

Gemeente Nijmegen
T.a.v. de heer R. van der Straaten

Amsterdam, 19 augustus 2024

Betreft: Advies inzake bepaling afkoop retributie

Geachte heer Van der Straaten,

De Gemeente Nijmegen heeft ons verzocht een advies uit te brengen inzake de bepaling van de afkoop van retributie.

Hiervoor is van belang waarover we praten met betrekking tot de metrages.

Oppervlakten			
Totaal perceel	35.387	m ²	
Totaal bebouwd (voetprint)	19.873	m ²	
waarvan			
grasmat	8.750	m ²	
tribunes	6.349	m ²	bvo
voorgebouw	5.387	m ²	bvo

De retributie is een direct afgeleide van de grondprijs, hiervoor is het van belang om te kijken hoe men de grondprijs wordt bepaald. Dit kan op meerdere manieren;

- Comparatief;
- Residueel;
- Vastgesteld door gemeenteraad onder andere in de grondprijsnota of grondprijsbrief.

Comparatief:

Er is geen transparante markt voor de verhandeling van ondergrond van voetbalstadions of vergelijkbaar vastgoed. Derhalve wordt gekeken naar meerdere grondprijsnota's. Zoals onderstaand is te zien, bepaald de Gemeente Nijmegen dit residueel, evenals de nabijgelegen Gemeente Arnhem. Gaan we verder kijken bij vergelijkbare gemeenten dan zien we hiervoor wel vergelijkingsmateriaal.

Op comparatieve wijze komen we op de volgende grondprijs:

Grondwaarde (grondnota is residueel, berekende waarde negatief)				
BVO	11.736 m ²	€	150,00	€ 1.760.400,00
Perceel	15.514 m ²	€	50,00	€ 775.700,00
grondwaarde			€	2.536.100,00

Daarnaast heeft de Gemeente Nijmegen in haar grondprijsnota 2024 bepaald dat de grondprijzen voor commercieel maatschappelijke objecten en sportcomplexen residueel bepaald moeten worden.

Bij een geprognostiseerde stichtingskosten van circa € 45.000.000,-- en een huidige getaxeerde waarde van circa dan € 5.450.000,-- (op basis van eigen grond) dan is deze rekenexercitie zéér negatief en is de uitkomst hieruit nihil. Dit wil echter niet zeggen dat de waarde nihil is.

Voor deze situatie heeft de Gemeente Nijmegen privaatrechtelijk bepaald dat bij een eventuele verkoop aan N.E.C. er een opstalrecht zal worden gevestigd tegen de volgende condities:

- Onbepaalde duur
- Uitgifteprijs € 1.500.000,--
- Retributie € 60.000,--
- Retributie percentage 4%

De andere genoemde waarderingsmethodieken zijn hiermee niet/ minder relevant.

De afkoop is direct een contante waarde van alle toekomstige betalingen. Hierbij moet opgemerkt worden dat naarmate de periode langer duurt, het effect van een contante waarde steeds minder wordt.

Berekening afkoop retributie eeuwigdurend	
	€ 1.500.000,00
retributie	€ 60.000,00
Periode (jaren)	10000,0
	€ 1.224.744,35
Percentage	4,90%
Contante waarde afkoop retributie	€ 1.224.744,35
Afgerond	€ 1.220.000,00

Derhalve is de afkoop van de retributie conform de voorwaarden zoals deze zijn gesteld door de Gemeente Nijmegen € 1.220.000,-- (afgerond).

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap,

Amsterdam, 19 augustus 2024

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

J.M.A. Driessen RT MRICS
Register-Taxateur NRVt