

TAXATIERAPPORT

Waardering van de met een recht van erfpacht belaste grondeigendom van de Gemeente Haarlem van het Smitsterrein, Harmenjansweg 83/85 en 91/93 te Haarlem

Uitgevoerd door:

P.C. van Arnhem, registertaxateur

T. de Boer, registertaxateur

Dossiernummer:

10492/2015/R1

Opdrachtgever:

Gemeente Haarlem

Datum:

21 december 2015

TAXATIERAPPORT

Ondergetekenden,

P.C. van Arnhem, registertaxateur onroerende zaken (Kamer: Bedrijfsmatig vastgoed, certificaatnummer BV01.20.412.5.0014),

en

Tiede de Boer rentmeester/taxateur en ingeschreven in de het register VastgoedCert te Rotterdam in de kamers wonen/MKB onder nummer RMT07.111.387, Landelijk Vastgoed onder nummer LV01.20.908.5.0793 en Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer BV02.121.3005 verklaren hiermede, in opdracht van de gemeente Haarlem te hebben bepaald de Reële waarde van het navolgende Object:

de met een recht van erfpacht belaste grondeigendom van de gemeente Haarlem van het Smitsterrein aan de Harmenjansweg 83/85 en 91/93 te Haarlem, kadastraal bekend Gemeente Haarlem Sectie E nummers 5530 en 5602 ook wel bekend als het 'Smitsterrein'

Uitgaande van de thans ter beschikking staande gegevens en met inachtneming van de hiernavolgende toelichting, wordt de Reële waarde van het Object per heden bepaald op:

EUR 281.000,--

Zegge: TWEEHONDERD EENENTACHTIGDUIZEND EURO

Aldus gedaan, naar beste kennis en wetenschap opgemaakt te Montfoort/Heemstede op 21 december 2015.

P.C. van Arnhem

T. de Boer

TOELICHTING BIJ DE TAXATIE

1. Aanleiding

Op 17 april 2008 is het bestemmingsplan Papentorenvest door de gemeenteraad van Haarlem vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in herontwikkeling van de locatie gelegen aan het Spaarne, de spoorlijn naar Amsterdam, de Papentorenvest en de Harmenjansweg (in het Scheepsmakerskwartier). De locatie heeft een nog uit te werken bestemming gekregen. Op 7 juni 2010 is het Masterplan Haarlem Scheepsmakerskwartier gepubliceerd. Dit plan is richtinggevend voor een aanstaande ruimtelijke (her)ontwikkeling en niet bindend voor burgers en overheid.

Inmiddels zijn (vrijwel) alle gronden binnen het plangebied – met uitzondering van het Smitsterrein (hierna nader te omschrijven) – verworven, hetzij door ontwikkelaars, dan wel door de Gemeente.

In de loop van 2015 heeft zich een projectontwikkelaar gemeld die voor het Smitsterrein overeenkomstig het bestemmingsplan en het masterplan een project wenst te realiseren en daartoe een bouwplan heeft geconcipieerd (met 54 woningen geprojecteerd op het Smitsterrein). De betreffende ontwikkelaar zal de benodigde gronden zelf actief verwerven en moet daartoe tot een aankoop komen van een aantal percelen, deels in volle eigendom van Smits en deels in erfpacht bij Smits. Ten aanzien van laatstbedoelde percelen is de ontwikkelaar voornemens ook de met het recht van erfpacht belaste grondeigendom (hierna: het bloot-eigendom) te verwerven, welke op naam staat van de gemeente Haarlem.

Ter overweging van de prijs die de gemeente wenst te bedingen voor de verkoop van haar bloot-eigendom, heeft de gemeente ondergetekenden gevraagd de waarde hiervan te taxeren.

2. Object

Het Smitsterrein omvat de percelen plaatselijk bekend Harmenjansweg 83/85 en 91/93 te Haarlem en kadastraal bekend gemeente Haarlem Sectie E nummers 5478, 5530 en 5602. Voor kadastrale gegevens wordt verwezen naar bijlage 1.

