

Raadsstuk

Onderwerp: Kredietverstrekking aanpassingen en overname Stadion HFC Haarlem
Reg.nummer: STZ/JOS 2009/182113

1. Inleiding

In de periode vanaf november vorig jaar tot maart jl. hebben wij uw raad net grote regelmaat geïnformeerd over het feit dat de bouw van het nieuwe stadion voor de HFC Haarlem door de firma Fortress is geannuleerd, over de achtergronden daarvan en over de (financiële) consequenties ervan voor de HFC Haarlem. Een en ander is bij herhaling uitgebreid in de raad en in de commissie Samenleving aan de orde geweest en heeft uiteindelijk, op 12 maart jl., geresulteerd in uw instemming met een door ons aan u voorgelegde nota over dit onderwerp.

In de loop van deze besprekingen hebt u aangegeven te kunnen instemmen met ons besluit om een bedrag van € 200.000 aan HFC Haarlem te verstrekken t.b.v. de bouw van een nieuw Supportershome en het opknappen van enkele kleedkamers. Daarnaast hebt u aangegeven om een bedrag van maximaal € 450.000 te willen besteden aan de aankoop van onderdelen van het huidige Stadion aan de Jan Gijzenkade die mogelijk het (economisch) eigendom van de HFC Haarlem zijn. Tot een bedrag van € 200.000 hebt u het college gemachtigd hier achteraf verantwoording over af te leggen. Daarnaast hebt u ingestemd met opname in het IP 2009-2014 van een bedrag van € 1.000.000 ten behoeve van het onder voorwaarden opknappen/ aanpassen/renoveren van het bestaande Haarlem-Stadion. In zijn brief van 29 juni jl. heeft de wethouder Sport u vervolgens geïnformeerd over het verloop van de besprekingen met het bestuur van de HFC Haarlem. Gemeentelijk uitgangspunt bij dit overleg was dat de gemeente Haarlem, zowel op grond van eigen beleidsmatige overwegingen als i.v.m. Europese regelgeving, geen bijdragen kan, wil en mag leveren aan de reguliere exploitatie van onze lokale betaald voetbal organisatie (b.v.o.). Wel had de gemeente zich bereid verklaard om te bezien of onderdelen van (de opstallen op) het stadioncomplex formeel-juridisch het (economisch) eigendom zijn van de HFC Haarlem en om deze, indien dit inderdaad het geval zou blijken te zijn, tegen de reële waarde van de b.v.o. over te nemen.

Daarnaast had de gemeente laten vaststellen welk onderhoud noodzakelijk was om veilig gebruik van het Haarlem-Stadion door spelers en publiek te garanderen. Gelijktijdig was geïnventariseerd welke andere aanpassingen wenselijk en/of noodzakelijk zouden zijn om het Stadion voor een periode van 3 tot 5 jaar bruikbaar te maken en te houden en meer in overeenstemming te brengen met wat anno heden qua voorzieningen, outillage en uitstraling vereist is om te kunnen fungeren als thuisbasis van een levensvatbare b.v.o.

De gemeente had zich bereid verklaard om de eerstgenoemde (veiligheids bevorderende) onderhoudsmaatregelen – totaalkosten inclusief de sloop van de oude staantribunes aan de oost- en westzijde van het veld zo'n € 170.000 - sowieso te bekostigen om het de b.v.o. op die manier mogelijk te maken om in elk aan het seizoen 2009-2010 te kunnen deelnemen. De resterende € 830.000 zou echter alleen ter beschikking komen wanneer de HFC Haarlem door - onder meer - het doorvoeren van aanpassingen van de begroting, het afsluiten van sponsorovereenkomsten en van een samenwerkingsovereenkomst met een van de 'grote' bvo's in de nabije omgeving uitdrukkelijk en onomstotelijk zou hebben aangetoond dat de club haar financiën ten minste voor de komende drie seizoenen op orde zou hebben

Huidige stand van zaken

Inmiddels heeft het bestuur van de HFC Haarlem een aantal stappen gezet om aan de genoemde voorwaarden te voldoen. Er is een nieuw hoofdsponsor aangetrokken en er wordt al enige tijd met AFC Ajax onderhandeld over actualisering en aanpassing van de bestaande samenwerkingsovereenkomst. HFC Haarlem is er echter nog niet in geslaagd om de door ons gewenste zekerstelling voor meerdere jaren te leveren. Dat is enerzijds het gevolg van het feit dat het aantrekken van nieuw sponsoren in het huidige economische klimaat allerm minst eenvoudig is. Anderzijds wordt het veroorzaakt doordat de onderhandelingen met de AFC Ajax om diverse redenen traag verlopen, zodat een overeenkomst tussen beide clubs op zijn vroegst pas begin volgend jaar een feit zal zijn. Tegen die tijd zal duidelijk moeten worden of de door ons gewenste zekerheid voor meerdere jaren dan wel zal kunnen worden geboden.

