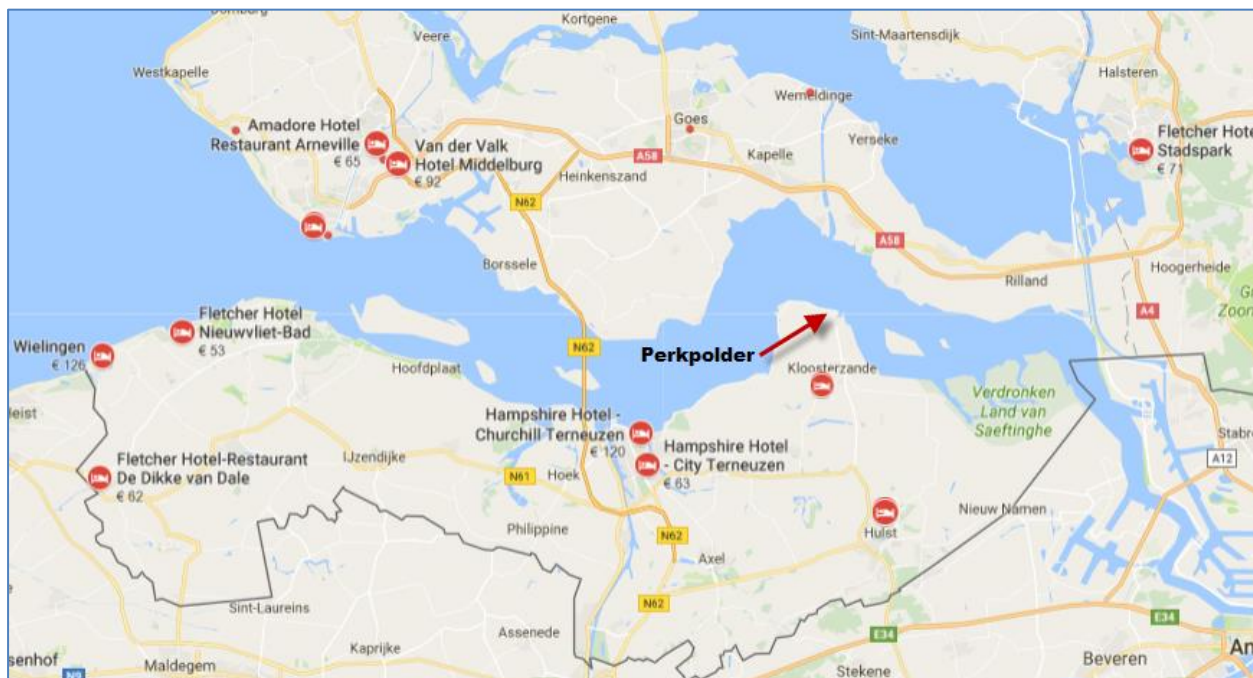
Horeca

Oppervlakte	75 m²
Verkoopvloeroppervl.	75 m²
Aantal bouwlagen	1
Concentratiegebied	nee
Soort horeca object	Casco-horecaruimte, Aanvullende horeca
Bouwjaar	1980

Hotel

In de nabije omgeving van Perkpolder bevinden zich geen hotels. Onderstaande figuur toont dat de dichtstbijzijnde hotel zich in Kloosterzande bevindt. Dit is op circa 3,5 kilometer afstand. Daar bevinden zich twee dorps-hotels met een kamer capaciteit van 10-20 kamers. In Hulst bevindt zich één hotel.

De grotere hotels bevinden zich in Terneuzen, waar onder andere de Hampshire Hotel en de Golden Tulip zich bevinden.



Aanwezige hotels in de regio Bron: Google maps

De prijzen van de hotels in de regio zijn weergegeven in navolgende tabel. De prijzen zijn gebaseerd op vanaf prijzen per kamer per nacht.

Plaats	Naam hotel	Vanaf prijs per nacht
Kloosterzande	Hotel de Linde	€ 89,-
Kloosterzande	Hotel van Leuven	€ 75,-
Hulst	Hotel Hulst	€ 93,-
Terneuzen	Hampshire Hotel-City Terneuzen	€ 63,-
Terneuzen	Hampshire Hotel-Churchill Terneuzen (aan water)	€ 120,-
Terneuzen	Golden Tulip l'Escaut	€ 73,-
Terneuzen	Hotel Triniteit	€ 94,-
Terneuzen	Tollenique	€ 97,-
Sluiskil	Hotel Cafe Restaurant Dallinga	€ 109,-

Aanbod hotelovernachting in de regio Bron: Google Maps

	Bezettingsgraad in %				Kamerprijs in euro's			
	2014	2015	2016*	2017*	2014	2015*	2016*	2017*
Amsterdam	80,6	80,8	82,6	80,9	123	124	125	130
Rotterdam	66	64,7	n.b.	n.b.	82	87	n.b.	n.b.
Den Haag	66,1	67,5	n.b.	n.b.	87	88	n.b.	n.b.
Utrecht	68,4	70,3	n.b.	n.b.	91	93	n.b.	n.b.
Maastricht	66,1	70,2	n.b.	n.b.	82	95	n.b.	n.b.
Landelijk	69,5	71,4	73,3	73,6	96	102	104	106
Buiten de grote steden	63	65,1	67	68,4	79	83	85	85

Bezettingsgraad en kamerprijs ontwikkeling in Nederland verdeeld naar regio Bron: Horwath HTL

15.5. Golfbaan

In de nabije omgeving van Perkpolder bevinden zich weinig golfbanen. De dichtstbijzijnde golfbaan bevindt zich in Lamswaarde, op 8 kilometer afstand. Deze golfbaan heeft een aanbod van in totaal 9 holes.



Aanwezige golfbanen in de regio Bron: Leadingcourses.com

Achtereenvolgens komen diverse transacties van golfbanen aan de orde.

Golfbaan Brunssummerheide

De gemeente Brunssum verkocht in 2015 de lokale golfbaan aan de exploitant. Het betrof de gehele golfbaan met uitzondering van de clubgebouwen met ondergrond. Deze zijn eigendom van derden. De huur die betaald werd voor het verkochte bedrag circa € 151.000,- per jaar. De koopsom bedroeg € 1.950.000,- kosten koper. Hieruit resulteert een factor 13. De grond bevat vervuiling want het is een voormalige vuilstort plaats. De prijs waarvoor het object is verkocht bedraagt circa € 2,- per m². Dit komt erg laag over, echter door de royale opzet en het feit dat het een 45-holes baan is rechtvaardigt mogelijk deze prijs omdat het niet per definitie zo is dat de omzet toeneemt als de baan groter is. Uit openbare stukken van de gemeente blijkt ook dat de exploitant moeite heeft om de exploitatie rond te krijgen. Er is sprake van een teruglopend ledenbestand van de golfclub. Een mogelijk faillissement werd niet uitgesloten. Verder was er sprake van een aanbiedingsplicht van de gemeente aan de golfclub, op basis van de bepalingen uit de huurovereenkomst. Aangezien de verkoop niet gepaard ging met een bijbehorend clubhuis en voorzieningen is deze transactie niet volledig vergelijkbaar met het getaxeerde, doch biedt wel handvatten om tot een waarde oordeel te komen.

Golfbaan Spaarnwoude

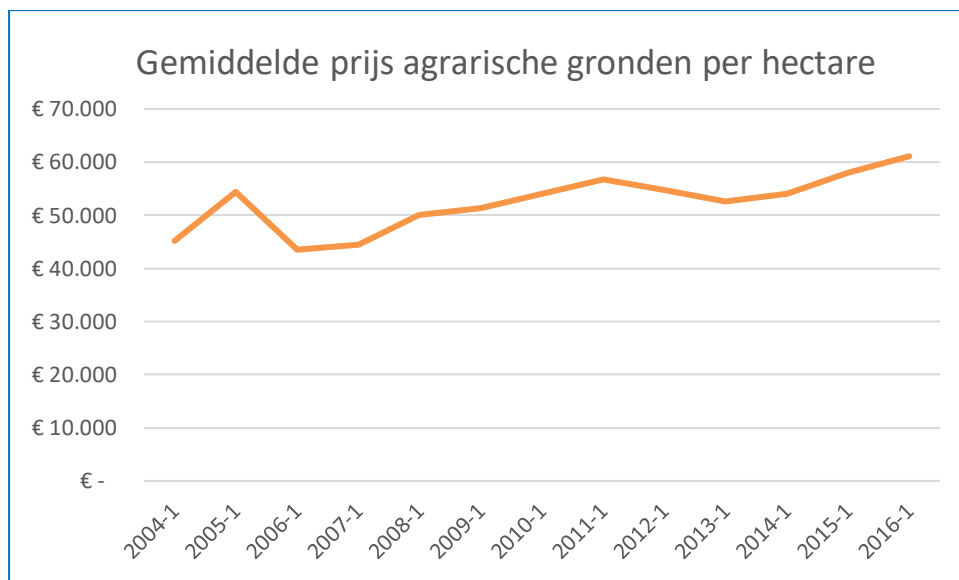
Deze golfbaan is in 2009 voor € 15,25 miljoen verkocht aan Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. de overeengekomen huursom voor deze baan met 66 holes, ca. 140 hectare, bedroeg destijds € 1,25 miljoen op basis van een triple net overeenkomst. In feite zijn alle kosten voor de huurder. Het huurcontract kende een restant duur van 32 jaar. De financiering bestond uit een hypothecaire lening van € 12,2 miljoen en daarnaast een Obligatielening van € 4,5 miljoen. Na enige tijd ging de huurder failliet en heeft de investeerder zelf de exploitatie ter hand genomen. Maar ook de uitkering van het rendement op de obligatielening kon niet meer plaatsvinden. Aangezien er vooralsnog geen faillissement heeft plaatsgevonden maken wij de veronderstelling dat uit de exploitatie de reguliere hypotheek betaald kan worden, en er dus feitelijk sprake is van een maximale waarde ter hoogte van het hypotheekbedrag. Per saldo resteert dan ook een factor 10 als we de huurwaarde delen door de waarde van het geheel.

Golfbaan Naarderbos

In 2013 is de Golfbaan Naarderbos verkocht voor een bedrag van € 5,8 miljoen. De omzet van 2012 bedroeg conform openbare bronnen circa € 2,3 miljoen. Rekenen we een huursom van circa 25% van de omzet dan resulteert dat in een bedrag van circa € 575.000,- per jaar. Zetten we dat af tegen de koopsom dan resulteert een factor 10. De transactie is echter nooit doorgegaan omdat de koper niet met geld over de brug kon komen. De huidige eigenaar, Grontmij, heeft nog geen nieuwe koper gevonden.

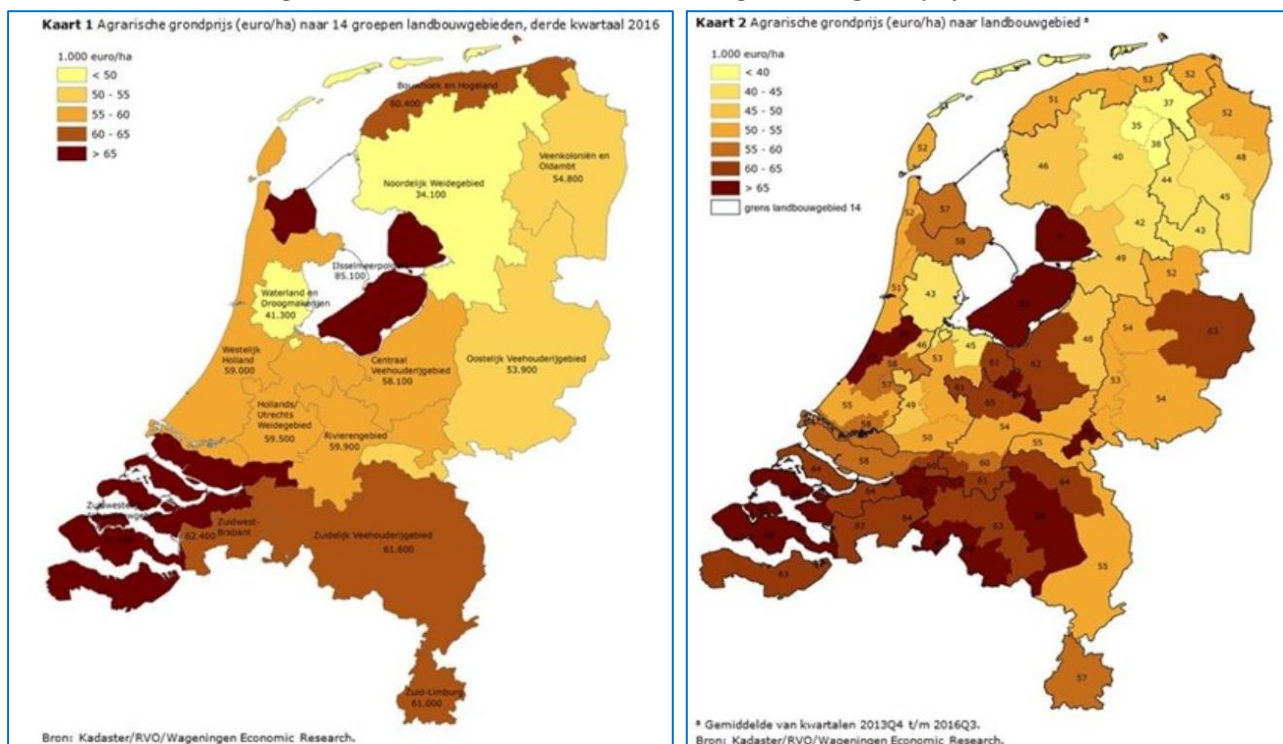
15.6. Agrarische gronden

Voor de opbrengst van agrarische gronden raadplegen wij het Kadaster en publicaties vanuit de Universiteit van Wageningen. Onderstaande figuren geven inzicht in de gemiddelde agrarische grondprijs over de afgelopen twaalf jaar. We zien een duidelijk stijging van de agrarische grondprijs in Nederland.



Figuur: Gemiddelde prijs agrarische gronden per hectare (bron: Kadaster, 2016)

Onderstaande kaarten geven inzicht in de differentiatie van agrarische grondprijs in Nederland.