Het perceel Haarlem E 5478 (Harmenjansweg 83/85), is groot 610 m². De (volle) eigendom van dit perceel staat op naam van A.M. Smits, woonachtig te Haarlem. Dit perceel is geen onderdeel van de taxatie.

De percelen Haarlem E 5530 (Harmenjansweg achter 83/85) en Haarlem E 5602 (idem) zijn door de gemeente Haarlem in erfpacht uitgegeven aan respectievelijk A.M. Smits en VOF L.G. Smits en Zoon (hierna (vereenzelvigd): Smits). Het bloot-eigendom, de met de rechten van erfpacht belaste grondeigendom van deze percelen, zal door de gemeente Haarlem worden verkocht en vormt het Object van taxatie.

3. Waardebasis

Uitgaande van de situatie dat de betreffende ontwikkelaar overeenkomstig zijn voornemen slaagt in de verwerving van het eigendom en de rechten van erfpacht van Smits, is ten aanzien van de bloot-eigendom van de gemeente Haarlem sprake van een transactie tussen een (opvolgende) erfpachter en een bloot-eigenaar. Deze partijen zijn tot elkaar verbonden. De toepasselijke waardebasis volgens IVS2013 is dan Reële waarde:

De Reële waarde is de geschatte prijs voor de overdracht van een object tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die een afspiegeling is van de respectievelijke belangen van die partijen.

Deze waarde zal eveneens toepasselijk zijn als waarde bedoeld in de EC Mededeling 97/C209/03 in het kader van de beoordeling of voor gemeente sprake kan zijn van staatssteun als zij de verkoopprijs van het Object bepaalt op de door een onafhankelijke deskundige getaxeerde reële waarde.

De peildatum bij de taxatie is de datum van ondertekening van dit rapport.

4. Zakelijk recht

Het perceel Haarlem E 5530 (Harmenjansweg achter 83/85) is groot 228 m². Het (bloot)eigendom staat op naam van de Gemeente Haarlem; het recht van erfpacht staat op naam van A.M. Smits.

Deze heeft het recht van erfpacht verworven in 1994 (titel hyp 4/11954/31 dd 2-2-1994).

De erfpacht is uitgegeven per 1-4-1967 voor een bepaalde duur van 75 jaar en expireert op 31-3-2042. Van toepassing zijn de Algemene Bepalingen van de gemeente (AV1919). Er is sprake van een jaarlijkse canonbetaling. De canon is niet geïndexeerd.

De canon bij uitgifte bedroeg HFL 460,--. De actuele, vaste canon bedraagt € 208,75 per jaar.

Het perceel Haarlem E 5602 (Harmenjansweg 91/93) is groot 1.349 m². Het (bloot)eigendom staat tnv. Gemeente Haarlem. Het recht van erfpacht staat op naam van VOF L.G. Smits en Zoon.

Dit perceel is ontstaan door samenvoeging van twee percelen, te weten: Haarlem E 5532 enerzijds en twee samengevoegde percelen, 'Haarlem E 5503 (gedeeltelijk) / Haarlem E5479 (gedeeltelijk)', anderzijds.

Het voormalige perceel Haarlem E 5532 is groot 209 m². Dit perceel is door Smits verworven in 1974 (hyp 4 3162/102 dd 5-12-1974). De erfpacht is gevestigd voor de bepaalde termijn van 68 jaar + 1 maand en expireert 31-12-2042.

Van toepassing zijn de Algemene Bepalingen AB1919.

Er is sprake van een jaarlijkse canonbetaling. Bij eerste uitgifte bedroeg de canon HFL 1.128,60. De canon wordt elke vijf jaar (miv 2-12-1979) verhoogd met 25%. Na verhogingen bedraagt de canon per 2015 € 3.052,60 per jaar.