Er is daarom afgesproken dat na de Winterstop van de Jupiler League opnieuw zal worden bezien of de financiële positie van de HFC Haarlem voor de komende 3 jaar een zodanige verbetering zal hebben ondergaan dat wel voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden om tot inzet van het resterende deel van de beschikbare € 1.000.000 over te gaan.

In afwachting daarvan zal de gemeente vooralsnog uitsluitend die maatregelen bekostigen die nodig zijn om de veiligheid van spelers en publiek gedurende het seizoen 2009/2010 te kunnen garanderen en om het benodigde onderhoud aan de door de KNVB voorgeschreven installaties in het Stadion (met name de veldverlichting) te kunnen verrichten. De totale kosten hiervan bedragen om en nabij € 60.000. Ook zal de sloop van de staantribunes aan de oost- en westzijde van het hoofdveld ter hand worden genomen (kosten € 90.000), gegeven het feit dat deze tribunes sowieso gesloopt moeten worden, wat er in de toekomst ook met het Haarlem-Stadion zal gebeuren. Het verweerde en kapotte beton zal worden vervangen door een inrichting met een meer representatieve uitstraling met deugdelijk hekwerk, bestrating en groen (kosten zo'n € 20.000).

De in totaal met deze maatregelen gemoeide € 170.000 komt ten laste van het in het IP 2009-2014 opgenomen bedrag van € 1.000.000 (IP post SZ.80; jaarschijf 2009) t.b.v. "Stadion Jan Gijzenkade".

Eigendom opstallen HFC Haarlem

In het verleden is door HFC Haarlem geïnvesteerd in meerdere opstallen op het complex. Eerder is besloten door middel van taxatie te bepalen welke waarde deze opstallen op dit moment hebben en om een 'afkoopsom' te bepalen die de gemeente zal betalen voor het verwerven van het volle – in tegenstelling tot slechts het juridische – eigendom. Zodoende worden eventuele toekomstige aanspraken die de HFC Haarlem heeft op deze gebouwen definitief afgekocht.

De in opdracht van de gemeente uitgevoerde taxatie en de discussie hierover met het bestuur en de directie van HFC Haarlem hebben geleid tot overeenstemming over een redelijke vergoeding van € 430.000, te betalen door de gemeente aan de HFC Haarlem voor deze opstallen. Hiervan was € 200.000 reeds bij wijze van voorschot door de gemeente aan de HFC Haarlem betaald.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor het navolgende te besluiten:

1. Teneinde het de HFC Haarlem mogelijk te maken het seizoen 2009-2010 in de Jupiler League te voltooien, worden de navolgende kredieten ter beschikking te stellen:
 - a. € 60.000 ten behoeve van diverse maatregelen ter bevordering van de veiligheid van spelers en publiek en voor het benodigde onderhoud aan de door de KNVB voorgeschreven installaties in het Stadion van de HFC Haarlem aan de Jan Gijzenkade;
 - b. € 110.000 ten behoeve van de sloop van de staantribunes aan de oost- en westzijde van het hoofdveld van het Stadion en de herinrichting en aankleding van dit deel van het terrein
2. De kosten van het onder 1. vermelde besluit bedragen € 170.000; er zijn geen baten. De totale budgettaire last van het besluit bedraagt € 42.500. Het besluit wordt gedekt uit investeringspost SZ80 (“Stadion Jan Gijzenkade”).
3. De gemeente neemt van HFC Haarlem het volledige eigendom over van die opstallen op het sportcomplex aan de Sportweg/Jan Gijzenkade waarvan het economisch eigendom nu nog in handen is van HFC Haarlem.
4. De kosten van het onder 3. vermelde besluit bedragen € 430.000, er zijn geen baten. Van dit bedrag is een deel groot € 200.000 reeds bij wijze van voorschot verstrekt. Het volledige bedrag ad. € 430.000 zal worden verantwoord via de 2^e Berap.
5. De raad stemt in met het expliciet genomen besluit van het college om met het oog op de liquiditeitspositie van de HFC Haarlem ook de, onder 4. hierboven genoemde, resterende € 230.000 al vooruitlopend op dit raadsbesluit aan HFC Haarlem te betalen.

