

Erfpachtadvies perceel grond Mercuriusstraat 20 te Haarlem

Aanleiding

De gemeente Haarlem is eigenaar van het perceel grond gelegen Mercuriusstraat 20 in Haarlem. Op het perceel grond stond een buurthuis dat in 2020 gedeeltelijk is afgebrand, de bedoeling is dat het buurthuis herbouwd wordt. Hiertoe zal er een recht van erfpacht worden gevestigd waarmee de, zowel de grond als de opstal, in erfpacht worden uitgegeven. Erfverpachter, de gemeente Haarlem, wil inzicht in de marktwaarde, als ook de hoogte van de erfpachtcanon.

Dit document betreft een advies uitsluitend voor intern gebruik door opdrachtgever, het advies is derhalve geen taxatierapport en kan niet gebruikt worden voor financiering en/of onderbouwing van balanswaarderingen.

Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Ha	A	Ca
Schoten	B	17698	00	00	94
Schoten	B	18506 (ged.)	00	01	81
Totaal			00	02	75

Recht van eigendom:

Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Publiekrechtelijke beperkingen: Geen

Privaatrechtelijke beperkingen: Geen

Belemmeringenwet privaatrecht: Geen

Globale beschrijving

Het betreft een perceel grond gelegen aan de rand van het Zaanenpark. De opstal is in mei 2020 deels afgebrand. De bedoeling is dat de opstal wordt herbouwd en opnieuw dienst gaat doen als buurthuis. De omliggende grond zal met name gebruikt gaan worden als terras.



Locatie

Het perceel is gelegen in de Planetenwijk in het noorden van Haarlem. Aan de rand van het Zaanenpark dat gelegen is midden in de woonwijk.

Bestemmingsplan

Gemeente:	Haarlem
Bestemmingsplan:	Sinneveldt en Planetenwijk
IMRO:	NL.IMRO.0392.BP6120009-va01
Planstatus:	Vastgesteld
Uitgebreide status	Onherroepelijk
Datum status:	24 september 2009
Enkelbestemming:	Maatschappelijk
Dubbelbestemming:	Waarde-Archeologie 3

Voor de relevante gegevens uit het bestemmingsplan wordt verwezen naar de bijlagen.

Uitgangspunten

De taxateur is van mening dat de grondwaarde bepaald moet worden op de bestemming Maatschappelijk, dat er nog enige ondergeschikte verkoop van koffie, thee en ijsjes plaatsvindt doet hier niet aan af. Het betreft immers een ondergeschikte functie.

De opstal is voor deze waardebeoordeling/advies niet van belang, daar de gemeente heeft aangegeven dat de opstal tegen een symbolisch bedrag zal worden overgedragen aan de erfpachter. Hiermee is de waarde van de opstal in dit document niet meer van belang.

De waarde van de grond is bepaald op basis van de aanname dat er een bouwrijpe kavel geleverd zal worden.

Overwegingen ten aanzien van de grondwaarde

De hoogte van de erfpachtcanon is bepaald door de grondwaarde te bepalen met als fictie dat het vol eigendom betreft. Vervolgens is een marktconforme canonpercentage bepaald.

Daar het geen courante kavel betreft en er geen transacties bekend zijn van vergelijkbare kavel, heeft de taxateur de waarde bepaald door vergelijking met uitgifteprijs voor bebouwde maatschappelijke functies van diverse gemeenten. Hierbij zijn de navolgende uitgifteprijs gevonden:

- Amsterdam € 194,= per m2 excl. btw (uitgifte in erfpacht)
- Den Haag € 201,= per m2 excl. btw
- Haarlemmermeer € 160,= per m2 excl. btw (uitgifte in erfpacht)
- Alkmaar € 166,= per m2 excl. btw

Van de voormelde grondwaarden acht de taxateur de uitgifteprijs van de gemeente Haarlemmermeer en Alkmaar het meest vergelijkbaar, daar dit gemeenten zijn die in de nabijheid gelegen zijn en ook niet behoren tot een van de grote gemeenten van Nederland. Waarmee de grondwaarde tussen € 160,= en € 165,= per m2 gesteld zal moeten worden.

