

Aan

Gemeente Haarlem afdeling Beheer Beleid
Openbare Ruimte
T.a.v. mevrouw C. van Lit
Postbus 511
2003 PB Haarlem

datum
12 november 2020
2020-11-123.1

onderwerp
Advies Grote Houtstraat 70 Haarlem.

Geachte mevrouw Van Lit,

Hiermee ontvangt u ons advies met betrekking tot het ontvangen voorstel van Brickstone Retail d.d. 2 oktober 2020 en uw verzoek d.d. 20 oktober 2020 met kenmerk BBOR 2020 1003367.

Uitgangspunten

Omschrijving

Kelderruimte onderdeel van het gebouw gelegen aan de Grote Houtstraat 70/ Gierstraat 5 Haarlem.

Gebruik

Ten behoeve van een openbare fietsstalling.

Mogelijk met openbare toiletvoorziening.

Oppervlakte

totaal circa 1550 m² verdeeld over:

- circa 1500 m² VVO kelder

- circa 50 m² parterre entree Gierstraat 5 Haarlem.

Huurtermijn:

15 jaar + 5 verlengingsjaren.

Verhuurder

ASR Dutch Prime Retail Custodian B.V.

Huurder

Gemeente Haarlem.

Oplevering

Bouwkundige wijzigingen ten behoeve van het gebruik. Zoals genoemd in de oplevering van Brickstone offerte.

Locatie

Hoewel gesproken wordt over de Grote Houtstraat 70 betreft dit de winkelingang waar nu de Hema is gevestigd.

De werkelijke toekomstige entree wordt in de Gierstraat gerealiseerd. Dit is ook ons uitgangspunt in het verdere advies.

De BagViewer (historisch) geeft aan Gierstraat 5, dit zou het nieuwe adres kunnen worden, benodigd voor de nieuwe (solitaire) huurder, ook voor onder andere eigen nutscontracten etc.

Huurovereenkomst

Het betreft hier kelder met een toekomstig gebruik van stallingsruimte voor (elektrische) fietsen en met een entree aan de Gierstraat 5 Haarlem, conform gebruik vallende onder artikel 7:230a BW.

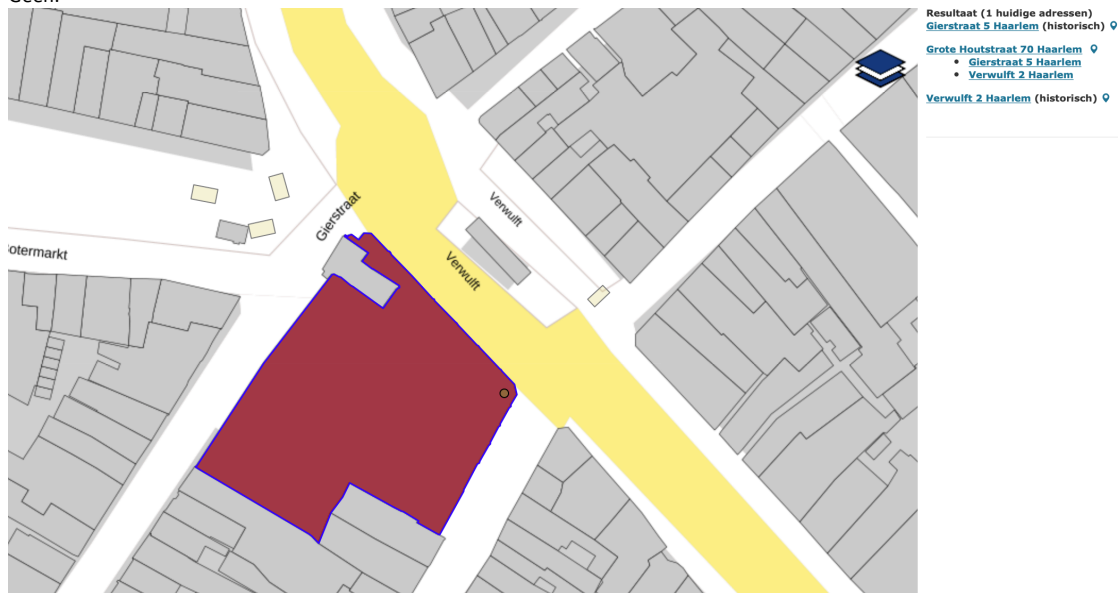
Huurbetaling

Per kwartaal vooruit.