3. Beoogd resultaat

Met de maatregelen wordt primair beoogd het de lokale betaald voetbal organisatie HFC Haarlem mogelijk te maken om gedurende het gehele seizoen 2009-2010 deel te nemen aan de Jupiler League competitie van de KNVB.

Secondair wordt de HFC Haarlem doordat de positie in het betaald voetbal tijdens het seizoen 2009-2010 gehandhaafd blijft, in de gelegenheid gesteld om via het aantrekken van nieuwe sponsors en het aangaan van overeenkomsten met derden (waaronder de AFC Ajax) de continuïteit voor volgende seizoenen zeker te stellen.

4. Argumenten

Sport – en met name professionele sportbeoefening – heeft de afgelopen decennia in zeer sterke mate aan publiciteitswaarde gewonnen. Om mee te tellen, op de kaart te staan dient een zichzelf respecterende gemeente een aantal aansprekende sportevenementen in huis te hebben én een betaald voetbal organisatie binnen de gemeentegrenzen te hebben die via publiciteit in de media bijdraagt aan de naamsbekendheid en het imago van de gemeente. HFC Haarlem, opgericht in 1889, heeft daarbij binnen het betaalde voetbal een bijzondere positie omdat de club na Sparta Rotterdam de oudste in het betaalde voetbal is. Mede daarom kan met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden gesteld dat een mogelijke teloorgang van de HFC Haarlem tot een fikse imagoschade voor de gemeente Haarlem zou leiden, niet allen binnen de gemeente en de regio, maar ook landelijk.

5. Kanttekeningen

De financiële positie van de HFC Haarlem is nog zwak en het is daarom niet zeker dat de HFC Haarlem de huidige crisis te boven zal komen. Als dat onverhoopt niet het geval mocht zijn, betekent dat een niet onaanzienlijke mate van kapitaalvernietiging. De mate daarvan wordt uiteraard groter naarmate er meer middelen in onderhoud en aanpassing van het stadion(complex) van de HFC Haarlem worden gestoken.

6. Uitvoering

Zoals uw raad bekend is, heeft de gemeente een stuurgroep “Stadion HFC Haarlem” in het leven geroepen, waarin het bestuur van de b.v.o. vertegenwoordigd is. De stuurgroep vergadert maandelijks en daarnaast vindt er regelmatig aanvullend ambtelijk overleg met bestuur en directie van de HFC Haarlem plaats.

Een en ander betekent dat de HFC Haarlem op de hoogte is van de afspraken die ten grondslag liggen aan de voorstellen die wij nu aan uw raad voorleggen.

Voor zover nodig zal in het kader van de realisatie van de aanpassingen in en rond het Stadion vanzelfsprekend nader overleg met de HFC Haarlem plaatsvinden.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Teneinde het de HFC Haarlem mogelijk te maken het seizoen 2009-2010 in de Jupiler League te voltooien, de navolgende kredieten ter beschikking te stellen:
 - a. € 60.000 ten behoeve van diverse maatregelen ter bevordering van de veiligheid van spelers en publiek en voor het benodigde onderhoud aan de door de KNVB voorgeschreven installaties in het Stadion van de HFC Haarlem aan de Jan Gijzenkade;
 - b. € 110.000 ten behoeve van de sloop van de staantribunes aan de oost- en westzijde van het hoofdveld van het Stadion en de herinrichting en aankleding van dit deel van het terrein.
2. De kosten van het onder 1. vermelde besluit bedragen € 170.000; er zijn geen baten. De totale budgettaire last van het besluit bedraagt € 42.500. Het besluit wordt gedekt uit investeringspost SZ80 ("Stadion Jan Gijzenkade").
3. De gemeente neemt van HFC Haarlem het volledige eigendom over van die opstallen op het sportcomplex aan de Sportweg/Jan Gijzenkade waarvan het economisch eigendom nu nog in handen is van HFC Haarlem.
4. De kosten van het onder 3. vermelde besluit bedragen € 430.000, er zijn geen baten. Van dit bedrag is een deel groot € 200.000 reeds bij wijze van voorschot verstrekt. Het volledige bedrag ad. € 430.000 zal worden verantwoord via de 2^e Berap.
5. De raad stemt in met het expliciet genomen besluit van het college om met het oog op de liquiditeitspositie van de HFC Haarlem ook de, onder 4. hierboven genoemde, resterende € 230.000 al vooruitlopend op dit raadsbesluit aan HFC Haarlem te betalen.