Figuren: Agrarische grondprijzen 2016 (bron: Kadaster & Universiteit Wageningen, 2016)

15.7. Bouwkosten

Bouwkosten 3 sterren hotel met restaurant

Hotel 3 sterren

Vrijstaand, nieuwbouw, logies- / hotelfunctie

Kamers minimaal 17 m², eigen badkamer met douche, toilet en wastafel. Sobere entree met balie en wachtruimte. Eigen eetgelegenheid met keuken. Dragende wanden, traditionele materialen. Gebalanceerde ventilatie. Totale gemiddelde oppervlakte per kamer ca. 45 m² BVO.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.185,40	€ 1.008,37	€ 1.448,01
Bouwkosten / BIH	€ 370,44	€ 328,24	€ 430,96
Herbouwkosten / BVO	€ 1.190,97	€ 1.011,07	€ 1.460,54

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,48	0,47	0,51
Gevel open	0,5 %	0,4 %	0,5 %
Inhoud / BVO	3,20	3,07	3,36
GO / BVO	0,94	0,94	0,94

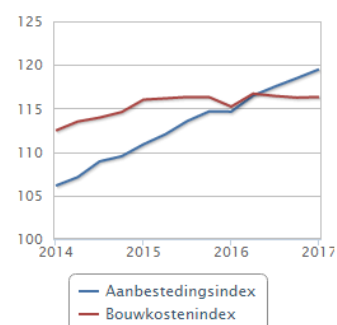
PRIJSINVLOEDEN	
Fundering op staal	- 11,- / BVO
Moeilijk bereikbaar	+ 41,- / BVO
FF&E	+ 18.700,- / kamer

PROVINCE

Zeeland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2014 - 2017 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

Bouwkosten golfclubhuis met restaurant

Bron: kengetallenkompas bouwkosten 2016, provincie Zeeland

Bouwkosten 4 sterren hotel met restaurant

Hotel 4 sterren

Vrijstaand, nieuwbouw, logies- / hotelfunctie

Kamers minimaal 22 m², eigen badkamer met douche, bad, toilet en wastafel. Ruim entreegebied met ontvangstbalie en wachtruimte. Uitgebreide eetgelegenheid met keuken. Gebalanceerde ventilatie met airconditioning. Totale gemiddelde oppervlakte per kamer ca. 60 m² BVO.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.425,53	€ 1.178,86	€ 1.821,59
Bouwkosten / BIH	€ 445,48	€ 383,74	€ 542,14
Herbouwkosten / BVO	€ 1.435,06	€ 1.185,50	€ 1.838,04

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,56	0,53	0,58
Gevel open	0,5 %	0,5 %	0,6 %
Inhoud / BVO	3,20	3,07	3,36
GO / BVO	0,93	0,93	0,93

PRIJSINVLOEDEN

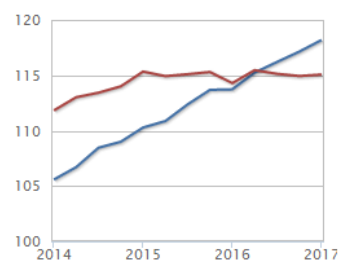
Fundering op staal	- 11,- / BVO
Moeilijk bereikbaar	+ 50,- / BVO
FF&E	+ 25.300,- / kamer

PROVINCE

Zeeland ▼

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2014 - 2017 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

Bouwkosten golfclubhuis met restaurant

Bron: kengetallenkompas bouwkosten 2016, provincie Zeeland

Bouwkosten golfclubhuis met restaurant

Golfclubhuis met restaurant

Vrijstaand, nieuwbouw, sportfunctie

Eenvoudig twee laags rechthoekig clubgebouw. Eenvoudige installaties (inbouw) en luxere afwerkingen. Prijs incl. keuken, kleedruimtes en dakterras.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.184,49	€ 1.092,43	€ 1.267,91
Bouwkosten / BVO	€ 1.184,49	€ 1.092,43	€ 1.267,91
Bouwkosten / BIH	€ 338,42	€ 318,49	€ 355,16
Bouwkosten / BIH	€ 338,42	€ 318,49	€ 355,16
Herbouwkosten / BVO	€ 1.129,25	€ 1.036,36	€ 1.215,05
Herbouwkosten / BVO	€ 1.129,25	€ 1.036,36	€ 1.215,05

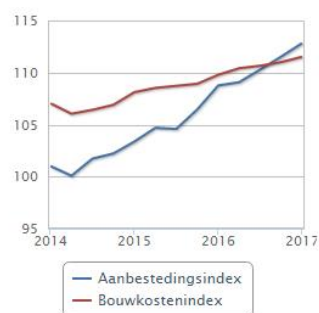
VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,44	0,43	0,44
Gevel / BVO	0,44	0,43	0,44
Gevel open	0,4 %	0,3 %	0,4 %
Gevel open	0,4 %	0,3 %	0,4 %
Inhoud / BVO	3,50	3,43	3,57
Inhoud / BVO	3,50	3,43	3,57

PROVINCIE

Zeeland ▼

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2014 - 2017 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

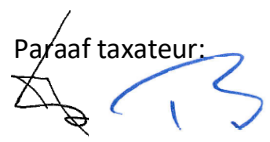
Bouwkosten golfclubhuis met restaurant

Bron: kengetallenkompas bouwkosten 2016, provincie Zeeland

16. BIJLAGEN

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport. De volgende stukken zijn onderdeel van de bijlagen:

- Opdrachtbrief
- Algemene Voorwaarden Fakton Valuation B.V. maart 2015
- Waardebegrippen
- Waarderingsmethodieken
- Objectfoto's
- Kadastrale berichtgeving
- Akte(n) van levering
- Bodemloketrapporten
- Concept overeenkomsten
- Inputparameters taxatie
- Rekenbladen taxatie



17. ONDERTEKENING

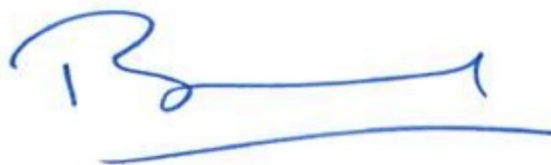
Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Rotterdam op 22 maart 2017.

Handtekening taxateur

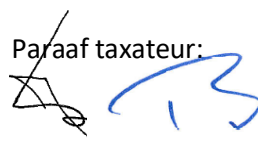


G.M. Thomassen MSc RT
Register Taxateur
Fakton Valuation B.V.

Handtekening taxateur



S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT RM
Register Taxateur en RICS Registered Valuer
BaseValue B.V.



18. PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Base Value B.V.

Naam: A. Deleroi MSc MRICS RT RM REV

Adres: Botterstraat 139

Plaats: 8081 JW in Elburg

Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van (registratie)nummer:

ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer: RT873966462, is RICS Registered Valuer onder nummer 6565128, gecertificeerd HypZert Real Valuer onder nummer 15/109071 en ingeschreven in het Europees register van TEGoVA onder nummer REV-DE/vdp-VÖB-HypZert/2012/2.

Controlerend taxateur namens BaseValue B.V.:

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport met nummer 102989/R1/1.0 van het object 'Perkpolder' aan Zeedijk, Kalverdijk en Perkstraat, Perkpolderhaven te Walsoorden, getaxeerd door G.M. Thomassen MSc RT en S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT RM beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 21 maart 2017 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlages.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is / ~~Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur volgende opmerkingen:~~

Aldus naar eer en geweten getekend te Elburg op 22 maart 2017.



A. Deleroi MSc MRICS RT RM REV

*doorhalen hetgeen niet van toepassing is





Productie 4

Beoordeling Perkpolder

Definitieve versie

Rotterdam, December 2016



Inleiding en achtergrond

De gebiedsontwikkeling

De gemeente Hulst en de Provincie Zeeland zijn beiden aandeelhouders van Perkpolder Beheer B.V. Deze entiteit heeft tot doel de gebiedsontwikkeling Perkpolder te realiseren. De Provincie is formeel eigenaar van de grond. Momenteel is er een private partij in beeld (Hulst aan Zee) die de gehele ontwikkeling voor haar rekening wil nemen. De partijen zijn in een ver gevorderd stadium van de onderhandeling. Beide aandeelhouders van Perkpolder Beheer BV zullen dan ook een besluit moeten nemen over het al dan niet in zee gaan met deze partij en zo ja, onder welke condities.

Het huidige plan bevat de volgende onderdelen:

- Op het voormalige Veerplein komen op een reeds opgehoogd gedeelte maximaal 250 woningen, een hotel, restaurant, conferentiefaciliteiten en een wellnesscentrum.
- Op de plaats waar voorheen de veer aankwam komt een jachthaven voor circa 350 ligplaatsen.
- In de westelijke Perkpolder komen maximaal 200 (deeltijd)woningen en een 18 holes golfbaan.
- In de oostelijke Perkpolder is reeds natuur aangelegd.



Vraagstelling / Leeswijzer

Perkpolder Beheer B.V. heeft Ecorys gevraagd om een onafhankelijk onderzoek dat inzichtelijk maakt wat de effecten zijn als risico's zich voordoen. Kunnen de doelstellingen van de gebiedsontwikkeling dan nog behaald worden? Onderstaand zijn de vragen weergegeven met daarachter de pagina waarop de belangrijkste bevindingen zijn beschreven.

1. Wat is de waarde van de grond van de Westelijke Perkpolder na afronding van de civieltechnische werkzaamheden indien onverhoopt de ontwikkelende partij zou afhaken? Hierbij wordt specifiek aandacht gevraagd voor:
 - a) Wat als de private partij / uitvoerende partij failliet gaat? **8**
 - b) Wat heeft dat voor effect op de ontwikkeling in welke fase? **7, 8, 9**
 - c) Zijn er andere partijen denkbaar die de golfbaan over willen en kunnen nemen? **8**
 - d) Welk bedrag heeft deze partij over voor de Westelijke Perkpolder met woningbouwpotentie? **8, 10**
2. Kan het plan als losse onderdelen worden uitgevoerd qua haalbaarheid en welke synergie is er ten gevolge van de uitvoering van de 3 planonderdelen? Specifiek wordt aandacht gevraagd voor:
 - a) Wat als het concept als geheel losgelaten moet worden? Kunnen delen van de ontwikkeling doorgang vinden en wat is het effect hiervan (doelstellingen van de gebiedsontwikkeling en financieel optiek. **10**
 - b) Wat zijn de synergievoordelen van de samenhang der delen (In kwalitatieve en financiële optiek)? **10**
 - c) Wat zijn mogelijke alternatieven als projectonderdelen niet doorgaan, of tussentijds stil komen te vallen? **10**

Verdienmodel

Het principe

De in de vraagstelling benoemde risico's hangen één op één samen met het verdienmodel van Perkpolder. Daarom zetten wij het principe van het verdienmodel hieronder uiteen.

Westelijke Perkpolder (golfbaan + max. 200 woningen)

- Aan het ophogen van de grond ten behoeve van de golfbaan wordt verdiend. Dit komt omdat de grond die gestort wordt maximaal Industrie klasse I mag hebben. De aannemer is bereid te betalen voor het storten van deze grond.
- Hens N.V. (aannemer) voert de ophoging in opdracht van HaZ uit.
- Het resultaat na ophoging is dat er een goede basis voor de golfbaan ligt. Bij wijze van spreken hoeft alleen het gras nog ingezaaid te worden. Het glooiende landschap is gereed.
- Het geld dat verdiend wordt met de grond onder de golfbaan, wordt 1 op 1 ingezet voor de betaling van de grond in de Westelijke Perkpolder ten behoeve van woningbouw + golfbaan.
- Dit verdienmodel zorgt ervoor dat de ontwikkelaar van de woningen (HaZ) de grond geleverd krijgt als de grond reeds volledig betaald is (het kavel is immers al betaald vanuit de opbrengsten van de grondophoging). De enige kostprijs voor HaZ zijn de bouwkosten van de woningen en het bouwrijp maken van het terrein.

Verdienmodel

Het principe

De jachthaven

- Als de golfbaan en alle woningen (Westelijke Perkpolder + Veerplein) gerealiseerd worden, is er voldoende basis (kritische massa) voor het realiseren en succesvol exploiteren van een jachthaven.

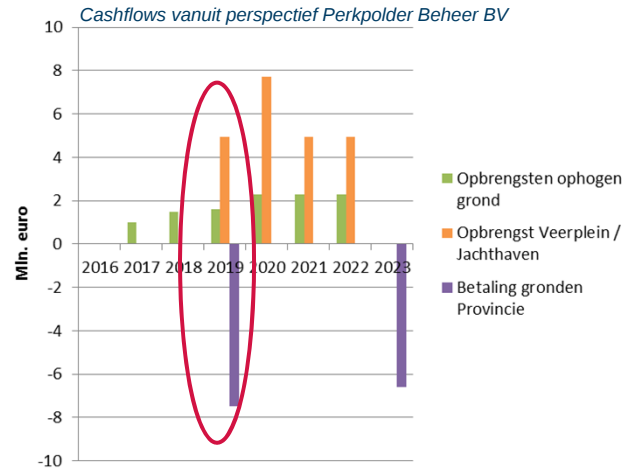
Het Veerplein

- In de koop-en ontwikkelovereenkomst staat een betalingsritme van de grond voor het Veerplein (betaling van HaZ aan Perkpolder Beheer B.V.) die los staat van bijvoorbeeld voorverkoop –percentages of afzetmogelijkheden van woningen. Anders gezegd, HaZ is verplicht de grond tegen de in de overeenkomst genoemde bedragen (en termijnen) af te nemen. Het afzetrisico van de woningbouw ligt daarmee volledig bij HaZ. Dit betreft een cash-out voor HaZ aan Perkpolder Beheer B.V.

Opbrengsten van grond

In de tijd uitgezet

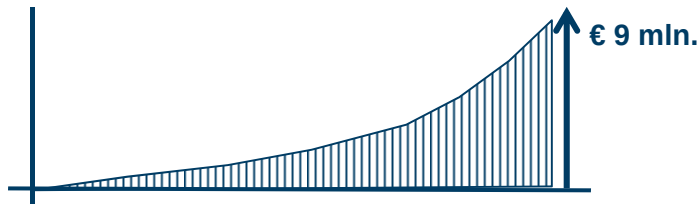
Het verdienmodel van het ophogen van de grond in de Westelijke Perkpolder en de betalingsmomenten van de kavels voor het Veerplein zijn de centrale spil in de gebiedsontwikkeling. In de tijd uitgezet ziet dit er als volgt uit:



- De opbrengsten vanuit de grondophoging in de WPP worden rechtstreeks door Hens aan Perkpolder Beheer B.V. overgemaakt. Dit is te beschouwen als een vooruitbetaling op de woningbouwkavels van WPP.
- Vanaf 2018 moet HaZ aangeven welk gedeelte Veerplein bouwrijp gemaakt moet worden (ivm aanbesteding) en dient deze kosten te betalen → 1^e cruciaal moment tot daadwerkelijk concrete interesse (tot woningbouwafname)
- Vanaf 2019 betaalt HaZ (cash-out) voor het afnemen van de 1^e tranche kavels aan het Veerplein. → 2^e cruciale moment om daadwerkelijk concrete interesse te tonen.
- Vanaf 2019 kan HaZ ook opbrengsten vanuit de verkoop ten behoeve van woningbouw (op het Veerplein) tegemoet zien.
- In 2019 betaalt Perkpolder Beheer B.V. voor de grond (grondslag Veerplein) aan de Provincie. In 2023 vindt de tweede betaling plaats (grondslag WPP).