De grond is in de akte bestemd als niet te bebouwen opslagterrein voor het stallen van auto's. In aanvulling hierop bepalen de AB1919 in art. 2 lid 3 dat "zonder vergunning van de gemeenteraad mag die bestemming niet worden veranderd (...)". Er is toestemming van de eigenaar voor vervreemden en bezwaren van het object nodig.

De voormalige percelen Haarlem E 5503 (ged.) en E 5479 (ged.), zijn tezamen groot 1.128 m². Het samengevoegde perceel is in erfpacht verworven door Smits in 1970 (hyp 4 2795/122 dd 30-9-1970). De erfpacht is gevestigd miv 1-1-1968 voor de bepaalde termijn van 75 jaar en expireert 31-12-2042. Van toepassing zijn de Algemene Bepalingen AB1919.

Er is sprake van een jaarlijkse canonbetaling. Bij eerste uitgifte bedroeg de canon HFL. 2.376,--. De canon wordt niet geïndexeerd. De actuele, vaste canon bedraagt € 1.078,18 per jaar.

De erfpachter heeft het recht van koop "van de in erfpacht uitgegeven grond", "tegen de op dat tijdstip geldende grondprijs".

Bij de verschillende percelen zijn enkele erfdienstbaarheden van toepassing die een te verwaarlozen invloed hebben op de schadeloosstelling. Voor de formulering ervan wordt verwezen naar de betreffende akten.

Samengevat:

| <i>perceel:</i> | <i>m²</i> | <i>erfpacht</i> | <i>canon 2015</i> | |
|----------------------|----------------------|-----------------|-------------------|-------------|
| E 5530 | 228 | eindigt 2042 | € 208,72 | (vast) |
| E 5602 | 1.349 | | | |
| <i>ontstaan uit:</i> | | | | |
| E 5532 | 209 | 2042 | € 3.052,60 | (+25%/5 jr) |
| E 5503/5479 | 1.128 | 2042 | € 1.078,18 | (vast) |
| totaal | 1.577 | | € 4.339,50 | |

5. Gebruik en bebouwing

Een deels is het Object in gebruik bij Automobielbedrijf L.G. Smits en Zoon BV, gevestigd aan de Vlaamsedijk te Haarlem c.q. bij A.M. Smits als eenmanszaak. Volgens opgave van het administratiekantoor van Smits is de gebruiker: Eenmanszaak Automobielbedrijf A.M. Smits. Ten behoeve van de taxatie zijn de eigenaar, erfpachter en gebruiker vereenzelvigd.

Het Smitsterrein is bebouwd met kantoorruimten, bedrijfsruimten (APK-werkplaats) en stallingsruimte voor auto's; het terrein is verhard voor erf, stalling en ontsluiting.

De bedrijfsactiviteit is verkoop van personenauto's (occasions) en garageactiviteiten (APK-keuring, schadeherstel en onderhoud). Er is doorgaans een voorraad auto's aanwezig, zowel inpandig als buiten gestald. De gebouwen zijn verouderd en kennen aanzienlijk achterstallig onderhoud.

Het gebouw aan de Harmenjansweg 91 (op perceel 5602) bestaan uit een APK-werkplaats, groot ca. 76 m². Het gebouw heeft een matige bouwkundige kwaliteit.

De gebouwen aan de Harmenjansweg 93 (perceel 5602 en 5530) bestaan uit geschakelde gebouwen met kantoorruimte en bedrijfsruimte voor autoreparatie en –stalling. De gebouwen verkeren in matige tot deels slechte staat en zijn beperkt functioneel. De onderhoudstoestand van de gebouwen is slecht.

Het erf en open terrein is verhard met overwegend straatklinker en deels stelconplaten. Als terreinafscheiding dienen diverse hekwerken en twee schuifpoorten.

6. Bodem

In 2011 heeft ter plaatse een actualiserend en nader bodemonderzoek plaatsgevonden (bureau Oranjewoud).