Garantie

Geen.



Bestemming

De betreffende ruimte valt onder het vigerend Bestemmingsplan ' Vijfhoek/Heiliglanden - De Kamp' en geeft aan Enkel bestemming Centrum I

De bestemming voor de begane grond luidt:

Artikel 4 Centrum - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

4.1.1 Begane grond

- detailhandel met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca van categorie 1, tot niet meer dan 30 % van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;
- publiekgerichte dienstverlening;
- horeca van categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- horeca t/m categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- horeca t/m categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- maatschappelijke voorzieningen zoals bedoeld in artikel 10.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- een sociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
- een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de specifieke aanduiding 'supermarkt';
- bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen ten behoeve van de functies op de overige verdiepingen, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

4.1.2 Overige verdiepingen

- wonen, zoals bedoeld in 16.1 onder a;
- de functies genoemd in 4.1.1 onder a tot en met f, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - centrum 1';
- een sociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
- bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen ten behoeve van de functies op de begane grond.

Er zal een besluit moeten worden genomen over de bestemming van de kelder. Deze wordt wel benoemd onder 4.1.1. b maar betreft de begane grond. Bijbehorende voorzieningen 4.1.2 d geeft wel een verwijzing naar 4.1.1b maar is niet duidelijk of dit onder deze noemer ook valt, n.l. het gebruik van de kelder betreft niet alleen bezoekers van de parterre. Er zal dus een bestemmingscheck moeten worden uitgevoerd, of deze te gebruiken is als fietsenstalling. Dit moet een voorbehoud zijn.

Huurprijs

De geoffreerde huurprijs van € 247.500,- achten wij niet reëel en te hoog.

Ons advies.

Parterre :

Uitgaande van een winkel VVO m² op de parterre van 50 m² x € 350,- (max) = € 17.500,-

Kelder: 1500 m² x € 120,- per m² per jaar = € 180.000,-

TOTAAL € 197.500,- exclusief BTW.

Genoemde prijs inclusief eigen bijdrage huurder: € 250.000,- excl. BTW.

(10,75 per m² per jaar uitgaande van 15 jaar zonder renteberekening).

Deze eigenbijdrage zal betrekking hebben om het gebruiksklaar te maken voor een fietsenstalling. Een genoemde entree aan de Gierstraat is voor beiden partijen een toegevoegde waarde. Ons advies is dan ook om deze kosten gezamenlijk op te pakken.

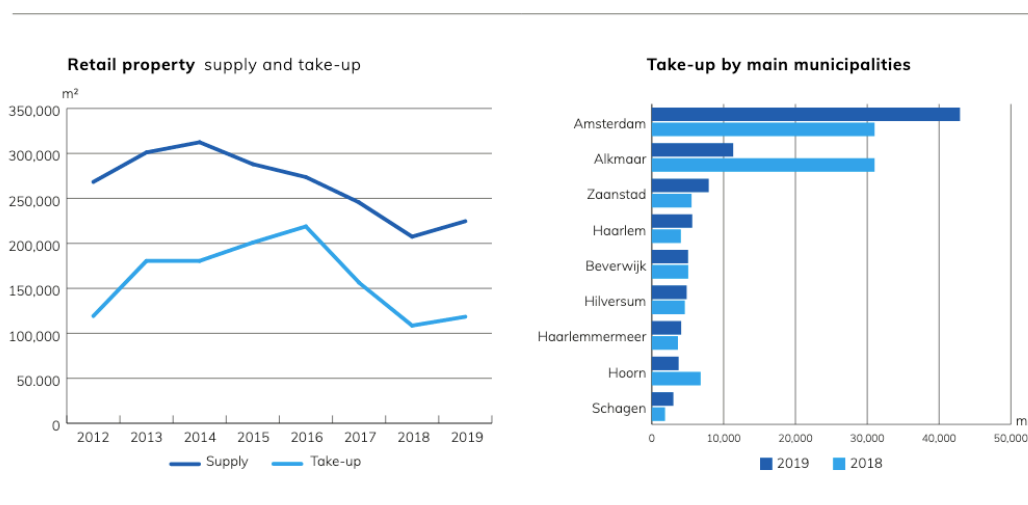
Indien er geen eigen bijdrage behoeft vanuit verhuurder, oftewel turn-key oplevering, is ons advies om de kelderruimte met € 5,- per m² te verhogen naar € 125,- per m². De m² prijs voor de entree achten wij marktconform.