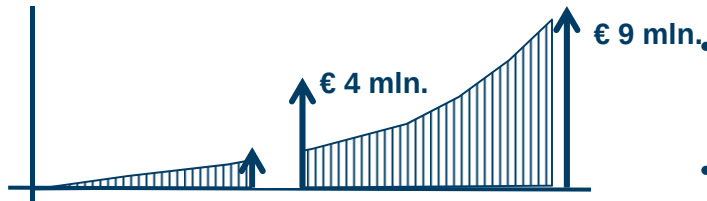
Vraag 1: Gevolgen Westelijke Perkpolder

1. Project wordt succes



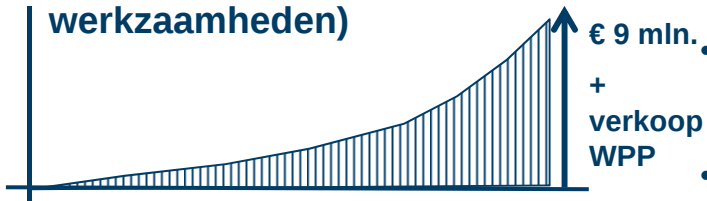
- Perkpolder Beheer B.V. (incl. aandeelhouders) krijgen opbrengsten conform Koop- en Ontwikkelovereenkomst
- HaZ heeft minimaal een sluitende Business Case en de mogelijkheid om winst te maken
- Alle partijen profiteren (ook Hens heeft verdienmodel conform grondstortingen)

2. Hens failliet



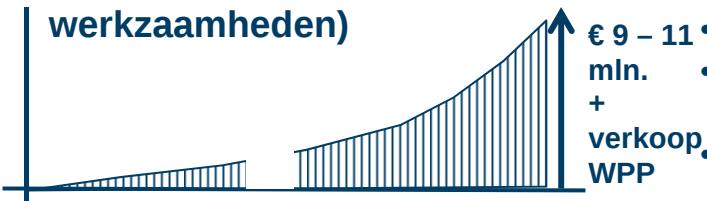
- Bankgarantie van minimaal € 4 mln. gaat naar Perkpolder Beheer B.V. + reeds gemaakte stortingen (qua grondophoging)
- Zoeken naar nieuwe “aannemer” die verder gaat met ophoging gebied, grote mate van zekerheid (ivm omvangrijke infrastructurele projecten in omgeving die in uitvoering komen)
- Mogelijk vertraging in uitvoering/ oplevering Westelijke Perkpolder
- *Beperkt risico dat Hens failliet gaat*

3. Haz failliet (na afronding civieltechnische werkzaamheden)



- Perkpolder Beheer B.V. heeft alle opbrengsten binnen (alle gronden Veerplein zijn reeds verkocht + alle stortingen ten behoeve van grondophoging zijn betaald)
- WPP landschap (ophoging) gereed, waardoor project (woningbouw + golfbaan) direct doorverkocht kan worden → voor waarde € 0 (met een sluitende Business Case)
- *Geen reëel scenario dat HaZ aan einde project failliet gaat*

4. Haz failliet (tijdens civieltechnische werkzaamheden)



- Hens en Perkpolder Beheer B.V. hebben de mogelijkheid tot doorlevering grond (opbrengsten ophoging WPP veilig gesteld)
- Veerplein niet (of gedeeltelijk) verkocht
- Totale project moet opnieuw in de markt gezet worden
- Financiële buffer van max € 9 mln. ten gevolge van opbrengsten grondophoging in te zetten voor verlaging totale verkoopprijs
- Garantie Sobradis van € 1 mln. tbv publieke infrastructuur WPP

Vraag 1: Gevolgen Westelijke Perkpolder

Indien ontwikkelende partij afhaakt:

- Vanuit ontwikkelperspectief is er (financieel) gezien voor sec de Westelijke Perkpolder weinig risico → koopprijs grond is gelijk aan opbrengsten grondophoging → koopprijs WPP = € 9 mln. maar vooruitbetaald door grondophoging → cash-out voor ontwikkelaar (HaZ) € 0.
- Plan risico is afzet woningbouw-programma voor ontwikkelende partij → geen financieel risico voor Perkpolder beheer B.V.

Alternatief plan bij afhaken ontwikkelende partij:

- Grote mate van zekerheid dat er een golfbaan exploitant te vinden is (die “om-niet” terrein aangeboden kan krijgen).
- Ontwikkelende partij zal dan voortouw nemen
- In theorie kan WPP voor € 0 aangeboden worden voor sluitende Business Case Perkpolder Beheer BV → in praktijk vertegenwoordigd WPP een waarde > € 0
- Taxaties (2015 – 2016) tonen aan dat WPP een waarde heeft van € 7 mln. euro (op basis van een alternatieve invulling als landbouwgrond).
→ realistische waarde voor onderliggend programma

Vraag 1: Gevolgen Westelijke Perkpolder

Bandbreedte financiële risico's voor Perkpolder Beheer B.V.

- Met betrekking tot de gestelde vragen kent de Westelijke Perkpolder beperkte financiële risico's vanuit het perspectief van Perkpolder Beheer B.V., vanwege het verdienmodel van de grondophogingen € 9 mln. (zekerheid tot opbrengsten)
- HaZ heeft duidelijke incentives om niet voor “snel gewin” te gaan → 2023 is een belangrijke datum omdat HaZ dan het grondeigendom van de Westelijke Perkpolder geleverd krijgt
- Er is een netto upward potential van € 2,5 mln. ten gevolge van extra grondstortingen (welke nog niet ingeraamd is in de Grex).

Risico's ontwikkelaar voor project Perkpolder

- Werkelijke risico's, namelijk de afzetbaarheid van de woningen, ligt bij HaZ, danwel dat HaZ deze risico's doorlegt aan andere ontwikkelaars.

Conclusie:

De Westelijke Perkpolder mag niet los gezien worden van de andere planonderdelen (Veerplein + jachthaven) – zie *tevens beantwoording onderzoeksvraag 2*

Vraag 2: Perkpolder als losse projecten

Synergie vanuit samenhang planonderdelen

Ecorys ziet het als cruciaal dat alle planonderdelen doorgaan. Door de ligging van Perkpolder is het gebied als solitaire woningbouwlocatie alleen geschikt als er aanvullende voorzieningen komen, zoals de golfbaan en een jachthaven (+ natuur, restaurant, hotel, etc.). Dit vertaalt zich in het volgende beeld:

Golfbaan:

- Waarde € 3 mln.* indien interesse + solitair exploitabel → onhaalbaar als solitair project (geen haalbare exploitatie) → waarde € 0
- Alternatieve waarde = agrarische waarde (met afslag tgv grondophoging) €5/ m2 bij 815.000 m2.
Totaal alternatief € 4,1 mln.

Woningbouw Westelijke Perkpolder: max 200 woningen

- Waarde tussen € 5,7 - € 8,5 mln. * → realistisch icm jachthaven, golfbaan + Veerplein → Afzetbaarheid als solitaire woningbouw zeer beperkt → waarde nihil
- Alternatieve waarde = agrarische waarde (met afslag tgv grondophoging) €5/ m2 bij 231.000 m2
Totaal alternatief € 1,2 mln.

Jachthaven:

- Waarde € 0,75 mln. * → als volledig geëxploiteerde haven → onhaalbaar als los project → waarde € 0
- Alternatieve waarde → geen alternatief → waarde € 0

Veerplein: max 250 woningen op verhoogd plateau + hotel.

- Waarde tussen € 4,2 en € 5,6 mln. * → indien onderdeel van groter geheel → afzetbaarheid beperkt als solitair woningbouwproject → waarde nihil
- Alternatieve waarde = agrarische waarde (met afslag tgv ophogingen) €5/ m2 bij 148.300 m2
Totaal alternatief € 0,7 mln.

Conclusie: De planonderdelen Veerplein + jachthaven mogen niet los gezien worden van de ontwikkeling van de Westelijke Perkpolder

Overall bevindingen Ecorys

- Binnen de gebiedsontwikkeling Perkpolder vormt de afzetbaarheid van de woningbouwopgave het grootste risico. Dit risico ligt volledig bij de ontwikkelende partij (HaZ)
- Gebiedsontwikkeling Perkpolder is alleen als één geheel haalbaar (WPP, golfbaan, Veerplein, hotel, jachthaven)
 - Financieel gezien is het gehele project “meer waard” dan de som der delen.
 - Hiervoor is het cruciaal dat er één overall ontwikkelaar betrokken blijft.
 - Bij een faillissement van HaZ aan het beging van het traject (medio 2018-2019) is het cruciaal dat er een nieuwe integrale ontwikkelaar gevonden wordt. Gezien de omvang van de opgave (max 450 woningen, hotel, golfbaan + jachthaven) ligt daar een risico.
 - Gezien het feit dat HaZ een project vennootschap is, is het risico dat medio ‘18/ ‘19 HaZ failliet gaat (ten gevolge van Perkpolder) beperkt
- Indien HaZ niet failliet gaat en haar betalingen voldoet is er financieel gezien een beperkt risico voor Perkpolder
- Grootste risico in de tijd is medio 2018-2019
 - 2018 : opdracht tot bouwrijp maken Veerplein (1^e cash-out actie HaZ)
 - 2019: 1^e betaling Veerplein door HaZ → noodzaak concrete interesse voor woningbouw
 - Voor de jachthaven, hotel, en woningbouw Veerplein geldt een afname- / en betalingsverplichting voor HaZ (het niet kunnen voldoen aan deze betalingsverplichting kan leiden tot ontbinding van de overeenkomst door Perkpolder Beheer BV)
- Met het verdienmodel van de grond ophogingen (onder de golfbaan) heeft Perkpolder Beheer BV een sterke troef om alternatieve partijen te interesseren voor de opgave Perkpolder, mocht HaZ onverhoopt afhaken.
 - Voor de Westelijke Perkpolder is het financiële risico voor Perkpolder Beheer B.V. beperkt (grondopbrengst gedekt door betalingen ophoging grond)
 - Het project als geheel heeft voldoende intrinsieke waarde en er is een onderhandelingsruimte van circa € 9 mln. (vanuit de grond ophoging) richting nieuwe private partijen
- De gebiedsontwikkeling perkpolder kan niet geknipt worden in losse planonderdelen:
 - De Westelijke Perkpolder mag niet los gezien worden van de andere planonderdelen (Veerplein + jachthaven)
 - De planonderdelen Veerplein + jachthaven mogen niet los gezien worden van de ontwikkeling van de Westelijke Perkpolder (golfbaan + woningbouw)

Gebruikte bronnen

De volgende documenten zijn gebruikt bij onze studie:

- Memo besluitvorming, gemeente Hulst, 2 december 2016
- Garantie overeenkomst Sobradis-Perkpolder, AKD, versie 4
- Koop- en ontwikkelovereenkomst, AKD, versie 24
- Ophoogovereenkomst, HAZ – Hens – Perkpolder, versie 10
- Akte van opstal, AKD, versie 1
- Analyse Grex, 15-02-2016
- Advies concept en strategie Cluster watersport en horeca Perkpolder, 31 mei 2011
- Toets staatsteun en aanbestedingsrecht transacties Perkpolder, AKD, 5-12-2016
- GREX Perkpolder AVA, december 2016
- Bestemmingsplan Perkpolder, 25-09-2014
- Tekening Masterplan, 27-20-2015
- MER Perkpolder, 29-10-2007
- Passende beoordeling Perkpolder, Grontmij, 10-12-2007
- Taxatierapport, onteigend perceel landbouwgrond, Gloudemans, 11 juli 2016
- Taxatierapport Staatsteun, Steenhuijs, 23-11-2016
- Taxatierapport Staatssteun, RW Grondzaken, 19-11-2015



Productie 5

OPHOOGOVEREENKOMST

Project Perkpolder

d.d. 07 april 2017

Partijen:

Hulst aan Zee B.V.

en

Hens N.V

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke, located in the bottom right corner of the page.

1. VOORWERP VAN DE OPHOOGOVEREENKOMST	4
2. UIT TE VOEREN WERKEN	7
3. OPTIE VOOR BIJKOMENDE LEVERING 2.500.000 M ³ OPHOOGGROND	10
4. OPMETINGEN	11
5. UITVOERINGSMODALITEITEN	11
6. VOORTGANG VAN DE WERKEN.....	16
7. PRIJS EN BETALING	17
8. WAARBORGEN HENS	19
9. WAARBORGEN - HAZ	21
10. ADMINISTRATIE IN HET KADER VAN HET GBT	22
11. LOYALITEITS - EN BIJSTANDBEPALING	22
12. INFORMATIEVERPLICHTING	23
13. UITSLUITING AANSPRAKELIJKHEID	23
14. IMPREVISIELEER / GEWIJZIGDE OMSTANDIGHEDEN	24
15. DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OPHOOGOVEREENKOMST.....	25
16. TOEPASSELIJK RECHT	26
17. BEVOEGDE RECHTBANK.....	26
18. GELDIGHEID VAN DE OPHOOGOVEREENKOMST	26
19. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN	27

PARTIJEN

- I. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hulst aan Zee B.V., statutair gevestigd te Nederland, 4570 Axel, Stationsstraat 5, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 55907490, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Hulst aan Zee Holding B.V., vertegenwoordigd door Bram De Vos, in diens functie van directeur en Sobradis Ventures N.V., vertegenwoordigd door Joris Brantegem, bestuurder en die verklaren gemachtigd te zijn de vennootschap rechtsgeldig te binden,

Hierna te noemen: "HAZ"

en

- II. De vennootschap naar Belgisch recht Hens N.V., met maatschappelijke zetel te België, 2990 Wuustwezel, Bredabaan 54, met KBO-nummer 0418.988.134, hierbij vertegenwoordigd door Aloïs Hens, in diens functie van gedelegeerd bestuurder en die verklaart gemachtigd te zijn de vennootschap rechtsgeldig te binden;

Hierna te noemen: "Hens"

In aanmerking nemende dat:

1. HAZ is investeerder in en mede-ontwikkelaar van het Plan Perkpolder, houdende de ontwikkeling op de Perkpolder te Hulst, Zeeland, Nederland.
2. HAZ sloot hiertoe met Perkpolder Beheer B.V. ("Perkpolder Beheer") een koop- en ontwikkelingsovereenkomst, met het oog op de ontwikkeling van een golfterrein (18 holes) met woningbouw en aanhorige projecten.
3. Voor deze projectontwikkeling worden substantiële verhogings- en grondwerken voorzien.
4. HAZ wenst de uitvoering van deze werkzaamheden toe te kennen aan Hens. HAZ zal de benodigde zakelijke rechten bezitten teneinde de uitvoering van huidige Ophoogovereenkomst te waarborgen en te bestendigen;
5. Hens beschikt over de vereiste *know-how* om deze werkzaamheden uit te voeren en wenst zich toe te leggen op het voorzien van de nodige grondoverschotten en/of overschotten aan baggerspecie en/of andere ophoogmaterialen om de gemelde verhogingswerken uit te voeren.
6. Hens biedt aan deze grondoverschotten en/of overschotten aan baggerspecie en/of andere ophoogmaterialen te leveren en te verwerken voor een prijs in min, te betalen aan HAZ, welke vordering(en) van HAZ openbaar verpand zal worden aan Perkpolder Beheer, waarna Hens enkel nog bevrijdend kan betalen aan Perkpolder Beheer.