Er is sprake van een olieverontreiniging die echter niet kwalificeert als geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. In het kader van de zorgplicht uit die wet dient deze verontreiniging door de erfpachter (cq zijn rechtsopvolger) gesaneerd te worden. Ook moeten dan drie op het terrein aanwezige ondergrondse tanks worden gesaneerd. Er is een verontreiniging met zware metalen in een ophooglaag aanwezig. Deze betreft evenwel hoogstwaarschijnlijk een historische,(grensoverschrijdende) verontreiniging.

Nader onderzoek naar asbest wordt niet noodzakelijk geacht.

Een sanering is niet spoedeisend en zal pas plaats (moeten) vinden bij herontwikkeling van het terrein.

De invloed van de bodemverontreiniging komt tot uitdrukking in de waarde van het recht van erfpacht, niet op waarde van het bloot-eigendom.

7. *Waarde bloot-eigendom*

Tot de vaste taxatieleer¹ behoort de regel dat de Reële waarde van het bloot-eigendom, bij erfpacht die gevestigd voor een bepaalde duur, uit twee onderdelen bestaat:

- a. De netto contante waarde van de tot het expiratiemoment door de bloot-eigenaar te ontvangen canonstroom.
- b. De contante waarde van de waarde die de onroerende zaak op de expiratiedatum heeft en per die datum terugvloeit naar de eigenaar.

Omdat op de onderhavige grond een ontwikkeling naar woningbouw mogelijk is en er hiertoe ook reële en concrete plannen zijn, dient ook dit gegeven in de waardebepaling van het bloot-eigendom betrokken te worden.

Taxateurs hebben geen inzage gehad in de grondexploitatie en hebben dan ook op basis van eigen inzicht een grondexploitatie berekend. Voor deze berekening hebben de taxateurs zich gebaseerd op het schetsontwerp v 34 d.d. 1 september 2015 van Van Ommeren Architecten. In dit plan zullen op het terrein 54 woningen worden gerealiseerd met parkeren boven het maaiveld, in het gebouw. Uit de berekening, die onderstaand in het rapport is opgenomen volgt dat er een sprake is van een overwaarde in de grondexploitatie.

De vraag die taxateurs zich gesteld hebben, is of het bloot-eigendom op basis van de huidige situatie en dus bij bestemming van het erfpachtvereenkomst de hoogste waarde vertegenwoordigt of dat dit is op basis van de woningbouwontwikkeling. Om dit inzichtelijk te krijgen zijn beide waarden berekend.

a. De netto contante waarde van de tot het expiratiemoment door de bloot-eigenaar te ontvangen canonstroom.

De erfpacht wordt hierbij geacht te worden voortgezet door de huidige erfpachter tot maart 2042. Het huidige vastgoedgebruik wordt gelegitimeerd door het planologisch overgangsrecht. Over de restduur van de erfpacht wordt de vaste canon tegen een nominale rente en de geïndexeerde canon tegen een rente na inflatie contant gemaakt. De ontwikkeling van het Smitsterrein heeft hierop geen invloed. In de redelijke verhouding tussen erfpachter en gemeente

¹ Taxatieleer Vastgoed 1, 6^e ed., par. 12.4.4 (Berkhout, Ten Have en Van Arnhem, Noordhoff Groningen, 2013)

(fair balance) past een waardebeoordeling naar Reële waarde, in overeenstemming met de huidige erfpachtbestemming en het huidige, bedrijfsmatige, grondgebruik. De erfpachter heeft overigens het eerste recht van koop op het bloot-eigendom.

De contante waarde kan als volgt worden berekend.

Contante waarde (CW) canonstroom:

| | | |
|------------------------------------|---|----------|
| Canon 2015 (vast) | € | 1.286,90 |
| Contant @ 4% / 27 jaar | € | 21.015 |
| Canon 2015 (geïndexeerd) | € | 3.052,60 |
| Contant @ 3% reële rente / 27 jaar | € | 55.945 |
| Totaal CW canons | € | 76.960 |

b. De contante waarde van de waarde die de onroerende zaak op de expiratedatum heeft en per die datum terugvloeit naar de eigenaar.