Gedaan in de vergadering van

De griffier,

De voorzitter,



Haarlem

Gemeente Haarlem

Maarten Divendal
Wethouder Onderwijs, Jeugd, Sport,
Beheer en onderhoud openbare ruimte en Milieu

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

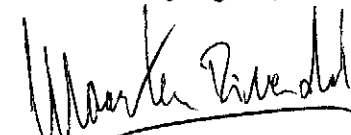
Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 25 november 2009
Ons kenmerk 2009/226269
Contactpersoon M.Divendal
Doorkiesnummer 023 – 5113004
Email mdivendal@haarlem.nl
Onderwerp informatie opstellen HFC

Geachte leden van de gemeenteraad,

Zoals afgesproken in de gecombineerde commissie ontwikkeling en samenleving stuur ik u hierbij informatie over de economische waarde opstellen HFC Haarlem ten behoeve van de raadsvergadering op 3 december.

Met vriendelijke groet,



Maarten Divendal

Economische waarde opstallen HFC Haarlem

De gemeenteraad heeft eerder ingestemd met een vergoeding aan de HFC Haarlem voor de investeringen die de vereniging zelf/voor eigen rekening in de afgelopen jaren/decennia in het complex heeft gedaan. Omdat uit de boeken van de HFC, noch op andere wijze een definitief beeld valt op te maken van de daadwerkelijke investeringen, de momenten waarop deze zijn gedaan, laat staan de waardering die daar vandaag de dag aan gegeven zou moeten worden, is besloten om middels onafhankelijke taxatie een (beargumenteerd) gevoel te krijgen bij de economische waarde van de opstallen waarin door de HFC is geïnvesteerd. Daarnaast is gekeken naar de waarde die de WOZ-taxateur aan de opstallen toekent én de waardevermeerdering die het gevolg is van commerciële activiteiten (m.n. horeca).

Hierbij het inzicht in de verschillende waarderingen die uiteindelijk in een bedrag van € 430.000 hebben geresulteerd, zijnde de economische waarde die de gemeente en de HFC Haarlem toekennen aan de opstallen/gebouwdelen waarin door de HFC Haarlem in het verleden is geïnvesteerd.

Waardering opstallen	Waardering WOZ ¹	Taxatie SRO ²	Waardering Gemeente	Waardering HFC
Kantoor (onderdeel Zuidtribune)	0	47.981	48.000	72.000
Horeca/partycentrum (onderdeel Zuidtribune)	0	141.000	212.000	227.000
Kantine/dagverblijf	200.000	170.000	170.000	205.000
Totale waardering	200.000	358.981	430.000	504.000

Toelichting verschillen:

- WOZ-waarde: in de WOZ-taxatie zijn het kantoor en de horecavoorziening, beide ondergebracht in de Zuidtribune, niet apart gewaardeerd. De WOZ-taxateur heeft slechts de tribune van de buitenkant bekeken en gezien het bouwjaar (1986) als afgeschreven beschouwd.
- Taxatie SRO: de taxateur heeft hier de waarde bepaald op basis van bestemming, bouwjaar, en onderhoudsstaat. Het lopende huurcontract met de uitbater van de Horecavoorziening is niet meegewogen in de waardebepaling, terwijl dit wel gebruikelijk is bij het bepalen van de marktwaaarde.
- Waardering gemeente: omdat de horecavoorziening voor onbepaalde tijd is (onder)verhuurd, is de marktwaarde voor dit object verhoogd, nl. gewaardeerd op 11 maal de jaarhuur.
- Waardering HFC: de waardering van HFC zelf is vooral gebaseerd op historische kostprijs/boekwaarde en theoretische huurwaarde. De gemeente heeft deze gegevens niet overgenomen met uitzondering van het verhuurde horecagedeelte, waarin i.p.v. 12x, is ingestemd met 11x de jaarhuur.