7. Tevens biedt Hens aan om de nodige voorbereidende basisinfrastructuurwerken uit te voeren zonder aanrekening van de kostprijs hiervan, op voorwaarde en in de mate dat Hens de voorziene 5.500.000 m³ grondoverschotten en/of overschotten aan baggerspecie en/of andere ophoogmaterialen kan leveren.
8. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de uit te voeren werkzaamheden en betalingen. Partijen wensen de uit deze overeenstemming voortvloeiende rechten en verplichtingen vast te leggen in de onderliggende Ophoogovereenkomst ("de Ophoogovereenkomst").
9. Het werkterrein is gesitueerd in het Plan Perkpolder als zijnde de toekomstige golfbaan en woningen. Kopie van het plan wordt bij de Ophoogovereenkomst gevoegd als Bijlage 1. Alle Bijlagen aan de Ophoogovereenkomst worden geacht er integraal deel van uit te maken.

Partijen komen overeen als volgt:

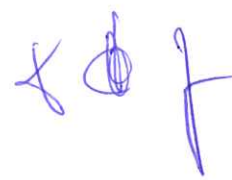
1. VOORWERP VAN DE OPHOOGOVEREENKOMST

- 1.1. Hens dient het werkterrein, dat zal worden bestemd tot golfterrein en woningen, op te hogen binnen het kader van de wettelijke normering Grootschalig Bodemtoepassingsproject naar Nederlands recht (GBT).

De ophoging van het werkterrein zal worden uitgevoerd met gronden, baggerspecie en/of andere ophoogmaterialen (het mag leem, klei, veen of plastische grond zijn) toegelaten door het GBT, in deze overeenkomst hierna verder benoemd onder de verzamelnaam "Ophooggrond".

De toepassing van grond en/of baggerspecie moet voldoen aan de regels en toepassingseisen zoals deze zijn gesteld in het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) met de bijbehorende Regeling bodemkwaliteit en aan de regels zoals gesteld in de Bodemkwaliteitskaart (Bkk) Zeeuwsch-Vlaanderen met bijbehorende Nota bodembeheer zoals vastgesteld door de gemeente Hulst op 22 december 2015.

- 1.2. Eén en ander brengt met zich mee dat Hens minimaal 5.500.000 verdichte m³ Ophooggrond, waarvan circa 4.937.500 m³ Maximale Waarde Klasse Industrie en circa 562.500 m³ schone grond AW, op de haar geëigende wijze kan leveren en zal instaan voor de verwerking ervan op het terrein, alsook voor het aanleggen van een leeflaag van minimum 0,50 m.
- 1.3. Het voorwerp van de Ophoogovereenkomst is aldus de uit te voeren grondwerken (Artikel 2 van de Ophoogovereenkomst) met Ophooggrond binnen het kader van het Plan Perkpolder en het grootschalig bodemtoepassingsproject ("GBT"). Kopie van de bepalingen van het GBT alsook van het bestemmingsplan worden bij onderhavige Ophoogovereenkomst gevoegd als Bijlage 2 en Bijlage 3.
- 1.4. HAZ verbindt zich er onvoorwaardelijk toe om de uitvoering van de door Hens uit te voeren werken bestendig mogelijk te maken, waarbij voorzien wordt dat het GBT de volgende kernbepalingen zal opleggen:



- a. Meldingsplicht bij bevoegd gezag van de te verwerken bouwstoffen;
- b. Registratie van alle grondstromen;
- c. Minimaal volume van 5.000,00 m³;
- d. Minimale toepassingshoogte van 2 meter boven het maaiveld;
- e. Toepassing maximale klasse industrie;
- f. Aanbrengen kleiconstructie tegen zeeweringsdijk;
- g. Afdekken GBT met leeflaag van 0,50 m die voldoet aan de maximale waarden die gelden voor het gebied t.p.v. de GBT.

- 1.5. Hens verbindt zich ertoe om de benodigde voorbereidende en infrastructuurwerken uit te voeren en om Ophooggrond aan te leveren op de door haar geëigende wijze en dit overeenkomstig de hoger gemelde modaliteiten. Er worden geen civieltechnische eisen gesteld aan de aan te leveren Ophooggrond. Er worden evenmin specifieke verdichtingseisen gesteld aan de ophogingswerken.
- 1.6. De aan te voeren Ophooggrond is "Industrie klasse I", behalve voor de gronden onder de zones die later voor bewoning zullen dienen, alwaar "milieu hygiënisch schone Ophooggrond" (Klasse AW) dient te worden gebruikt.

Voor het milieu hygiënisch toetsingskader (MHT) voor acceptatie van grond en baggerspecie worden de volgende normen gehanteerd:

- De normen geldend voor de Maximale waarden grootschalige toepassingen op of in de bodem (grootschalige bodem toepassing (GBT);
- De norm voor bodemvreemd materiaal: maximaal 20 gewichtsprocent per partij grond en baggerspecie;
- Dat voor de parameters chloride, bromide, fluoride en sulfaat de normen gelden voor de situatie geldend voor gebieden in direct contact met zeewater en of brakwatergebieden.
 - o Hierdoor gelden geen maximale emissiewaarden voor de parameters chloride en bromide.
 - o Voor de parameters fluoride en sulfaat geldt dat de in de tabel Bijlage A van de "Regeling Bodemkwaliteit" opgenomen maximale emissiewaarden voor deze parameters wordt vermenigvuldigd met een factor 4.
Opmerking: bij het ontbreken van een norm in tabel B geldt de norm uit tabel A, tenzij het bevoegd gezag een ruimere norm accepteert.

De relevante documenten, namelijk het Besluit Bodemkwaliteit, de Regeling bodemkwaliteit Bijlage A en de Regeling bodemkwaliteit Bijlage B worden gevoegd als respectievelijk Bijlagen 4, 5 en 6 bij de Ophoogovereenkomst.

- 1.7. De vermoedelijke hoeveelheid van de "milieu hygiënische schone grond" (Klasse AW) wordt bepaald op 1.000.000 m³, waarvan minstens 562.500 m³ aan te leveren door Hens onder onderliggende Ophoogovereenkomst.

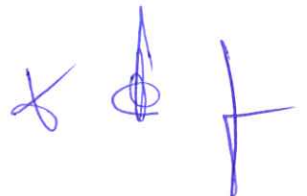
Het saldo (437.500 m³) kan eveneens worden geleverd door Hens indien zij haar optie licht overeenkomstig Artikel 3.6 van de Ophoogovereenkomst.

In het andere geval zal Hens, op schriftelijk verzoek van HAZ, Ophooggrond Klasse AW verwerken en plaatsen overeenkomstig Artikel 5.6 van de Ophoogovereenkomst (verwerking en handeling van Ophooggrond aangeleverd door derden) en/of tot 437.500 m³ Ophooggronden Klasse AW ter plaatse uitgraven en verplaatsen aan een door HAZ te betalen eenheidsprijs van € 1.85/m³ (all-in, geplaatst en gezet).

De zones voor bewoning zullen worden aangeduid op een opmetingsplan. Enkel in deze zones dient schone grond Klasse AW te worden aangewend voor de volledige ophoging. Het ophogen met schone grond klasse AW is niet nodig onder de andere zones dan de zones voor bewoning. Is dit toch nodig dan zit de levering en verwerking van deze AW gronden niet vervat in deze overeenkomst.

- 1.8. Hens verbindt zich ertoe om de teelaarde/leeflaag die zich nu op de te bewerken percelen bevindt af te graven, deze op te slaan en bij afwerking van de werken opnieuw te verwerken als leeflaag van minstens 0,50 m³, overeenkomstig de modaliteiten van het GBT en de Ophoogovereenkomst (zie Artikel 5 van de Ophoogovereenkomst – Uitvoeringsmodaliteiten).
- 1.9. De leeflaag blijft eigendom van HAZ, met Hens als houder, die het risico voor het goede behoud ervan zal dragen zolang zij houder is van het betreffende deel van de leeflaag. Dit houderschap voor ieder deel van de leeflaag zal eindigen op het moment van herplaatsing van dat deel van de leeflaag op een Zone overeenkomstig Artikel 5.3.4.
- 1.10. Het eventueel extern aanleveren van teelaarde / de leeflaag – bij een tekort hieraan op het terrein zelf – is niet vervat in huidige Ophoogovereenkomst. Hierover zullen partijen desgevallend en ten gepaste tijde afspraken maken. Ook het eventueel aanleveren van ophooggrond klasse AW als afdek voor zones buiten de zone voor bewoning is niet vervat in deze ophoogovereenkomst.
- 1.11. Het eventueel extern aanleveren en verwerken van specifiek zand voor "zand in aanvulling of ophoging" of "zand in zandbed" zoals gedefinieerd in het standaard RAW-bestek is niet vervat in huidige Ophoogovereenkomst. Hierover zullen partijen desgevallend en ten gepaste tijde afspraken maken.
- 1.12. De aanlevering van Ophooggrond door Hens dient mogelijk te zijn met grote schepen vanuit de Veerhaven. Opdat deze schepen ter plaatse zouden kunnen aanmeren, zal door Hens reeds een deel van de te voorziene strekdam worden aangelegd, één en ander op kosten van HAZ (zie art. 2.1.).
- 1.13. Hens zal tevens een betonnen koker (dijkovergang met tunnel) aanleggen waar (werf)voertuigen door kunnen rijden ter hoogte van toegangshelling naar lossteiger. Ook deze aanleg is ten laste van HAZ (zie art. 2.2.).

- 1.14. Hens mag geen van de reeds aanwezige gronden afgraven en/of afvoeren, tenzij met uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toestemming van HAZ.
- 1.15. De kosten van eventuele milieu hygiënische proeven op gronden die uit het gebied worden gewonnen en die op het terrein zullen worden gebruikt, zijn ten laste van HAZ.
2. UIT TE VOEREN WERKEN
- 2.1. Voorbereidende en Infrastructuurwerken door Hens – Kostprijs ten laste van HAZ
- 2.1.1. De hiernavolgende hoeveelheden zijn vermoedelijke hoeveelheden (op basis van 5.500.000 m³). Zij kunnen verschillen van de werkelijke hoeveelheden tijdens de uitvoering van de werken, zowel in meer als in min:
- a. Het meermaals uitbaggeren van de vaargeul van de nabijgelegen haven om de kosteloze toegang van de schepen tot het gebied te verzekeren:
 - o Vermoedelijke hoeveelheid: 12 x 5.000 m³ (= 60.000 m³) baggerspecie
 - o Geschatte kostprijs van de werken: € 5,85/m³ x 60.000 m³ baggerspecie = € 351.000,00
 - b. De eventuele plaatsing en het gebruik van een lospontoon met brug om het lossen van de schepen mogelijk te maken:
 - o Geschatte kostprijs van de werken: € 250.000,00
 - c. Aanleggen en onderhouden van rijbanen in het zand, dit met zand dat ter plaatse kan worden gerecupereerd:
 - o Vermoedelijke hoeveelheid 100.000 m³ à € 1,50/m³
 - o Geschatte kostprijs van de werken: € 150.000,00
 - d. Leveren en aanbrengen van klei – erosieklasse 1 – in talud van de primaire waterkering ter plaatse, conform de gestelde eis van Waterschap Scheldestromen:
 - o Vermoedelijke hoeveelheid 8.500 m³ à € 17,85/m³
 - o Geschatte kostprijs van de werken: € 151.725,00
 - e. Afgraven van teelaarde van huidige percelen en opslag op het terrein:
 - o Vermoedelijke hoeveelheid 400.000 m³ à € 1,85/m³
 - o Geschatte kostprijs van de werken: € 740.000,00
 - f. Het terug opladen uit stock en herplaatsen van teelaarde als leeflaag van 0,5 m



- o Vermoedelijke hoeveelheid: 400.000 m³ à € 2,00/m³
- o Geschatte kostprijs van de werken: € 800.000,00
- g. Ontgraven van waterpartijen langs Kalverdijk en Veerplein en de vrijgekomen gronden verwerken in het werkgebied:
 - o Vermoedelijke hoeveelheid: 50.000 m³ à € 1,85/m³
 - o Geschatte kostprijs van de werken: € 92.500,00
- 2.1.2. De totale kostprijs van de werken (op basis van vermoedelijke hoeveelheden) bedraagt € 2.535.225,00 en is ten laste van HAZ, maar wordt bij HAZ niet in rekening gebracht in de mate dat Hens de voorziene hoeveelheid aan Ophooggrond (5.500.000 m³) kan toeleveren.
 - a. Ten aanzien van de levering en plaatsing van klei [erosieklasse 1] in de talud van de primaire waterkering (zie Artikel 2.1.1 sub d van de Ophoogovereenkomst) verwijzen Partijen naar het als Bijlage 7 gevoegde document van het Waterschap Scheldestromen, alwaar de vermoedelijke hoeveelheid klei – 8.500 m³ – uit is afgeleid. Indien het Waterschap Scheldestromen zou afwijken van de in dit document vermelde eisen, kan HAZ hiervoor op haar kosten een oplossing zoeken, zonder afbreuk te doen aan de verplichtingen van Hens m.b.t. de levering van de voormelde hoeveelheid klei t.b.v. 8.500 m³.
 - b. Zo de werkelijke hoeveelheid door Hens aan te brengen klei de voorziene 8.500 m³ overschrijdt, zal HAZ voor iedere m³ aan te brengen klei die de voorziene 8.500 m³ overschrijdt, aan Hens een eenheidsprijs betalen van € 17,85/m³.
 - c. Voor de plaatsing door Hens van klei die werd aangeleverd door derden, geldt een tussen Partijen nog overeen te komen prijs.
- 2.1.3. Hens zal de vordering van bovenstaande werken gedetailleerd bijhouden en deze resultaten minstens eenmaal per kwartaal verschaffen aan HAZ aan de hand van de opmetingen door haar landmeter opgedragen overeenkomstig Artikel 4 van de Ophoogovereenkomst. Indien HAZ de door Hens verschaft vorderingsstaat zou betwisten, is HAZ gerechtigd gebruik te maken van haar controlerecht tot opmeting en handelen Partijen overeenkomstig Artikel 4 van de Ophoogovereenkomst.
- 2.1.4. Het aanleggen van een drainagesysteem binnen het ophogingsgebied (golfterrein) is ten laste van HAZ;
- 2.2. Aanleg strekdam en dijkovergang met tunnel – kosten ten laste van HAZ
 - 2.2.1. Hens zal nu reeds een deel van de door HAZ toekomstig voorziene strekdam aanleggen, die Hens in staat dient te stellen de ophogingsmaterialen optimaal aan te leveren met grote schepen.