Grond en/of opstal bij expiratie

Op de expiratedatum van de tijdelijke erfpacht vloeit de volle eigendom van grond en opstal gezamenlijk terug naar het vermogen van de gemeente. Bepaald moet worden de toekomstige waarde van de onroerende zaak - grond en opstal gezamenlijk - onder aftrek van de door de grondeigenaar aan de scheidende erfpachter verschuldigde opstalvergoeding (art. 29 AV1919). Omdat de opstallen in het onderhavige geval verouderd zijn en kortere levensduur hebben dan de restduur van de erfpacht, komt 'netto' slechts de waarde van de grond op de expiratedatum "naar de eigenaar terug".

Grondwaarde

De toekomstige waarde van de grond moet worden bepaald op basis van het huidige bedrijfsmatige gebruik en de erfpachtbestemming. De zone tussen Harmenjansweg en het Spaarne is een oud bedrijfsterrein nabij de Koepelgevangenis. Als bedrijventerrein is de locatie als matig tot slecht te beoordelen. De bereikbaarheid is slecht en de binnenstedelijke ligging en de nabijheid van woningen levert voor kopers risico's op voor de bedrijfsactiviteiten in het kader van de (milieu)vergunningverlening. Kopers van bedrijfsterrein geven daarom de voorkeur aan buiten het centrum gelegen, goed ontsloten bedrijventerreinen met meerdere gevestigde bedrijven die passen binnen het economische beleid van de gemeente. Locaties zoals de Haarlemse Waarderpolder zijn op deze punten voor kopers aanzienlijk aantrekkelijker dan de onderhavige locatie. Om die reden is een aftrek op de grondwaarde gepast. Ten opzichte van een gebruikelijk prijsniveau van bedrijfsterreinen te Haarlem van ca. EUR 285,- per m², is aan deze locatie een grondprijs van EUR 225 per m² per heden toegerekend. Daarbij moet worden aangetekend dat markt en prijsniveau zich recent gunstig heeft ontwikkeld ten opzichte van de jaren waarin zich de vastgoed- en kredietcrisis deed gevoelen (2008-2012). De huidige grondwaarde is geïndexeerd naar de expiratedatum en (tegelijk) contact gemaakt naar de huidige waardepeildatum door te disconteren tegen de reële rente exclusief inflatie.

De contante waarde kan als volgt worden berekend.

Contante waarde van de grondwaarde in 2042:

| | | |
|-------------------------------|---|---------|
| m2 bedrijfsterrein | | 1.577 |
| Huidige grondwaarde / m2 | € | 225 |
| Huidige grondwaarde / m2 | € | 354.825 |
| CW grond @ 4% reëel / 27 jaar | € | 123.059 |

Zonder eventueel toeleggen van de 'bestemmingswinst' (hierna) is reële waarde van het bloot-eigendom bepaald op (a)+(b), afgerond EUR 200.000,-- k.k.

c. Waarde op basis van de woningbouwontwikkeling. ('bestemmingswinst')

De huidige erfpachter kan vanuit het erfpachtrecht de nieuwe zelf bestemming niet realiseren in verband met de erfpachtbestemming en de korte restduur van de erfpacht. Alleen de gegadigde projectontwikkelaar kan dat, op voorwaarde dat hij slaagt in een verwerving van zowel de rechten van Smits als die van de gemeente.

De vraag is of aan de gemeente – zuiver als bloot-eigenaar - ook enige extra ontwikkelingswaarde (ook wel genoemd: residuele grondwaarde of complexwaarde) toekomt.