¹ Zie bijlage WOZ-waardering

² Zie bijlage Taxatierapport in opdracht van SRO



Woz - waardering

Haarlem

Gemeente Haarlem
Postbus 3333
2001 DH HAARLEM

Bladnummer: 1

TAXATIEVERSLAG NIET-WONING

Aanduiding object:

Woz-objectnr: 039200066106
Straatnaam: Sportweg
Huisnummer: 8
Postcode: 2024 CN
Woonplaats: HAARLEM
Lokatieomschrijving: Hfc Haarlem

Waardepeildatum: 01-01-2008

Kadastrale objecten betrokken bij deze taxatie:

Kadastrale gemeente:	sectie:	perceelnummer:	letter:	indexnummer:	oppervlakte:
STN01	D	1246	G	0	47789 m ²

Objectgegevens:

Soort object: Sportterrein
Bouwjaar: 1966
Grootte van het object: 2530 m²

Bijzondere kenmerken:

Marktgegevens:

Van het getaxeerde object zijn geen verkoopcijfers bekend

Opbouw taxatie en gecorrigeerde vervangingswaarde:

Grond (bij) niet-woningen	7400 m ²			€	1.110.000
Extra grond (overgrond)	40389 m ²			€	525.057
Was/ kleedruimte	100 m ²	à € 1.308	€ 130.800	€	21.189
	bouwjaar 1966	levensduur 35 jaar			
	restwaarde 20 %				
	technische veroudering			factor 0,200	
	func. veroudering			factor 0,810	
Kantine/dagverblijf	120 m ²			€	19.764
Kantine/dagverblijf	323 m ²	à € 965	€ 311.695	€	94.537
	bouwjaar 1979	levensduur 35 jaar			
	restwaarde 20 %	resterende levensduur 6 jaar			
	technische veroudering			factor 0,337	
	func. veroudering			factor 0,900	
Kantine/dagverblijf	290 m ²	à € 965	€ 279.850	€	84.878
	bouwjaar 1979	levensduur 35 jaar			
	restwaarde 20 %	resterende levensduur 6 jaar			
	technische veroudering			factor 0,337	
	func. veroudering			factor 0,900	
Was/ kleedruimte	645 m ²	à € 1.308	€ 843.660	€	377.369
	bouwjaar 1986	levensduur 35 jaar			
	restwaarde 20 %	resterende levensduur 13 jaar			
	technische veroudering			factor 0,497	
	func. veroudering			factor 0,900	
Tribune	1960 m ²			€	156.466
Tribune	1280 m ²	à € 329	€ 421.120	€	0
	bouwjaar 1986	levensduur 30 jaar			
	restwaarde 20 %	resterende levensduur 8 jaar			
	technische veroudering			factor 0,413	

voor vervolg zie volgbld



Haarlem

Gemeente Haarlem
Postbus 3333
2001 DH HAARLEM

Bladnummer: 2

TAXATIEVERSLAG NIET-WONING

Tribune	1330 m ² bouwjaar 1976 restwaarde 20 % technische veroudering	à € 329 levensduur 30 jaar	€ 437.570	€	0
			factor 0,200		
Voetbalveld gras	7500 m ²			€	105.000
Voetbalveld gras	7500 m ²			€	105.000
Voetbalveld stergazo	7500 m ² bouwjaar 2002 restwaarde 15 % technische veroudering	à € 52 levensduur 20 jaar resterende levensduur 14 jaar	€ 390.000	€	290.550
			factor 0,745		
Sportveld algemeen onverhard	7500 m ² bouwjaar 1989 restwaarde 15 % technische veroudering	à € 14 levensduur 20 jaar resterende levensduur 1 jaar	€ 105.000	€	20.160
			factor 0,192		
Lichtmast	bouwjaar 1980 restwaarde 15 % technische veroudering	à € 39.035 levensduur 35 jaar resterende levensduur 7 jaar	€ 155.400	€	49.728
			factor 0,320		
Lichtmast				€	14.737
				€	2.974.435
					Vastgestelde waarde: € 2.974.000

TAXATIERAPPORT

Sportweg 8
2024 CN Haarlem



Voetbalstadion HFC Haarlem

In opdracht van:
SRO
Postbus 167
3800 AD Amersfoort

TAXATIERAPPORT

Sportweg 8, 2024 CN Haarlem

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1 Aansprakelijkheid

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 en (financiële) instellingen voor zover deze met name onder A en C zijn genoemd. Indien onder C instellingen zijn vermeld beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en de financiële instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

NADERE GEGEVENS

F PRIVAATRECHTERLIJKE ASPECTEN

1 Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsbewijs : Nee, alleen het Kadastraal uittreksel is geraadpleegd.
- huurovereenkomst : Ja
- kadastraal plan : Ja, zie bijlage rapport.
- kadastraal uittreksel : Ja, zie bijlage rapport.