Voormelde aanleg betreft de kern van het deel strekdam dat noodzakelijk dient te worden aangelegd opdat Hens de ophogingsmaterialen zou kunnen aanleveren met grote schepen,

door partijen gekend. De kern van het deel strekdam zal bestaan uit zand en /of staalslakken, die worden omhuld in breuksteen of aanverwant materiaal. De kostprijs van dit deel strekdam bedraagt € 836.020,00. Deze kosten zijn ten laste van HAZ en zullen worden verrekend overeenkomstig art. 7 van onderhavige Ophoogovereenkomst.

De afwerking (aanvoer bijkomend materiaal en detailafwerking) van de strekdam in haar geheel is niet inbegrepen in hogergemelde prijs van € 836.020,00. Partijen kunnen hierover ten gepaste tijde een overeenkomst sluiten.

2.2.2. Het aanbrengen van een dijkovergang met tunnel is ten laste van HAZ. De kostprijs hiervan bedraagt € 98.980,00 Deze kosten zijn ten laste van HAZ en zullen worden verrekend conform art.7 van onderhavige Ophoogovereenkomst

2.2.3. De technische en prijsspecificaties van de aan te leggen strekdam en dijkovergang met tunnel worden gevoegd als Bijlage 8 bij huidige Ophoogovereenkomst.

2.3. Ophogen terrein – kosten ten laste van Hens

2.3.1. Aanvoeren en verwerken van Ophooggrond overeenkomstig bovengenoemde modaliteiten, ophoging van terrein en beheer en onderhoud van de terreinen door Hens.

Minimale hoeveelheid: 5.500.000,00 verdichte m³ à € 2,00/m³, te voldoen volgens de betalingsmodaliteiten zoals in huidige Ophoogovereenkomst voorzien.

2.3.2. Totaal kostprijs ophogen terrein (op basis van de minimale hoeveelheid): € 11.000.000,00 ten laste van Hens, te voldoen volgens de modaliteiten voorzien in huidige Ophoogovereenkomst

2.3.3. De aanvoer van deze Ophooggrond wordt door Hens voorzien vanuit België. Hens wordt daarnaast steeds toegelaten Ophooggrond uit andere landen aan te wenden, in zoverre dat deze Ophooggrond voldoet aan de toepasselijke bepalingen en criteria. Hens kan geenszins verplicht worden om Ophooggrond uit andere landen dan België aan te leveren.

Voor Hens is het essentieel dat de aanvoer van de Ophooggrond vanuit België mogelijk moet zijn en blijven. Partijen erkennen dat Hens deze aanvoer voorziet met herkomst vanuit de grote infrastructuurwerken en substantiële grondverzetprojecten die in België gepland en voorzien zijn binnen het tijdspad van huidige overeenkomst (bij wijze van voorbeeld: Ring Antwerpen Oosterweelverbinding, Eurostadion Brussel...). Hens zal HAZ informeren over de contracten en aanbestedingen met opgave van de locaties van waar Hens haar aanvoer voor ophoging van de site voorziet. Hens laat toe dat HAZ deze informatie communiceert aan Perkpolder Beheer.

Specifieke feitelijke of juridische oorzaken – onafhankelijk van de wil van Hens – waarmee Hens na deze berichtgeving geconfronteerd wordt, die de aanvoering van een substantiële hoeveelheid Ophooggrond op basis van voornoemde contracten en aanbestedingen vanuit België naar de site onmogelijk maken en/of vertragen en daarmee het tijdsschema voorzien in huidige overeenkomst ernstig beïnvloeden, zonder dat hieraan redelijkerwijze door Hens kan worden verholpen, worden aanvaard als overmacht/vreemde oorzaken die Hens kan

inroepen en die zullen worden behandeld overeenkomstig Artikel 13 van huidige Overeenkomst.

2.4. Wijzigingsrecht HAZ

- 2.4.1. Een wijziging van het opmetingsplan, de doorsnede en/of het bestek kan slechts schriftelijk door HAZ worden gegeven middels een formeel Wijzigingsbevel.
- 2.4.2. HAZ kan te allen tijde wijzigingen doorvoeren die geen gevolgen hebben voor de totale hoeveelheid aan te voeren Ophooggrond. Dit betreft een loutere aanpassing van de locatie van de Ophooggrond en de ophogingen. HAZ heeft steeds deze mogelijkheid die binnen de redelijkheid zonder impact op prijs of termijnen zal zijn. Na oplevering (zoals bepaald in Artikel 5.5 van de Ophoogovereenkomst) van een Zone kan HAZ geen wijzigingswerken meer opdragen aan Hens.

3. OPTIE VOOR BIJKOMENDE LEVERING 2.500.000 M³ OPHOOGGROND

- 3.1. De maximale capaciteit van aan te leveren Ophooggrond op de site, [afhankelijk van het reliëf van het aan te leggen golfterrein] bedraagt 8.000.000 m³.
- 3.2. Het voorwerp van huidige Ophoogovereenkomst is de levering, verwerking en betaling van 5.500.000 m³ van deze totale capaciteit (4.937.500 m³ klasse industrie en 562.500 m³ klasse AW onder de zone van de woningen) op de site. Deze hoeveelheden worden aangemerkt als een kwantitatieve resultaatsverbintenis binnen de bepalingen van huidige Ophoogovereenkomst.
- 3.3. Voor wat betreft de overige 2.500.000 m³ Ophooggrond (2.062.500 m³ klasse industrie en 437.500 m³ klasse AW) van de maximale capaciteit van 8.000.000 m³, beschikt Hens over een geheel of gedeeltelijk optierecht om deze alsnog te leveren teneinde de ophoging ad 8.000.000 m³ te realiseren.
- 3.4. Hens heeft hiertoe met HAZ een exclusiviteitsperiode van drie jaar en dit in zoverre Hens haar overige contractuele verplichtingen onder de Ophoogovereenkomst is nagekomen. Voormelde exclusiviteitsperiode verstrijkt drie jaren na aanvang van de Effectieve Uitvoeringstermijn zoals bepaald in Artikel 5.1.2 van de Ophoogovereenkomst.
- 3.5. Indien Hens deze optie geheel dan wel gedeeltelijk benut zullen Partijen een Addendum opstellen dat zal worden gehecht aan de Ophoogovereenkomst. Dit Addendum zal de tussen Partijen gemaakte afspraken bevatten m.b.t. de prijs, die in elk geval zal worden verlaagd naar € 1,00 /m³. De overige bepalingen van de Ophoogovereenkomst blijven onverkort van toepassing in zoverre Partijen er niet van zijn afgeweken middels het Addendum.
- 3.6. Hens verbindt zich er tevens toe om de Ophooggrond klasse AW aan te leveren (1/8 van totaal aan te leveren Ophooggrond— maximaal 437.500 m³) in zoverre zij hierover beschikt.

Indien Hens niet over de vereiste 1/8^e Ophooggrond klasse AW beschikt, verbindt zij er zich toe om, op schriftelijk verzoek van HAZ, Ophooggrond Klasse AW te verwerken en te plaatsen overeenkomstig Artikel 5.6 van de Ophoogovereenkomst (verwerking en handeling van Ophooggrond aangeleverd door derden) en/of tot het uitgraven en verwerken van Ophooggrond Klasse AW op de site aan een door HAZ te betalen eenheidsprijs van € 1,85/m³ (all-in, geplaatst en gezet).

- 3.7. Na het verstrijken van de exclusiviteitsperiode en bij gebreke aan geheel of gedeeltelijke lichte van de optie door Hens, kan HAZ zelf een bijkomende aannemer aanstellen om bijkomende Ophooggrond aan te leveren op de site. In dat geval zal Hens de door derden aangeleverde Ophooggrond verwerken overeenkomstig Artikel 5.6 van de Ophoogovereenkomst, teneinde de ophoging ad 8.000.000 m³ te realiseren, dit pro rata met het gedeelte van de 2.500.000 m³ aan te voeren Ophooggrond waarvoor Hens de optie niet licht en/of waarover Partijen geen Ophoogovereenkomst konden bereiken.

4. OPMETINGEN

Met het oog op de diverse metingen voorzien in de Ophoogovereenkomst wordt de volgende metingsprocedure overeengekomen:

- 4.1. Elke Partij stelt een eigen landmeter aan, op diens eigen kosten.
- 4.2. In de Ophoogovereenkomst is telkens bepaald welke Partij het initiatief neemt tot opmeting. Deze Partij geeft opdracht aan haar landmeter. De landmeter van de andere Partij bekommt in dat geval een controlerecht.
- 4.3. Komen deze beide landmeters niet tot een vergelijk, dan wordt overgegaan tot aanstelling van "de Landmeter". De Landmeter is een derde onafhankelijke erkende landmeter, in België gevestigd, die in gezamenlijk overleg door Partijen onderling wordt benoemd en wiens meting bindend is voor Partijen. De Landmeter dient een erkende landmeter te zijn en dient aldus te zijn opgenomen op het Belgisch tableau van de landmeters-experten.
- 4.4. Komen Partijen niet tot overeenstemming in de benoeming van de Landmeter, dan kan de meest gerede partij de Rechtbank van Rotterdam verzoeken een "Onafhankelijke Landmeter" aan te stellen. De metingen van de Onafhankelijke Landmeter zijn bindend voor Partijen. De Onafhankelijke Landmeter dient een erkende landmeter te zijn en dient aldus te zijn opgenomen op het Belgisch tableau van de landmeters-experten.
- 4.5. De kosten van (de aanstelling van) de Landmeter en de Onafhankelijke Landmeter worden voorgeschieden door elk van Partijen, ieder voor de helft. De kosten worden finaal gedragen door de in het ongelijk gestelde Partij.
- 4.6. Alle personen betrokken in de procedure voorzien in dit Artikel dienen steeds toegang te bekomen tot de site en de werfinstallaties ten behoeve van de voorziene metingswerkzaamheden.

5. UITVOERINGSMODALITEITEN

- 5.1. Aanvangspunt

5.1.1. De modaliteiten voor de aanvang der werken worden als volgt bepaald:

- a. Zodra aan alle opschortende voorwaarden is voldaan en alle administratieve en andere verplichtingen zijn vervuld, geeft HAZ een bevel van aanvang ("Bevel van Aanvang"). Het Bevel van Aanvang wordt per aangetekend schrijven overgemaakt aan Hens;
- b. Vanaf het Bevel van Aanvang (datum poststempel) heeft Hens 6 (zes) weken de tijd om de aanvang van de werken intern voor te bereiden;
- c. Na afloop van voormelde 6 (zes) weken heeft Hens 5 (vijf) maanden om de voorbereidende werken aan te vangen en deze uit te voeren. Binnen deze periode dienen minstens de volgende werken te zijn uitgevoerd:
 - o Aanleg van de strekdam en aanbrengen dijkovergang met tunnel (zie Artikel 2.2.);
 - o Uitbaggering van de vaargeul om de toegang van de schepen in het gebied te verzekeren;
 - o Eventuele plaatsing van een lospontoon met brug om het lossen van de schepen mogelijk te maken;
 - o Reële aanvang met ontgraven van waterpartijen aan de Kalverdijk en het Veerplein, tot aan de Perkstraat, met dien verstande dat deze werken uiterlijk binnen 12 (twaalf) maanden na Bevel van Aanvang afgerond dienen te zijn

5.1.2. De Effectieve Uitvoeringstermijn neemt aldus een aanvang 6 (zes) maanden en 2 (twee) weken na het Bevel tot Aanvang.

5.2. Uitvoering in Zones

5.2.1. Het terrein waarop de werken door Hens zullen worden uitgevoerd, zal worden verdeeld in Zones. Een plan waarop de Zones op indicatieve wijze zijn aangeduid wordt gevoegd als Bijlage 9 bij de Ophoogovereenkomst.

5.2.2. De aanwezigheid van Hens ter plaatse is beperkt tot het gedeelte van het terrein waarop de Zone(s) waaraan ze werkt, betrekking heeft/hebben. Hens zal tevens steeds toegang hebben tot de strekdam, de dijkovergang met tunnel en eventuele andere locaties met het oog op het lossen en verder vervoeren van de Ophooggrond en de uitvoering van de verbintenissen in deze overeenkomst voorzien.

5.2.3. Een volgende Zone kan slechts worden begonnen als de voorgaande Zone werd opgeleverd (zie Artikel 5.5 van de Ophoogovereenkomst).

5.2.4. Dit alles onverminderd andersluidend akkoord van Partijen.

5.3. Tijdens de uitvoering

5.3.1. De aanvoering, ophoging, afdamming en verdichting, met door Hens aan te voeren Ophooggrond geschiedt conform:

- a. De wettelijke vereisten en de bepalingen van het GBT;
- b. De maatstaven van wat van een goed opdrachtnemer mag worden verwacht;
- c. De opdrachtdocumenten van HAZ, bijvoorbeeld maar niet exclusief het opmetingsplan, de doorsnede, het bestek en de detailplannen, die zullen worden verschaft aan Hens en die Partijen onderling zullen bespreken, zodat het terrein kan worden bestemd als basis voor het Project (golfbaan en woningen).

De uitvoering van de werken conform voormelde modaliteiten is de verantwoordelijkheid van Hens

HAZ verbindt zich er toe de uitvoering van deze werken te allen tijde mogelijk te maken

Het risico van het terrein ligt, wat de grondkwaliteit van de aangeleverde Ophooggrond betreft, bij Hens, doch de geologische en milieuhygiënische staat van de site voorafgaand aan de levering van de Ophooggrond is geenszins aan Hens toerekenbaar.