De omvang van de bestemmingswinst

De bestemmingswinst kan worden afgeleid uit de navolgende residuele berekening (in EUR):

| | | | |
|---|-----------------|--------------------|--------------------|
| Grondopbrengsten | | | |
| Aantal appartementen | | | 54 |
| Gemiddelde m2 gbo | | | 120 |
| Gemiddelde VON-prijs / gbo | | € | 2.700 |
| Gemiddelde VON | | € | 324.000 (incl. PP) |
| Gemiddelde VON-prijs, excl. BTW | | € | 267.769 |
| Gemiddelde grondquote | | | 22% |
| Gemiddelde kavelopbr., excl. BTW | | € | 58.909,09 |
| per m2 bvo (92% gbo) | | € | 451,64 |
| Grondopbrengsten woningen | | € | <u>3.181.091</u> |
| | | € | 3.835.094 |
| Grondkosten (opgave Grex ontwikkelaar) | | | |
| Onrendabele top pp | | € | 675.000 |
| Sloop en sanering (a) | | € | 330.000 |
| Bouw- en woonrijp maken (b) | | € | 285.000 |
| Aanlegplaasten | | € | 60.000 |
| Bijdrage Hermanjansweg | | € | 90.000 |
| Plankosten | | € | 100.000 |
| Rente grond | | € | 120.500 |
| Onvoorzien | | € | <u>75.000</u> |
| Subtotaal | | € | <u>1.735.500</u> |
| Extra grondkosten (geschat) | | | |
| Rente overige grondkosten | | € | 30.750 |
| Winst en risico grex | | € | 345.000 |
| Verwerving Smits (eig. en erfp. Recht) | | € | 1.205.000 |
| Residu | | € | 518.844 |
| Percel | Eigenaar | Gerechtigde | Opp. |
| 5530 | Gemeente | Smits | 228 m2 |
| 5602 | Gemeente | Smits | 1349 m2 |
| 5478 | Smits | N.v.t. | <u>610</u> m2 |
| | | | 2187 m2 |
| Residu per m2 | € | 237 | |
| Residu per eigenaar | | | |
| Gemeente | € | 374.128 | |
| Smits | € | 144.717 | |
| Verdeling residuele meerwaarde tussen de gerechtigden | | | |
| Bloot eigenaar | € | 280.596 | 75% |
| Afgerond | € | 281.000 | |
| Erfpachter | € | 93.532 | 25% |
| Afgerond | € | 94.000 | |

De verdeling van de bestemmingswinst

Bij agrarische erfpacht wordt de “niet-agrarische meerwaarde”, bij onder meer gebiedsontwikkeling, in een dergelijk geval verdeeld tussen bloot-eigenaar en erfpachter. De verdeelsleutel hangt af van de (machts)verhouding tussen bloot-eigenaar en erfpachter, uit oogpunt van duur/looptijd en erfpachtbestemming.

Bepalend voor die machtsverhouding is onder andere het volgende. Ten aanzien van de percelen E 5503 en E 5479 (totaal 1.1.28 m²) heeft de erfpachter een recht van koop “van de in erfpacht uitgegeven grond tegen de op dat tijdstip geldende grondprijs”.

In dit geval heeft de erfpachter een kooprecht, kan stellen dat hij de bedrijfsbestemming beoogt voort te zetten (er zijn in de loop der tijd al meerdere plannen gemaakt voor dit terrein) waarna de prijs van het blooteigendom gebaseerd zal worden op een bedrijfsmatig gebruik. Kortom, de projectontwikkelaar heeft de mogelijkheid dat Smits zijn kooprecht uitoefent ‘binnen de erfpachtverhouding’.

Alles in overweging nemende, achten deskundigen een verdeling van 75% voor de bloot-eigenaar en 25% voor de erfpachter van de bestemmingswinst redelijk, en in lijn met het reële-waarde-begrip.

Nu blijkt dat de waarde van het bloot-eigendom, berekend op basis van de meerwaarde/bestemmingswinst, hoger is dan de waarde van het bloot-eigendom in de huidige staat, dient deze als reële waarde beschouwd te worden. De waarde van het bloot-eigendom is aldus vastgesteld op € 281.000,=

BIJLAGEN

1. Kadastrale gegevens
 - a. Kadastraal plan
 - b. Kadastrale uittreksels
 - c. Laatste titels van aankomst erfpacht
2. Ligging/locatie