

Overzicht verschil in huurwaarde in 2014/2015 aan Spaarnelanden voorgelegde huurvoorstel en huurwaarde in taxatierapport van Wagenhof (2016)

-----

1. Vanaf 1-1- 2009 overeengekomen huurprijs ad € 40.000,-

Als uitvloeisel van de motie 'eenmaal andermaal, vastgoed op orde' uit 2014 kwam o.a. naar voren dat voor Ir. Lelyweg 45 een te lage huurprijs is vastgesteld (€ 40.000,-) sinds 1-1-2009. Deze afspraken waren niet vastgelegd in een schriftelijke huurovereenkomst.

2. Marktconforme huuraanbieding in 2014 ad € 245.680,-

In 2014 was de gemeente voornemens met Spaarnelanden een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan met een marktconforme huurprijs. In november 2014 is daarom aan Spaarnelanden een huurvoorstel gedaan van € 245.680,- per jaar. Dit bedrag is een optelsom van de huurwaarde van het pand door een taxateur en een gemeentelijke waardering van de grond.

Opbouw:

Ir. Lelyweg 45	€ 96.080,-	(o.b.v. huurwaarde pand taxateur Lengkeek)
Zoutloods	€ 11.000,-	(o.b.v. eigen berekening € 25,- p/m <sup>2</sup> )
Grond	€ 138.600,-	(o.b.v. eigen berekening € 20,- p/m <sup>2</sup> )

3. Bijgestelde marktconforme huuraanbieding in 2014 ad € 188.645,-

Spaarnelanden heeft in december 2014 bij afdeling Vastgoed aangegeven niet akkoord te kunnen gaan met dit huurvoorstel. Zodoende is opnieuw naar de huurprijzen gekeken en is in februari 2015 een nieuw huurvoorstel gedaan van € 188.645,- Dit bedrag is een optelsom van de (van de door een taxateur bepaalde verkoopwaarde) afgeleide huurwaarde en de gemeentelijke naar beneden bijgestelde waardering van de grond.

Opbouw:

Ir. Lelyweg 45	€ 65.500,-	(afgeleid van verkoopwaarde taxateur Lengkeek)
Zoutloods	€ 8.800,-	(o.b.v. herijking naar € 20,- p/m <sup>2</sup> )
Grond	€ 114.345,-	(o.b.v. herijking naar € 16,50 p/m <sup>2</sup> )

4. Markthuurlaarde taxateur 2016 € 142.910,-

In het taxatierapport Wagenhof d.d 1-11-2016 gaat de taxateur voor het vaststellen van de taxatiewaarde tbv de verkoop uit van een markthuur van totaal € 142.910,- excl. BTW

Opbouw:

Ir. Lelyweg 45	€ 75.920,-	(€ 45,- p/m <sup>2</sup> bedrijfsruimte; € 62,- deel <u>kantoorruimte</u> )
Zoutloods	€ 9.900,-	(€ 22,50 p/m <sup>2</sup> )
Grond	€ 57.090,-	(€ 11,- p/m <sup>2</sup> )

5. Markthuurlaarde taxateur 2018 € 169.447,-

In het taxatierapport Hanson d.d 29-03-2018 gaat de taxateur voor het vaststellen van de taxatiewaarde tbv de verkoop uit van een markthuur van totaal € 169.447,- excl. BTW.

Deze taxateur komt echter eveneens nagenoeg op dezelfde taxatiewaarde uit. Dat kan, aangezien de huurwaarde slechts één van de uitgangspunten is waarmee een taxatiewaarde wordt bepaald.