2 Kadastrale omschrijving object

- a Het perceel met opstal(len), kadastraal bekend : Schoten, D, 1246 G. Groot 10.8571 m2
(Gemeente Sectie Nummer Grootte)

Totaal toegekende kadastrale oppervlakte : 6.4250 m2
Eigendom : Gemeente Haarlem
Grote Markt 2
2011 RD Haarlem

3 Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende waarde beïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

- a. T.a.v. het perceel met opstal(len) (zie 2a):
- Volle / ~~blote~~ / gedeelde eigendom : Het betreft het volle eigendom
 - Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen : Niet van toepassing
 - Overig :

TAXATIERAPPORT

Sportweg 8, 2024 CN Haarlem

3. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex. Art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (ex. Art. 6) : Nee, het object is niet belast met een voorkeursrecht

4 Monument

Volgens opgave van : Eigenaar

Is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing Dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

- Als beschermd monument (ex. Artikel 3, 4 of 6 monumentenwet) : Ja / nee
- Tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex. Artikel 35 monumentenwet) : Ja / nee
- Tot door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument : Ja / nee

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Omgeving

- a. Wijk, stand, belendingen : Het object is gelegen aan de rand van een woonwijk nabij een scholencomplex, tennisbanen en overige sport voorzieningen.
- b. Bereikbaarheid : Het object is per auto matig ontsloten.
- c. Voorzieningen : Alle noodzakelijke voorzieningen zijn aanwezig, doch ernstig gedateerd.
- d. Parkeermogelijkheden : Er is onvoldoende parkeergelegenheid behorend tot het complex.
- e. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waarde ontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen) : Nee, na beoordeling van het vigerende bestemmingsplan blijken er geen tekenen te zijn van toekomstige wijzigingen van omgevingsfactoren die de waarde kunnen beïnvloeden.

TAXATIERAPPORT

Sportweg 8, 2024 CN Haarlem

I. ONDERHOUDSTOESTAND

STAAT VAN ONDERHOUD

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waarde-oordeel begrepen

a. Globaal kan de onderhoud- en bouwkundige staat van de objecten aldus worden omschreven:

Dakbedekking	:	Slecht
Gevels	:	Slecht
Kozijnen	:	Slecht
Schilderwerk inwendig	:	Slecht
Schilderwerk uitwendig	:	Slecht
Vloeren	:	Matig
Plafonds	:	Matig
Afwerking	:	Matig
Centrale verwarming	:	Redelijk
Luchtbehandeling	:	Nvt
Liftinstallatie	:	nvt
Elektra-installatie	:	Redelijk

- b. De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud worden begroot op : Veel onderdelen zijn aan vervanging en/of renovatie toe. Het plegen van onderhoud is onvoldoende om het object weer aan de normen van deze tijd te laten voldoen.
- c. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek : Niet van toepassing.

J. VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd

a. Gemeente / provincie	:	Gemeente
b. Gebruiker / Eigenaar	:	Gebruiker
c. Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst	:	Het pand komt niet voor op de gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst
d. Bodemrapport	:	Nee
e. Kadaster	:	Nee

2. Bijzonderheden

- a. De onder J.1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:
- a. Historische gegevens : Het terrein is sinds 1907 in gebruik als voetbalstadion, daarvoor betrof het landbouw / cultuurgrond. Het dus niet te veronderstellen dat er sprake is of kan zijn van verontreinigde grond.
- b. er is negatieve informatie over het object of de directe : Nee

TAXATIERAPPORT

Sportweg 8, 2024 CN Haarlem

K HUURSITUATIE

1 Huidige situatie

Volgens opgave van : Huurder

a. Wordt het object thans verhuurd : Ja

b. Huurovereenkomst gezien door taxateur : Nee, wel zijn de kerngegevens van deze huurovereenkomst verstrekt. De Jaarhuur bedraagt € 32.900.

2. Verhuurmogelijkheden

Inschatting verhuurbaarheid : nvt

3. Bijzonderheden

Eventuele milieukundige invloeden zijn bij de bepaling van de waarde buiten beschouwing gebleven. Uitgangspunt is dat de ondergrond functioneel geschikt is voor het huidige gebruik.

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

- Gecorrigeerde vervangingswaarde methode : Berekening als bijlage toegevoegd.