- 5.3.2. Tijdens de uitvoering van de werken en dit voorafgaand aan de oplevering, heeft HAZ het recht om infrastructuurwerken uit te voeren op het terrein. Partijen zullen hun werkzaamheden onderling op elkaar afstemmen en Partijen verbinden zich ertoe in alle redelijkheid om elkaar naar best vermogen zo weinig mogelijk te belemmeren.
- 5.3.3. HAZ kan aan Hens opdragen om – zonder afbreuk te doen aan de rechten en plichten van Hens onder de Ophoogovereenkomst – bepaalde types grond aan te brengen op bepaalde golftechnisch belangrijke plaatsen op de site (bijv. stabielere grond onder de green fairway en tee complexen) HAZ zal dit tijdig meedelen. Dit zal mee worden genomen in de detailplannen die HAZ aan Hens zal bezorgen.
- 5.3.4. Hens verbindt zich ertoe om de teelaarde/leeflaag die zich nu op de te bewerken percelen bevindt (i) af te graven, deze (ii) op te slaan en (iii) bij oplevering van de werken opnieuw te verwerken als leeflaag van minstens 0,50 m, overeenkomstig de modaliteiten van het GBT en de Ophoogovereenkomst.
- 5.3.5. Milieuhygiënisch niet-conforme gronden kunnen niet worden aangeleverd ter plaatse. Indien dit toch zou gebeuren, dient Hens deze op eerste verzoek en op haar kosten en risico zo spoedig als mogelijk te verwijderen, met inachtneming van alle relevante regelgeving en veiligheidsvoorschriften. Daarbij dient Hens eveneens HAZ te vrijwaren voor alle schade die deze niet-conforme gronden hebben aangericht of zullen aanrichten, waaronder waardeverminderingen, welke schade HAZ dient te bewijzen.
- 5.3.6. De locatie mag in geen geval worden gebruikt als tijdelijke opslagplaats voor gronden die niet zijn bestemd om te worden aangewend in functie van huidig project op de site.
- 5.3.7. De bepalingen van huidig Artikel gelden onverminderd het recht van Hens om de nodige mechanische en technische verwerkingsmiddelen in te zetten en toe te passen op de site met het oog op het geschikt maken van Ophooggrond voor de ophogingswerken op de site zelf. Hiertoe dient Hens onder haar verantwoordelijkheid de nodige vergunningen te bekomen en

te handelen volgens de modaliteiten van deze vergunning, de regelgeving algemeen en de maatstaven van wat van een goed opdrachtnemer mag worden verwacht.

5.4. Minimale Hoeveelheden

- 5.4.1. Hens streeft ernaar Ophooggrond te storten volgens volgend tijdschema, dat aanvang neemt vanaf de Effectieve Uitvoeringstermijn zoals bepaald onder Artikel 5.1.2 van de Ophoogovereenkomst. Per jaar wordt er voorzien in indicatieve Minimale Hoeveelheden aan te voeren Ophooggrond:

JAAR	Jaar 1 (12 mnd)	Jaar 2 (24 mnd)	Jaar 3 (36 mnd)	Jaar 4 (48 mnd)	Jaar 5 (60 mnd)	Jaar 6 (72 mnd)	TOTAAL
In m ³	500.000	750.000	821.000	1.143.000	1.143.000	1.143.000	5.500.000
subtotaal		1.250.000	2.071.000	3.214.000	4.357.000	5.500.000	
In %	9,1	13,6	14,9	20,8	20,8	20,8	100
subtotaal		22,7	37,6	58,4	79,2	100	

In dit tijdsschema zijn volgende "milestones" bindend:

* milestone 1.: 1.500.000 m³ na 30 maanden;

* eindtermijn : 5.500.000 m³ op de laatste dag van het zesde uitvoeringsjaar.

De indicatieve jaarlijkse milestones in dit tijdschema zijn ingegeven vanuit het doel dat de volledige aanvoer van 5.500.000 m³ technisch gestaag moet kunnen gerealiseerd worden binnen de bindende periode voorzien in Artikel 15.1., rekening houdend met het streefdoel namelijk een ophoging ad 5.500.000/8.000.000 m³ en eindoplevering met eindstaat binnen diezelfde periode van Artikel 15.1.

- 5.4.2. Hens is slechts in gebreke wanneer zij:

- A. 30 (dertig) maanden na aanvang van de Effectieve Uitvoeringstermijn, zoals bepaald onder Artikel 5.1.2 van de Ophoogovereenkomst, minder dan 1.500.000 m³ Ophooggrond heeft geleverd en niet betaald volgens de bepalingen in huidige Ophoogovereenkomst en indien Hens deze tekortkoming niet binnen 6 (zes) maanden na aangetekende, schriftelijke en formele ingebrekestelling van HAZ heeft geremedieerd.
- B. Op de laatste dag van de in Artikel 15.1 bepaalde termijn minder dan 5.500.000 m³ Ophooggrond heeft geleverd en niet betaald volgens de bepalingen in huidige Ophoogovereenkomst en indien Hens deze tekortkoming niet binnen 6 (zes) maanden na aangetekende, schriftelijke en formele ingebrekestelling van HAZ heeft geremedieerd.

- 5.4.3. Ingeval Artikel 5.4.2. van de Ophoogovereenkomst zich voordoet, kan HAZ zich beroepen op het saldo van de Bankgarantie ad € 4.500.000,00 (zie hierna Artikel 8.2 van de Ophoogovereenkomst) ter vergoeding van de door HAZ geleden schade, schade die een rechtstreeks gevolg moet zijn van de niet-tijdige levering en de betaling volgens de bepalingen

van huidige Ophoogovereenkomst met betrekking tot het saldo van de te leveren 5.500.000,00 m³ Ophooggrond, schade die HAZ dient te bewijzen naar gemeen recht.

HAZ kan zich niet beroepen op (het saldo van) de door Hens gestelde Bankgarantie wanneer zij Ophooggrond laat aanvoeren door een derde zoals bijvoorbeeld, maar niet exclusief, bepaald in Artikel 5.6. van huidige Ophoogovereenkomst, noch kan zij enige vordering tot schadevergoeding instellen.

- 5.4.4. Hens en HAZ zullen gedurende de looptijd van de Ophoogovereenkomst participeren in een gezamenlijke overlegstructuur met Perkpolder Beheer. De overlegstructuur voorziet in een stuurgroep ("Stuurgroep"). Deze Stuurgroep monitort voormelde jaarlijkse milestones (de indicatieve Minimale Hoeveelheden te storten Ophooggrond). Ingeval Perkpolder Beheer (en/of HAZ) constateert dat Hens de jaarlijkse milestones niet behaalt dan wel Hens aangeeft dat zij de jaarlijkse milestone(s) niet zal behalen, dan wordt er in de Stuurgroep besproken en vervolgens besloten – via een plan van aanpak – op welke wijze en op welke termijn de volledige nakoming van de Ophoogovereenkomst door Hens kan worden behaald.
- 5.4.5. Onverminderd het voorgaande, zal HAZ steeds het recht hebben om – in overleg met Hens - zelf Ophooggrond door derden te doen aanleveren indien Hens de hoger bepaalde indicatieve hoeveelheden niet behaalt. Ook in dat geval zal Hens NV de bijkomend aangevoerde Ophooggrond verwerken conform de bepalingen van de Ophoogovereenkomst (zie Artikel 5.6 van de Ophoogovereenkomst).

HAZ kan zich in dat geval niet beroepen op het saldo van de Bankgarantie (zie art. 5.4.3.) wegens het niet-behalen van de bindende milestones.

5.5. Oplevering

- 5.5.1. Wanneer Hens meent dat haar werken m.b.t. een Zone beëindigd zijn, zal Hens HAZ uitnodigen voor rondgang met het oog op de oplevering van deze Zone. HAZ en haar landmeter zullen nagaan of de werken correct zijn uitgevoerd. Komen Partijen niet overeen, dan zal gehandeld worden overeenkomstig de procedure voorzien in Artikel 4 van de Ophoogovereenkomst. Elke Zone zal afzonderlijk worden opgeleverd. De oplevering en aanvaarding van de werken gebeurt in principe schriftelijk, doch vindt ook plaats bij protestloze ingebruikname van de werken door HAZ of door derden in opdracht van HAZ, bijvoorbeeld door de uitvoering van de werken voorzien onder Artikel 5.5.2 van de Ophoogovereenkomst.
- 5.5.2. Na oplevering en aanvaarding van de werken, zal HAZ het door Hens opgehoogde terrein laten afwerken. Deze afwerking behelst onder andere: het laten "shapen", plaatsing van drainage en zandbedden.
- 5.5.3. Na schriftelijke bevestiging van HAZ dat de afwerking onder Artikel 5.5.2 van de Ophoogovereenkomst is verricht, zal Hens binnen de 30 kalenderdagen overgaan tot plaatsing van de leeflaag op de afgewerkte Zone. Deze herplaatsing zal gebeuren met respect voor en zonder aantasting van voormelde afwerking onder Artikel 5.5.2 van de Ophoogovereenkomst. Wanneer Hens meent dat haar werken m.b.t. plaatsing van een leeflaag op de afgewerkte Zone beëindigd zijn, zal Hens HAZ uitnodigen voor rondgang met het oog op de controle van de uitgevoerde leeflaag volgens de modaliteiten onder Artikel 5.5.1 van de

Ophoogovereenkomst bepaald met toepassing van Artikel 4 van de Ophoogovereenkomst. De oplevering en aanvaarding van deze werken gebeurt in principe schriftelijk, doch vindt ook plaats bij protestloze ingebruikname van de werken door HAZ of door derden in opdracht van HAZ, bijvoorbeeld door de uitvoering van de werken voorzien onder Artikel 5.5.4 van de Ophoogovereenkomst.

- 5.5.4. Na plaatsing van de leeflaag door Hens, zal HAZ nog één finale verfijnde "eindshaping" laten uitvoeren.
- 5.5.5. Voormelde finale afwerkingen onder Artikelen 5.5.2 en 5.5.4 van de Ophoogovereenkomst zullen worden uitgevoerd door een gespecialiseerde derde en dit op kosten van HAZ.
- 5.6. Verwerking en handling van Ophooggrond aangeleverd door derden
- 5.6.1. HAZ verbindt zich ertoe om op aangeven van Hens inspanningen te doen om Ophooggrond die vrijkomt bij grootschalige projecten (zoals bijv. het project "Sluis van Terneuzen") naar het Project te laten aanvoeren, waarbij Hens als bevoorrechte partner zal optreden voor de handling en verwerking (zie *infra*, loyaliteitsclausule Artikel 11.).

De handling en verwerking van Ophooggrond door andere partijen aangeleverd dan Hens, zal door HAZ aan Hens vergoed worden aan de eenheidsprijs van € 3,60/m³ (in verdichte toestand en na zetting). Deze prijs is alles inclusief, met inbegrip maar niet beperkt tot het lossen, de handling verwerking, verdichting en plaatsing van Ophooggrond (volgens o.a. de Artikelen 5.3 en 5.5 van de Ophoogovereenkomst), registratie en administratieve afhandeling, alsook de bijbehorende infrastructuurwerken volgens Artikel 2.1 van de Ophoogovereenkomst en de plaatsing van de leeflaag.

De aanrekening van deze werken is steeds mogelijk via compensatie en verrekening met de financiële afrekening in verband met de uitvoering van de overige bepalingen in deze overeenkomst.

- 5.6.2. Indien Hens niet zelf een hoeveelheid Ophooggrond aanvoert, en HAZ de handling en verwerking hiervan door Hens laat uitvoeren, zal Hens deze werken uitvoeren op instructie van en in nauw overleg met HAZ, onder meer wat de timing hiervan betreft.
- 5.6.3. Onverminderd het voorgaande, streeft Hens er naar om Ophooggrond aangeleverd door derden met redelijke bekwame spoed te verwerken. Hens streeft er voorts naar om haar planning en organisatie af te stemmen op het streefdoel, namelijk een ophoging ad 8.000.000 m³ en eindoplevering binnen een de termijn bepaald in Artikel 15.1. (zie ook Artikel 3).

6. VOORTGANG VAN DE WERKEN

- 6.1. Voorafgaand aan de uitvoering van de werken
- 6.1.1. Voorafgaand aan de start van de werken, zal door Hens een tegensprekelijke nulmeting worden opgemaakt overeenkomstig Artikel 4 van de Ophoogovereenkomst
- 6.2. Tijdens de uitvoering van de werken

- 6.2.1. Tussen Hens en HAZ zal een systeem worden uitgewerkt waarin het type, de kwaliteit en de kwantiteit van de gestorte Ophooggrond, de bepalingen van verdichting en zetting, alsook de locatie van storting en de ophogingen, wordt bepaald en opgevolgd.
- 6.2.2. Na de aanvang van de werken zullen door de landmeter van Hens maandelijkse metingen worden verricht (op het einde van de maand) van de verwerkte en verdichte Ophooggrond door Hens overeenkomstig Artikel 4 van de Ophoogovereenkomst, op basis waarvan een maandelijkse vorderingsstaat kan worden opgemaakt door Hens waarbij een verdichtingsmarge in min van 10% in aanmerking zal worden genomen.
- 6.2.3. Na goedkeuring van deze vorderingsstaat door HAZ, is HAZ gerechtigd tot facturatie over te gaan overeenkomstig Artikel 7 van de Ophoogovereenkomst.
- 6.2.4. Ook op jaarbasis zullen metingen worden uitgevoerd door de landmeter van Hens overeenkomstig Artikel 4 van de Ophoogovereenkomst.
- 6.2.5. De aangevoerde Ophooggrond wordt maandelijks afgerekend op basis van de verwerkte hoeveelheden, bevestigd door de metingen overeenkomstig Artikel 4 van de Ophoogovereenkomst.

6.3. Eindstaat

- 6.3.1. Bij de oplevering van de werken en na zetting van het terrein zal een tegensprekelijke eindopmeting gebeuren op initiatief van Hens overeenkomstig de bepalingen van Artikel 4 van de Ophoogovereenkomst. Op basis van deze tegensprekelijke metingen zal Hens een eindstaat en voorstel tot eindafrekening overmaken aan HAZ.
- 6.3.2. De eindstaat en het voorstel tot eindafrekening behelzen de werkelijke hoeveelheden geleverde Ophooggrond zoals verwerkt op het terrein, in verdichte toestand en na definitieve zetting.

Bij het opstellen van de eindstaat en het voorstel tot eindafrekening zullen de maandelijkse tussentijdse vorderingsstaten van Hens en de tussentijdse verrichte betalingen (zie Artikel 6.2.2 van de Ophoogovereenkomst) door Hens mee in aanmerking worden genomen. Het verschil in meer of in min, tussen de aangerekende en de werkelijke hoeveelheden geleverde Ophooggrond zoals verwerkt op het terrein, in verdichte toestand en na zetting zal door HAZ (in min) of Hens (in meer) worden vergoed.

Tevens zullen de andere door de partijen goedgekeurde rekeningen (bijvoorbeeld Artikel 5.6) wederzijds tussen partijen worden verrekend.

