

Europese Commissie: Niets mis met taxatierapport Troostwijk over PSV-gronddeal

12-10-2016 08:59

Het taxatierapport waarop de gemeente Eindhoven zich baseerde bij de veel bediscussieerde grondtransactie tussen de gemeente Eindhoven en voetbalclub PSV in 2011 zat kwalitatief degelijk in elkaar. "Dit is een erkenning voor ons werk als onafhankelijk opererende taxateur", zegt Marcel de Boer, directeur van Troostwijk tegen VJ.

De Europese Commissie (EC) maakte enkele weken geleden het definitieve besluit openbaar met daarin een uitgebreide uiteenzetting over de totstandkoming van de grondtaxatie. Daarvoor was al in de media naar buiten gekomen dat er geen sprake was van verkapte staatsteun bij de genoemde grondtransactie.

Liquiditeitsproblemen PSV

Bij deze gronddeal in 2011 kocht de gemeente Eindhoven voor €48,4 miljoen de grond onder het PSV-stadion en trainingscomplex De Herdgang in Eindhoven. Deze grond werd vervolgens voor 40 jaar in erfpacht uitgegeven waarbij PSV de gemeente jaarlijks €2,5 miljoen aan canon zou betalen met een herziening over 20 jaar. De aankoop was nodig omdat voetbalclub PSV in ernstige liquiditeitsproblemen verkeerde. Om de aankoop te financieren sloot de gemeente een langlopende lening bij een bank tegen een vergelijkbaar bedrag en rentetermijnen.

Deze steunmaatregel aan een verlieslatende voetbalclub werd vrij snel na het bekendmaken daarvan door allerlei vastgoeddeskundigen bij voorbaat beschouwd als verkapte staatsteun en dus verboden volgens de Europese regels op dat gebied. Ook had deze sale-and-lease-back deal moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie wat niet is gebeurd.

Voorzichtige aannames

Nu blijkt volgens het definitieve besluit van de EC dat de gemeente Eindhoven niet de Europese staatsteunregels heeft overtreden bij de gronddeal. De grond is zeker niet te duur aangekocht, aldus onderzoekscommissie van de EU. De taxatie waarop de gemeente zich bij de aankoop en de erfpachtovereenkomst met PSV baseerde, is door taxateur Troostwijk op basis van 'voorzichtige aannames' gedaan. Troostwijk heeft zich bij de grondwaardering laten leiden door de mogelijkheid van toekomstige woning- en kantoorontwikkeling bij het PSV-stadion op basis van recente ontwikkelingen in de buurt. Naast een extra risicobuffer – door uit te gaan van een lagere verkoopprijs van de toekomstige appartementen - rekende de taxateur met een uiterst voorzichtige grondwaardestijging gedurende de erfpachtperiode van 40 jaar op basis van de gemiddelde jaarlijkse inflatie (1,7% per jaar).

De conclusie die de EU hieruit trok is dat de betwiste grondaankoop geen 'ongeoorloofd voordeel' voor PSV opleverde. Bovendien krijgt de gemeente Eindhoven een rendement dat 'aansluit bij het beginsel van de investeerder in een markteconomie.'

Vastgoedhoogleraren krijgen geen gelijk

Het is bepaald geen 'optimistische taxatie' geweest zoals hoogleraar Vastgoedeconomie Dirk Brounen van de Tilburg University destijds in juni 2011 beweerde. Volgens Brounen is het lastig om aan te tonen of de gemeente al of niet naar een optimistische taxatie toe heeft geredeneerd. "In dit soort gevallen is altijd veel ruimte voor interpretatie en taxatie is geen exacte wetenschap. Dat de waarde van de grond te optimistisch is ingeschat, is moeilijk te onderbouwen voor de Europese Commissie", zei Brounen [in NRC Handelsblad in maart 2013](#).

Ook hoogleraar Piet Eichholtz en vastgoedkundige Arne Bongenaar hebben [achteraf geen gelijk gekregen](#). Zij stelden in 2013 dat de gemeente Eindhoven onjuist heeft gehandeld door de grond te kopen van PSV en spraken van 'ongeoorloofde staatssteun', een standpunt dat de EC in eerste instantie ook innam maar door het recente onderzoek weer is ingetrokken.

Marcel de Boer, directeur van Troostwijk, is blij met de bevindingen van de EU. "Men oordeelt te snel en veroordeelt te gemakkelijk taxateurs. Voor het eerlijk en effectief functioneren van markten is vertrouwen een basisvoorwaarde. Dit geldt des te meer voor het werk van taxateurs. Het EU-rapport is dan ook een mooi bewijs dat men vertrouwen kan hebben in het oordeel van taxateurs."

Klik hier voor het rapport van de EU over het taxatierapport van

Troostwijk: http://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/258188/258188_1768847_58_2.pdf

Bezoektip voor taxateurs en beleggers:

17 november: [Dag van de Vastgoedwaardering](#)

Rogier Hentenaar