TAXATIERAPPORT

Sportweg 8, 2024 CN Haarlem

O. BIJLAGEN

1. Foto presentatie
2. Kadastrale kaart
3. Kadastraal uittreksel
4. Nota grondprijzen
5. Bestemmingsplan
6. Plankaart
7. Bouwvergunningen
8. Onderbouwing kengetallen

Opgemaakt te Arnhem op 18 mei 2009

Handtekening taxateur

A. Oosters
Gecertificeerd taxateur SVM-Nivo
Gecertificeerd WOZ-Taxateur
Aldus verricht naar beste kennis en wetenschap

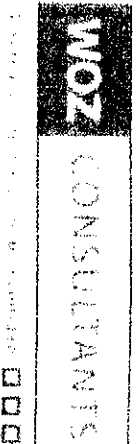
Handtekening taxateur

S. Hansen
Gecertificeerd taxateur SVM-Nivo
Gecertificeerd WOZ-Taxateur
Aldus verricht naar beste kennis en wetenschap

Taxatiekaart Sportweg 8, 2024 CN Haarlem

Objectgegevens
 Objectnummer: 86106
 Adres: Sportweg 8
 Omschrijving: 2024 CN Haarlem
 Type: Voetbalstadion

Taxatiegegevens
 Taxateur: A. Coesters
 Taxatiedatum: 7-5-2009
 Periode: 7-5-2009
 Situatiedatum: 01/01/2009



Kadastrale gegevens
 Kad. gemeente: Schoon
 Sectie: D
 Parc.n.r.: 1246
 Index: G
 Indemn.: 0

Kadastraal opp
 108571
 108571

Toegekende opp
 46250
 46250

Deelobjectgegevens

Code	Omschrijving	Volgnummer	Omschrijving	Afmeting	Bouwlaag	% Opstal	% Bouwkn.	AantLeenh.	PPE	Verv.wrd.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Levensduur	Vernieuwd	Uitloop/resterende levensduur	Eindjaar	Restwaarde	TA	VV na TA	FA economische veroudering	FA bouwwijze	FA doelmatigheid	FA excessieve onderhoudskosten	FA	Deelwrd	Incl. BTW
6620	Tribune	1	Zuid tribune (volledig zilver)	80 x 16		100	100		1260	€ 510	1985		40 N	0	2026	20%	55,0%	€ 130.560	5%	5%	5%	0%	15%	€ 110.976	€ 132.061	
6620	Tribune	2	Noord tribune (volledig zilver)			100	100		1.330	€ 425	1974		40 N	0	2014	20%	85,0%	€ 113.050	10%	10%	10%	0%	30%	€ 79.135	€ 94.171	
6720	Asbaai opening	3	Waarde atriek asbaai van volgr 2			100	100		1.330	€ -9	1974		0 N	0												
6620	Tribune	4	Oost tribune (enkel infrastructuur)			100	100		990	€ 150	1969		40 N	5	2014	20%	86,7%	€ 29.400	25%	25%	25%	25%	100%	€ 11.970	€ 14.244	
6620	Tribune	5	Zuid tribune (enkel infrastructuur)			100	100		990	€ 150	1969		40 N	5	2014	20%	86,7%	€ 29.400	25%	25%	25%	25%	100%	€ 11.970	€ 14.244	
3280	Entree	6	Kaartverkoop			100	100		30	€ 700	1969		40 N	5	2014	2000%	86,7%	€ 2.800	0%	0%	0%	0%	0%	€ 2.800	€ 3.332	
3120	Kantoor	7	Onder zuidtribune	8 x 14		100	100		112	€ 800	1986		40 N	0	2026	20%	59,0%	€ 40.320	0%	0%	0%	0%	0%	€ 40.320	€ 47.981	
3240	Horrea (garagecentrum)	8	Onder zuidtribune (begane grond)	16 x 14		100	100		224	€ 850	1986		40 N	0	2026	20%	55,0%	€ 65.880	0%	0%	0%	0%	0%	€ 65.880	€ 101.959	
3240	Horrea (garagecentrum)	9	Onder zuidtribune (verdieping)	16 x 7		100	100		112	€ 650	1986		40 N	0	2026	20%	55,0%	€ 32.760	0%	0%	0%	0%	0%	€ 32.760	€ 38.984	
5170	Wss / Afscherming	10	Onder zuidtribune (leedlamers)	40 x 14		100	100		590	€ 850	1986		40 N	0	2026	20%	59,0%	€ 214.200	10%	10%	10%	10%	40%	€ 126.820	€ 152.938	
3060	Kantine / dagverblijf	11	Vrijstaand naast zuidtribune			100	100		100	€ 700	1966		40 N	5	2011	20%	83,3%	€ 4.687	10%	10%	10%	10%	40%	€ 2.800	€ 3.332	
3060	Kantine / dagverblijf	12	Speelruimte			100	100		323	€ 850	1979		40 N	0	2019	20%	72,5%	€ 75.501	0%	0%	0%	0%	0%	€ 75.501	€ 89.846	
3330	Opslag / magazijn	13	Speelruimte			100	100		290	€ 850	1979		40 N	0	2019	20%	72,5%	€ 67.788	0%	0%	0%	0%	0%	€ 67.788	€ 80.657	
6220	Voetbalveld gras	14	Aan rand van het oeverveld	10 x 4		100	100		40	€ 250	1979		30 N	5	2014	20%	82,9%	€ 1.714	0%	0%	0%	0%	0%	€ 1.714	€ 2.040	
6220	Voetbalveld gras	15	Hoofdveld			100	100		9.430	€ 12	1966		20 N	28	2014	25%	87,5%	€ 14.145	0%	0%	0%	0%	0%	€ 14.145	€ 16.833	
6220	Voetbalveld gras	16	Oeuvveld			100	100		10.500	€ 10	1989		20 N	5	2014	25%	78,0%	€ 28.200	0%	0%	0%	0%	0%	€ 28.200	€ 29.988	
6250	Voetbalveld steengrass	17	Oeuvveld kunstgras			100	100		7.550	€ 45	2002		25 N		2027	25%	24,0%	€ 258.552	0%	0%	0%	0%	0%	€ 258.552	€ 307.877	
										7.891											TOTAL	€ 913.921	€ 1.087.566			