7. PRIJS EN BETALING

- 7.1. De opgegeven prijzen zijn uitgedrukt in EUR en excl. btw.
- 7.2. Ingevolge de openbare verpanding van de vorderingen van HAZ aan Perkpolder Beheer BV, welke partijen bekend is, kan Hens enkel bevrijdend betalen aan Perkpolder Beheer. Dit pandrecht staat het recht op verrekening en compensatie tussen Hens en HAZ met betrekking tot de wederzijdse financiële verplichtingen in huidige ophoogovereenkomst niet in de weg.

7.3. Uitgangspunten van de aanrekening, rekening houdend met kosten van de aanleg van de strekdam en de dijkovergang (artikel 2.2.)

- Het totaal volume van de ophoging (in de basis) bedraagt 5.500.000 m³ ;
- De verrekening van de strekdam en de dijkovergang gebeurt aan € 2,00/m³, rekening houdend met onderstaande betalingsmodaliteiten
- De totale aanrekening bedraagt € 11.000.000,00 Dit wordt voor een gedeelte ontvangen in effectieve betalingen en voor een gedeelte in natura (de strekdam en de dijkovergang);
- De kosten van de strekdam en de dijkovergang worden voor de helft meteen vanaf aanvang der werken verrekend. Het restant van de kostprijs van de strekdam wordt verdeeld verrekend over de resterende periode van 6 jaar.
- De 1.500.000 m³ Ophooggrond volgend op de verrekening van de eerste helft van de strekdam, wordt betaald aan € 1,00 / m³ (uitgestelde betalingsverplichting).
- De betalingsmodaliteiten laten de milestones zoals bepaald in Artikel 5.4.1. onverlet.

7.4. Verrekening

1. De kostprijs van de strekdam en de dijkovergang bedraagt € 935.000,00
2. Uitgaande van de verrekenprijs van € 2,00/m³ is de strekdam en de dijkovergang voldaan met 467.500 m³ Ophooggrond.
3. Met bovenstaande uitgangspunten ziet de fasering er dan als volgt uit:
 - a. Fase 1: storting 233.750 m³ tegen € 0,00/m³
 - b. Fase 2: storting 1.500.000 m³ tegen € 1,00 /m³
 - c. Fase 3: storting 3.766 250. m³ tegen € 2,2741/m³
4. In totaal wordt voor 5.500.000 m³ Ophooggrond € 10.065.000,00 voldaan in effectieve betalingen en het saldo van € 935.000 wordt verrekend in natura, nl. de strekdam en de dijkovergang

In tabelvorm ziet het rekeningschema er als volgt uit:

fase	M3 gestort	Prijs/m3	Totale afdracht per fase in euro
1	233.750	€ 0	€ 0
2	1.500.000	€ 1	€ 1.500.000
3	3.766.250	€ 2,2741	€ 8.565.000

Totaal	5.500.000		€ 10.065.000
--------	-----------	--	--------------

7.5. De betaling van de factuur door Hens geschiedt 60 dagen na einde maand factuurdatum. Deze facturatie betreffen voorschotfacturen in functie van de totale en definitieve eindafrekening, zonder dat HAZ hieruit definitief verworven rechten kan putten.

7.6. De modaliteiten in huidige artikel gelden onverminderd de overige bepalingen in huidige ophoogovereenkomst, zoals deze in verband met de verrekening en compensatie tussen Hens en HAZ aangaande de wederzijdse financiële verplichtingen.

8. WAARBORGEN HENS

8.1. De voorbereidende en infrastructuurwerken

8.1.1. In het kader van de uitvoering van de Ophoogovereenkomst, zal Hens de benodigde voorbereidende en infrastructuurwerken verrichten voorzien in Artikel 2.1 van de Ophoogovereenkomst.

8.1.2. Deze voorbereidende werken zullen door Hens bij HAZ niet in rekening worden gebracht voor zover en pro rata dat door Hens de werkelijk uitgevoerde hoeveelheden van 5.500.000 m³ Ophooggrond kunnen worden aangeleverd.

8.1.3. De onder voormelde voorwaarden kosteloze uitvoering van de voorbereidende werken, geldt impliciet als waarborg voor de goede uitvoering van de werken door Hens.

Deze waarborg wordt afgebouwd met een coëfficiënt van 0,46095 Euro per uitgevoerde kubieke meter Ophooggrond.

[uitgangspunt: Waarde van de uitgevoerde werken overeenkomstig artikel 2.1. (€ 2.535.225,00) gedeeld door 5.500.000 m³]

8.2. Bankwaarborg

8.2.1. Onverminderd de bepalingen van Artikel 8.1 zal Hens ter waarborg van de uitvoering van haar diverse contractuele verplichtingen een effectieve borg stellen aan HAZ ter waarde van € 4.500.000,00 in de vorm van een bankwaarborg afgegeven door één of meerdere in de Benelux gevestigde banken met een goede rating ("de Bankwaarborg").

8.2.2. Deze bankwaarborg van Hens zal bepalen dat deze automatisch per levering en betaling van 550.000 m³ Ophooggrond (overeenkomstig de betalingsregeling van Artikel 7, minus 10 % verdichtingscoëfficiënt zie Artikel 6.2.2) wordt afgebouwd met een bedrag van € 375.000,00. Na finalisering van de aanleg van de strekdam en de dijkovergang overeenkomstig art. 2.2. zal tevens een eerste schijf van de bankwaarborg worden vrijgegeven.

Dit resulteert in het volgende schema:

<i>Prestatie</i>	<i>Vermindering bankwaarborg</i>	<i>Saldo bankwaarborg</i>
Aanleg strekdam Artikel 2.2 <i>juncto</i> Artikel 7	- € 375.000,00	€ 4.125.000,00
Storting 550.000m ³	- € 375.000,00	€ 3.750.000,00
Storting 550.000m ³	- € 375.000,00	€ 3.375.000,00
Storting 550.000m ³	- € 375.000,00	€ 3.000.000,00
Storting 550.000m ³	- € 375.000,00	€ 2.625.000,00
Storting 550.000m ³	- € 375.000,00	€ 2.250.000,00
Storting 550.000m ³	- € 375.000,00	€ 1.875.000,00
Storting 550.000m ³	- € 375.000,00	€ 1.500.000,00
Storting 550.000m ³	- € 375.000,00	€ 1.125.000,00
Storting 550.000m ³	- € 375.000,00	€ 750.000,00
Storting 550.000m ³	- € 375.000,00	€ 375.000,00
---	---	---
Eindmeting en eindafrekening art. 8.2.4.	- € 375.000,00	€ 0,00

- 8.2.3. De Bankwaarborg zal door HAZ kunnen worden aangewend in het geval onder Artikel 5.4.2 bepaald, en dit overeenkomstig Artikel 5.4.3. en de in de Bankwaarborg opgenomen procedure.
- 8.2.4. Het saldo (€ 375.000,00) wordt vrijgegeven na eindmeting en eindafrekening overeenkomstig Artikel 6.3 van de Ophoogovereenkomst, behoudens wanneer zich kwaliteitsgebreken voordoen in de uitgevoerde werken, hetgeen HAZ dient te bewijzen in het kader van en overeenkomstig de in de Bankwaarborg opgenomen procedure.
- 8.2.5. Ingeval de Bankwaarborg wordt aangewend bij toepassing van Artikel 5.4.3. zal het deel van de Bankwaarborg dat wordt uitbetaald dienen als vooruitbetaling vanwege Hens voor de Ophooggrond die door haar op een later tijdstip [als inhaalmanoeuvre] alsnog wordt aangeleverd buiten de termijnen bepaald in Artikel 5.4.1. en binnen de termijn bepaald in Artikel 15.1.2.

- 8.2.6. De tekst van deze bankwaarborg wordt gevoegd als Bijlage 10 aan huidige Ophoogovereenkomst om er integraal deel van uit te maken en partijen verklaren zich akkoord met de inhoud ervan.

9. WAARBORGEN - HAZ

- 9.1. Het ter beschikking stellen van de site om de uitvoering van de Ophoogovereenkomst mogelijk te maken voor Hens is een resultaatsverbintenis in hoofde van HAZ. HAZ verbindt zich er bijgevolg onder meer toe om de site tijdens de periode van uitvoering van onderhavige Ophoogovereenkomst niet over te dragen aan derden. Minstens garandeert zij Hens dat bij eventuele overdracht, deze Ophoogovereenkomst zal worden gerespecteerd door de verkrijger. Op deze wijze garandeert HAZ onder andere aan Hens dat Hens de werkzaamheden waartoe zij zich verbindt, zal kunnen volbrengen.

- 9.2. Hens en HAZ zullen binnen de 6 maanden na het tekenen van deze Ophoogovereenkomst een notariële akte doen opmaken door een Nederlandse notaris waarin, overeenkomstig artikel 6:252 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek de kwalitatieve verplichting zal worden vastgelegd dat iedere derde die de site van HAZ mocht verkrijgen heeft te dulden dat Hens uitvoering zal mogen geven aan deze Ophoogovereenkomst. De kosten van deze notariële akte zijn ten laste van HaZ.

- 9.3. In de Koop en Ontwikkelingsovereenkomst Project Perkpolder tussen Perkpolder Beheer en HAZ wordt een beding ten behoeve van derde opgenomen met de volgende inhoud:

“HAZ bedingt, en Perkpolder Beheer belooft, tot zekerheid voor Hens om de Ophoogovereenkomst te kunnen blijven uitvoeren, dat Hens ingeval

– van faillissement van HAZ

in staat zal worden gesteld door Perkpolder Beheer om haar verbintenissen onder de Ophoogovereenkomst te blijven uitvoeren.

Meer bepaald bedingt HAZ, en belooft Perkpolder Beheer, dat de site tijdens de periode van uitvoering van de Ophoogovereenkomst niet zal worden overgedragen aan derden. Minstens garandeert Perkpolder Beheer aan Hens dat bij eventuele overdracht, de Ophoogovereenkomst onvoorwaardelijk zal worden gerespecteerd door de verkrijger. Op deze wijze verkrijgt Hens het recht om de werkzaamheden waartoe zij zich verbindt, te kunnen volbrengen.

Indien Perkpolder Beheer hiertoe in gebreke blijft, zal zij van rechtswege en zonder verdere ingebrekestelling onmiddellijk een opeisbare schadevergoeding verschuldigd zijn aan Hens ten bedrage van het saldo van de contractprijs voor de hoegrootheid gronden die zij niet meer zal kunnen toeleveren.

Partijen beschouwen huidige bepaling uitdrukkelijk als een derdenbeding, op grond waarvan de derde-begunstigde, Hens, in eigen naam de nakoming kan afdwingen.”

De ondertekening van de Ophoogovereenkomst geldt als aanvaarding van het voormeld beding ten behoeve van een derde door Hens. Dit beding is aldus niet langer herroepbaar door HAZ."

9.4. Indien HAZ in gebreke blijft om aan bovenstaande verplichtingen (Artikelen 9.1., 9.2. en 9.3.) en te voldoen en Hens hierdoor verhinderd wordt om haar werkzaamheden te volbrengen, zal zij de door Hens geleden schade vergoeden overeenkomstig Artikel 15.4 van de Ophoogovereenkomst.

9.5. HAZ verbindt zich er aldus toe (resultaatsverbintenis) om Hens in alle gevallen in staat te stellen om aan derden tegenstelbare rechten te verwerven die haar toelaten om, wanneer HAZ in gebreke blijft om welke reden ook, huidige Ophoogovereenkomst te kunnen volbrengen binnen contractueel voorziene periode [zie art. 15.1.2.], bij gebreke waaraan HAZ gehouden zal zijn om alle schade die Hens lijdt omwille van de niet-nakoming van deze verplichtingen te vergoeden. Deze schade dient te worden bewezen.

10. ADMINISTRATIE IN HET KADER VAN HET GBT

10.1. Alle administratieve stappen om te mogen storten (indienen GBT, andere vergunningen (incl. vergunning voor uit te voeren werken) worden zo snel mogelijk genomen door HAZ. Hens zal hiervoor steeds op eerste verzoek de vereiste medewerking verlenen.

10.2. HAZ verbindt er zich in dit verband toe om zo spoedig als mogelijk alle voormelde administratieve stappen te zetten en nodige vergunningen en toelatingen te bekomen.

10.3. Hens is niet aansprakelijk indien de benodigde vergunningen en/of toestemmingen niet zouden worden verkregen, wanneer dit niet kan worden toegeschreven aan een aan Hens toerekenbare fout of nalatigheid.

10.4. Voor wat betreft de voorwaarden van het GBT, zal HAZ instaan voor de beschrijving van de langdurige beheersverantwoordelijkheid van het GBT. HAZ neemt eveneens de beheersverantwoordelijkheid op zich.

10.5. Zo aan de administratie onverwachte extra kosten, voorwaarden of voorzieningen zouden zijn verbonden (uit hoofde van de Nederlandse of Belgische wetgeving, enig Nederlands of Belgisch overheidsorgaan, de Gemeente Hulst of HAZ), zijn deze ten laste van HAZ en zullen zij door Hens worden doorgerekend aan HAZ en of verrekend en gecompenseerd.

11. LOYALITEITS - EN BIJSTANDSBEPALING

11.1. HAZ en Hens zijn gedurende de loop van onderhavige Ophoogovereenkomst gebonden door een actieve loyaliteits- en bijstandsplicht opzichts elkaar. Aldus zullen partijen elkaar positief faciliteren en alles in het werk stellen opdat haar wederpartij in de gelegenheid wordt gesteld om optimaal haar verbintenissen te volbrengen.

11.2. Daarenboven verbindt HAZ zich ertoe:

- Om Hens, op haar verzoek, bijstand te verlenen bij de negotiatie over en het bekomen van projecten strekkende tot het grondverzet voorzien in huidige Ophoogovereenkomst (inspanningsverbintenis);

HaZ verbindt er zich toe

- om geen Ophoogovereenkomsten te sluiten met een derde partij strekkende tot de aanlevering van Ophooggrond op het terrein, behoudens indien wordt gehandeld conform hetgeen bepaald in Art. 5.6. (handling en verwerking van grond aangeleverd door derden) (resultaatsverbintenis).

HAZ stelt alles in het werk opdat en belooft dat ook Perkpolder Beheer zich op dezelfde wijze zal houden aan deze loyaliteits- en bijstandsbepaling.