De taxateur heeft overwogen of de waarde van de kavel residueel berekend moet worden. Taxateur is van mening dat een residuele berekening niet geschikt is voor de onderhavige waardering. Dit omdat er diverse aannames zijn waarmee de aldus berekende waarde niet voldoende nauwkeurig geacht wordt.

Taxateur stelt de waarde dan ook op € 160,= per m2 excl. btw voor de ondergrond en bijhorende gronden (o.a. terras). Het canonpercentage dient gesteld te worden op 2%. Voor dit percentage heeft de taxateur zich gebaseerd op de huidige, lage rentetarieven.

Waardering

Alles overwegende komt de taxateur tot de navolgende waardering van het geheel.

Berekening erfpachtcanon

Oppervlakte uit te geven kavel	275 m2	€ 160,00	€	44.000,00
Totale waarde van de in erfpacht uit te geven zaak			€	44.000,00
Canonpercentage	2%			
Erfpachtcanon per jaar			€	880,00
Erfpachtcanon per jaar (afgerond)			€	880,00

Aldus opgemaakt en getekend,



Tiede de Boer
Rentmeester en Beëdigd taxateur/makelaar

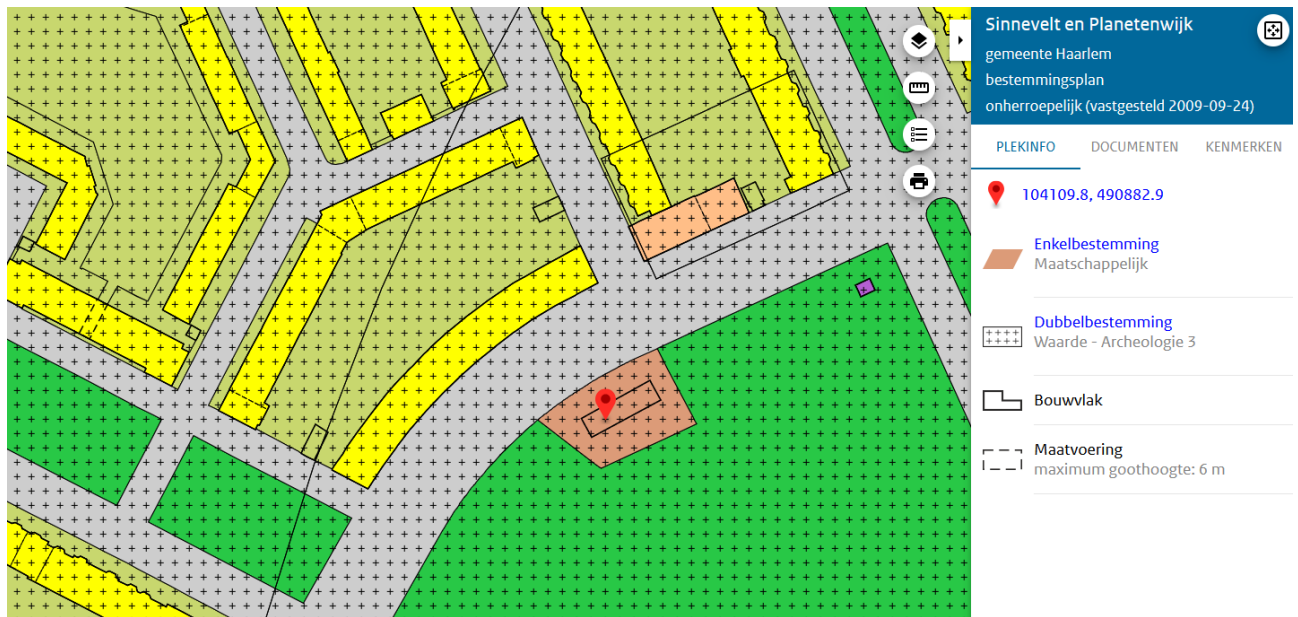
Bijlagen

- Foto's
- Bestemmingsplan

Foto's



Bestemmingsplan



Bestemmingsomschrijving

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. maatschappelijke voorzieningen;
2. ondergrondse parkeervoorzieningen en parkeervoorzieningen voor wat betreft de begane grond ten behoeve van de hoofdbestemming;
3. voorzieningen van algemeen nut;
4. tuinen en erven;
5. bijbehorende voorzieningen.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.