Grond en Infrastructuur

Code	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Omschrijving	PPE	Deelwrd	Incl. BTW
2110	grond bij niet-woning	4	m2	Corlom noia grondrijzen BAW	€ 118	€ 5.457.500	€ 6.494.425
6210	Infrastructuur	12	st	Lichtmassen hoofdveld	€ 7.200	€ 28.800	€ 34.272
6210	Infrastructuur	3.300	st	Lichtmassen oekervelden	€ 3.300	€ 39.800	€ 47.124
2430	Infrastructuur	5000	m2	Verharding en overlig	€ 24	€ 120.000	€ 142.800
2430	Infrastructuur	1250	m1	betwerk (diverse typen)	€ 46	€ 57.500	€ 68.425
Totaal						€ 5.703.400	€ 6.787.046

WAARDE € 6.617.321 (excl. BTW)

Oppeervakke BYO bebouwd 7.891

Sloopkosten € 435.538 (excl. BTW)
 De sloopkosten van de opstellen en infrastructuur is begroot alzijnde 13% van de ongecorrigeerde vervangingswaarde + infrastructuur exclusief BTW.
 Deze kengedaten zijn ontleend aan de bouwkosten calculator van Raed Elavler.
 De vervangingswaarde = € 3.196.630
 Basis sloopkosten = € 415.588
 Sloopkosten voor asbest dakplaten = € 19.930

BTW
 De gemeente exploiteert het stadion niet vanuit een specifiek voor haar geldend juridisch regime en handelt daarom o.g.v. art 7.1 Wet OB 1968 als ondernemer voor de onroerendzake. De gemeente als ondernemer verhuurt, bezit recht op atriek van voorbehouding, tenzij die prestaties zijn vrijgesteld (zie art. 11 Wet OB). Over de huurprestaties wordt BTW geheven en dus is deze huur niet vrijgesteld van onroerendzake. Nu de gemeente voor dit object onroerendzakeplichtig is, kan zij ook de aan haar in rekening gebrachte onroerendzake onroerendzake in voorkomende gevallen. Concreet heeft dit voor de laatste tot gevolg dat de sloopkosten voor de gemeente zonder BTW worden betaald.
 In de laatste is ook een kolom 'indirecte btw' aanwezig. Deze hebben we bewust toegevoegd om inzichtelijk te maken wat de fiscale gevolgen zijn van het volgende hypothetische geval: De verhuur van het stadion gaat geschieden door een lichaam dat niet onroerendzakeplichtig is. In dat geval drukt de onroerendzake onroerendzake op dat lichaam als ware zij een consument c.d. eindgebruiker. Hiermee zijn dan ook de sloopkosten direct 1% hoger.