12. INFORMATIEVERPLICHTING

- 12.1. HAZ wordt geacht actief elke wetswijziging ter zake op te volgen en zal Hens in kennis stellen van wetswijzigingen waarvan zij kennis heeft kunnen krijgen, opdat de werken kunnen worden uitgevoerd conform de wettelijke normering inzake.
- 12.2. HAZ verbindt zich ertoe op haar kosten en haar verantwoordelijkheid het nodige onderzoek en de zettingsberekeningen uit te voeren, alsook onderzoek te doen naar kwel, grondwaterstand, zoet- en zoutgehalte en alle andere mogelijke gevolgen van het project voor de omliggende polders, dit tijdens de uitvoering van het GBT alsook na de beëindiging ervan.
- 12.3. Hens kan onder geen enkel beding aansprakelijk worden gehouden voor nadelige gevolgen van het GBT, noch voor gebrekkig onderzoek, noch voor een gebrekkig toezicht op de naleving van de geldende wetgeving, waartoe HAZ zich verbonden heeft.
- 12.4. HAZ en Hens gaan de verbintenis aan elkaar onmiddellijk in te lichten omtrent iedere moeilijkheid die zich tijdens de uitvoering van de werken voordoet en die van aard is om een deugdelijke uitvoering en de goede en evenredige samenhang ervan te verstoren.
- 12.5. HAZ en Hens gaan in het bijzonder de verbintenis aan om elkaar alle vereiste documenten alsook inlichtingen van technische en administratieve aard die in hun bezit zijn of waarvan zij in kennis worden gesteld of worden geacht in redelijkheid kennis te moeten hebben en waarvan de uitvoering van de werken afhangt, met bekwame spoed door te geven.

13. UITSLUITING AANSPRAKELIJKHEID

- 13.1. Geen der Partijen is aansprakelijk voor de gehele of gedeeltelijke niet-uitvoering van de werken ten gevolge van omstandigheden dan wel oorzaken die hen niet aan te rekenen zijn, waaronder onder andere in ieder geval het volgende zal worden begrepen (niet-limitatief):
 - a. slecht weer [als slecht weer wordt beschouwd: de weerverletdagen die officieel erkend worden door het Belgische KMI], overstromingen of ander buitensporig natuurgeweld;
 - b. brand, natuurramp of destructief natuurverschijnsel oorlog, mobilisatie, aanslagen, oproer,staking, lock-out, bevel van overheidswege, vernieling van machines, vijandigheden of sabotage

- c. een eventuele schorsing/vernietiging van de Koop- en Ontwikkelingsovereenkomst tussen HAZ en Perkpolder Beheer, wanneer deze schorsing/vernietiging niet kan worden toegeschreven aan een aan HAZ of Perkpolder Beheer toerekenbare fout of nalatigheid.
 - d. Elke andere gebeurtenis buiten de redelijke controle van de verbonden partij.
- 13.2. Alle partijen zullen alle redelijke inspanningen verrichten om de gevolgen van zulke situatie te beperken en alle redelijke maatregelen treffen om tot herstel te beogen. Indien een oorzaak als bedoeld in Artikel 13.1. langer dan twaalf (12) maanden aanhoudt, heeft elke Partij de mogelijkheid de Ophoogovereenkomst voortijdig te beëindigen.

In zulk geval van voortijdige beëindiging door één van de Partijen of door Partijen gezamenlijk, heeft Hens recht op vrijgave van de Bankwaarborg en zal een tegensprekelijke afrekening worden opgesteld overeenkomstig de werkelijk gestorte hoeveelheden a.d.h.v. de eenheidsprijs van € 2,00 per m³ op initiatief van de meeste gerede partij overeenkomstig Artikel 4 van de Ophoogovereenkomst en volgens de modaliteiten bepaald in Artikel 7. Geen van de Partijen heeft recht op een schadevergoeding indien de Ophoogovereenkomst op deze wijze voortijdig wordt beëindigd.

In elk geval wordt de uitvoeringstermijn van Hens steeds verlengd met de duur van de periode waarin de overmacht plaatsvond.

- 13.3. Wanneer daarenboven de Ophoogovereenkomst verzwaard of bemoeilijkt wordt door invoering van bijzondere heffingen ten laste van Hens, gerelateerd aan de invoer van de Ophooggrond vanuit België naar Nederland, zullen Partijen te goeder trouw in onderhandeling treden. Komen Partijen niet tot een vergelijk en is HAZ evenmin bereid om Hens voor deze bijkomende kosten te vrijwaren (bijvoorbeeld door terugbetaling na voorlegging stukken), dan heeft elke Partij de mogelijkheid om deze Ophoogovereenkomst voortijdig te beëindigen. In zulk een geval zal een tegensprekelijke afrekening worden opgesteld overeenkomstig de werkelijk gestorte hoeveelheden a.d.h.v. de eenheidsprijs van € 2,00 per m³ op initiatief van de meeste gerede partij overeenkomstig Artikel 4 van de Ophoogovereenkomst. Geen van de Partijen heeft recht op een schadevergoeding indien de Ophoogovereenkomst op deze wijze voortijdig wordt beëindigd.

- 13.4. De infrastructuurwerken voorzien in Artikel 2.1 van de Ophoogovereenkomst dienen steeds te worden vergoed en dit pro rata aan het saldo van 5.500.000 m³ ophooggrond die niet werd toegeleverd. Deze vergoeding wordt bepaald als volgt, rekening houdend met de begrote kostprijs van € 2.535.225,00:
- 2.535.225,00 Euro minus [de effectief aangeleverde Ophooggrond in m³ x 0,46095 Euro]

De aanleg en uitvoering van de strekdam en de dijkovergang met tunnel (Artikel 2.2.) dient ten allen tijde te worden vergoed door HAZ in de mate dat de vergoeding ervan niet werd gecompenseerd overeenkomstig Artikel 7.3 en 7.4.

14. IMPREVISIELEER / GEWIJZIGDE OMSTANDIGHEDEN

- 14.1. Huidige Ophoogovereenkomst is onderworpen aan art. 6:258 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek. Op vraag van één der partijen kan de Rechtbank aldus de gevolgen van huidige

Ophoogovereenkomst wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk ontbinden op grond van onvoorzienne omstandigheden welke van dien aard zijn dat de verzoekende partij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Ophoogovereenkomst niet mag verwachten.

15. DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OPHOOGOVEREENKOMST

15.1. Duur van de Ophoogovereenkomst

15.1.1. De Ophoogovereenkomst wordt afgesloten voor een bepaalde duur waarbij de uitvoeringstermijn wordt bepaald op zes (6) jaren die begint te lopen op het moment dat de Effectieve Uitvoeringstermijn een aanvang neemt (zie Artikel 3 van de Ophoogovereenkomst). De Ophoogovereenkomst eindigt tevens zodra iedere Partij haar verplichtingen onder deze Ophoogovereenkomst heeft vervuld.

15.1.2. De in Artikel 15.1.1. genoemde periode zal door HAZ met maximaal twee (2) jaren worden verlengd in de mate en voor zover Hens op gerede wijze aantoont dat zij gedurende de periode van de verlenging nog bijkomende Ophooggrond zal kunnen aanleveren om de hoeveelheid van 5.500.000 m³ te bereiken.

15.2. Ontbinding van rechtswege

15.2.1. Het niet bekomen van de vergunning voor het GBT dan wel het (geheel of gedeeltelijk) verval ervan brengt van rechtswege de ontbinding van de Ophoogovereenkomst met zich mee. Ingeval van een aanwijsbare tekortkoming van de andere partij, hebben Hens en HAZ recht op vergoeding van de schade die zij hierdoor lijden, zoals bepaald in Artikel 15.4 van de Ophoogovereenkomst.

De infrastructuurwerken voorzien in Artikel 2.1 van de Ophoogovereenkomst dienen steeds te worden vergoed overeenkomstig artikel 13.4. en de aanleg en uitvoering van de strekdam en de dijkovergang met tunnel (Artikel 2.2.) dienen steeds te worden vergoed door HAZ in de mate dat de vergoeding ervan niet werd gecompenseerd en of verrekend overeenkomstig Artikel 7.4.

15.3. Voortijdige ontbinding van de Ophoogovereenkomst

15.3.1. Hens en HAZ zijn gerechtigd om hun prestaties op te schorten dan wel de ontbinding van de Ophoogovereenkomst te vorderen indien de andere partij een zware inbreuk pleegt op haar contractuele verplichtingen, waarbij de partij die de ontbinding vordert aanspraak kan maken op vergoeding van alle schade die zij hierdoor lijdt en die dient te worden bewezen, onverminderd de andere mogelijkheden waarover de Partijen beschikken ingeval van in gebreke blijven van de andere partij.

15.3.2. Aan de vordering tot ontbinding dient steeds een schriftelijke en formele ingebrekestelling vooraf te gaan en een Partij is slechts in gebreke zo zij niet heeft geremedieerd binnen de maand na de ontvangst (datum poststempel) van de ingebrekestelling.

15.3.3. De Ophoogovereenkomst kan door Partijen niet worden ontbonden ingeval:

- a. HAZ aangifte van faillissement doet, failliet wordt verklaard of een vereffeningsprocedure (dan wel een gelijkaardige procedure) zou aanvangen;
 - b. Een aanzienlijk deel of het geheel der activa van de andere partij zou worden verkocht of vervreemd.
- 15.4. Gevolgen van de ontbinding of de voortijdige beëindiging van de Ophoogovereenkomst
- 15.4.1. De leeflaag blijft steeds, ongeacht de oorzaak van de ontbinding of de voortijdige beëindiging opgeslagen op de site.
- 15.4.2. Ongeacht de oorzaak van de ontbinding of de voortijdige beëindiging draagt Hens de vergunningen nodig voor de realisatie en instandhouding van de werken over aan HAZ of een door HAZ aangeduide derde.
- 15.4.3. Ongeacht de oorzaak van de ontbinding of de voortijdige beëindiging is HAZ gehouden tot betaling van de infrastructuurwerken voorzien in Artikel 2.1 en 2.2. van de Ophoogovereenkomst die steeds dienen te worden vergoed overeenkomstig Artikel 13.4. Indien de Ophoogovereenkomst wordt ontbonden ten gevolge van een tekortkoming of een nalatigheid van een partij, heeft de andere partij recht op vergoeding van alle schade die zij hierdoor lijdt en die dient te worden bewezen, onverminderd de andere mogelijkheden waarover Partijen beschikken onder de Ophoogovereenkomst.
16. TOEPASSELIJK RECHT
- 16.1. De Ophoogovereenkomst en alle aanbiedingen, bestellingen, gevolgen of geschillen die eruit voortvloeien, alsook de geldigheid, uitlegging, uitvoering of beëindiging ervan, worden uitsluitend beheerst door Nederlands recht. De toepassing van enig ander recht wordt uitgesloten, behoudens voor wat betreft de Bankgarantie. Ook de toepasselijkheid van het Weens Koopverdrag wordt expliciet uitgesloten.
17. BEVOEGDE RECHTBANK
- 17.1. De Ophoogovereenkomst en alle aanbiedingen, bestellingen, gevolgen of geschillen die eruit voortvloeien, alsook de geldigheid, uitlegging, uitvoering of beëindiging ervan, zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Rotterdam. De bevoegdheid van enig ander gerecht wordt uitgesloten, behoudens voor wat betreft de Bankgarantie.
18. GELDIGHEID VAN DE OPHOOGOVEREENKOMST
- 18.1. Indien enig deel of enige clause van de Ophoogovereenkomst als ongeldig of onafdwingbaar zou worden beschouwd, zullen de overige delen of clauses ervan hierdoor niet worden aangetast en deze zullen geldig en afdwingbaar blijven alsof de ongeldige dan wel onafdwingbare clauses niet in de Ophoogovereenkomst zouden zijn opgenomen.
- 18.2. Elk dergelijk deel of dergelijke clause zal worden vervangen door een bepaling die het dichtst benadert wat de Partijen in het bedoelde deel of de bedoelde clause nastreefden en waardoor uitvoering van de werken zal kunnen plaatsvinden.

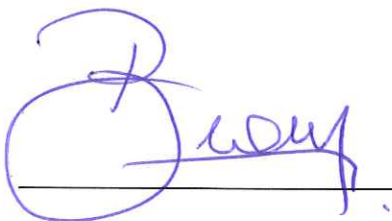
De Ophoogovereenkomst bevat alle gemaakte afspraken tussen Partijen en vervangt alle voorgaande Ophoogovereenkomsten en onderhandelingen. De Ophoogovereenkomst kan slechts worden gewijzigd of geamendeerd middels een nieuwe schriftelijke Ophoogovereenkomst, ondertekend door de behoorlijk gemachtigde vertegenwoordigers Hens en HAZ.

19. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De Ophoogovereenkomst wordt gesloten onder de volgende cumulatieve opschortende voorwaarden;

- 19.1. Afleveren door Hens van de Bankgarantie vermeld in Artikel 8.2 van de Ophoogovereenkomst door een financiële instelling van goede standing en onder voor Perkpolder Beheer aanvaardbare modaliteiten, uiterlijk binnen de 25 dagen na ondertekening van de ophoogovereenkomst
- 19.2. Dat het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Hulst en de Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland – gehoord hebbende de Gemeenteraad van de Gemeente Hulst en de Provinciale Staten van de Provincie Zeeland – het sluiten van de Koop- en Ontwikkelingsovereenkomst door Perkpolder Beheer met HAZ goedkeuren.

Aldus opgesteld te ANTWERPEN op 07 april 2017 in drie exemplaren, waarvan iedere partij erkent 1 origineel exemplaar te hebben ontvangen.



Hulst aan Zee B.V.

De heer B.E.F. de Vos

Directeur Hulst aan Zee Holding B.V.



Hulst aan Zee B.V.

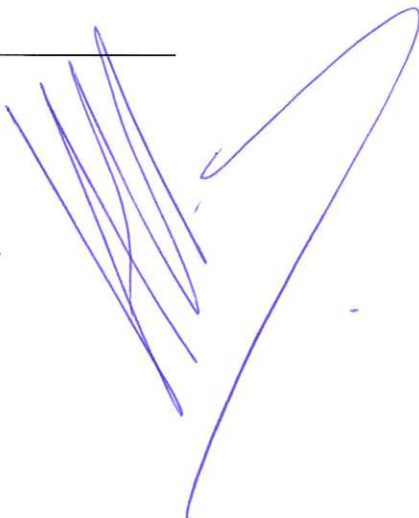
De heer J. Brantegem

Directeur Sobradis Ventures N.V.

Hens N.V.

De heer A. Hens

Gedelegeerd bestuurder



Voor gezien

Perkpolder Beheer B.V.

De heer drs. P. Sturmans

Directeur BVS Management & Ontwikkeling
B.V.



Bijlagen:

1. Plan Perkpolder
2. Bepalingen GBT
3. Bestemmingsplan
4. Besluit Bodemkwaliteit
5. Regeling Bodemkwaliteit Bijlage A
6. Regeling Bodemkwaliteit Bijlage B
7. Document Waterschap Scheldestromen d.d. 15 augustus 2012
8. Technische specificaties strekdam en dijkovergang met tunnel
9. Plan met indicatieve aanduiding Zones
10. Bankgarantie

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.