Met bovenstaand voorstel doet u de verhuurder niets te kort, u heeft zelf een unieke ruimte gevonden en als de verhuurder de begane grond en deze kelder aan 1 partij zou verhuren, zou zij een lagere prijs voor het geheel ontvangen. De kans bestaat dat de partij die de begane grond zou huren, de kelder als gedeeltelijke opslag zou gaan gebruiken.

Daarnaast is het belangrijk dat er vooraf duidelijke afspraken worden gemaakt over de oplevering aan het einde van de huurperiode. Voorstel is om het op te leveren in de dan geldende staat.

De huurperiode zouden wij eerst op 10 jaar zetten, met een verlenging van 5 jaar. Mede omdat er geen zicht is hoe de (fietsen) markt zich ontwikkeld.

Tevens zouden wij voorstellen dat verhuurder op voorhand toestemming geeft aan huurder om aanpassingen in het gehuurde aan te brengen voor elektrische fietsen. Wellicht dat het aantal elektrische fietsen over 5 jaar 80% van het totaal bedraagt.



In bovenstaande grafiek Noord Holland is in Haarlem het verloop te zien over 2018 en 2019. (Bovenstaande grafiek Bron NVM business).

Referenties:

In Leiden verhuren ze een gelijksoortig gebouw voor 900 fietsen, tegen € 75,- per m².

Sportcity in Haarlem huurt 1761m², tegen €140,- per m². Deze prijs ligt iets hoger, mede doordat di ook, begane grond en 1^e verdieping behelst.

En in Utrecht een gelijksoortig gebouw voor 800 fietsen tegen € 130,- per m².

Waar is deze ruimte mee te vergelijken en prijsbepalend.

- locatie centrum
- Het gebruik
- Oppervlakte

Het aanbod verhuurbaar winkel vloeroppervlak neemt in het centrum toe. De wet van vraag en aanbod zorgt voor een voortzettende daling in de prijs. Dit is al jaren een tendens o.a. door het gewijzigd koopgedrag (Internet), Vergrijzing van consumenten en natuurlijk de huidige Covid19 periode.

Daarentegen neemt het fietsgebruik toe onder andere doordat bezoekers milieubewuster en gezonder zijn.

De auto in het centrum steeds meer wordt geweerd.

Er is een tekort aan fietsenstallingen.

Als er in de omgeving van de Botermarkt een grote openbare fietsenstalling wordt gecreëerd, is dit voor verhuurder positief op het vlak van uitstraling en zichtbaarheid van het pand, het straatbeeld en komt dit de verhuurbaarheid van de overige delen van het pand ten goede.

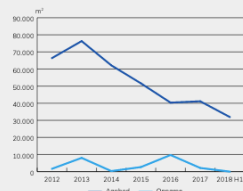
Haarlem



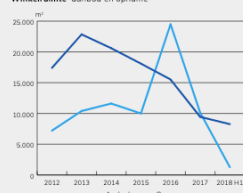
Algemeen

2018	2017	2017
Inwoners	Vestigingen	Banen
159.709	14.530	64.930
toe 2017	toe 2018	toe 2018
▲ 0,3%	▲ 3,3%	▲ 0,6%

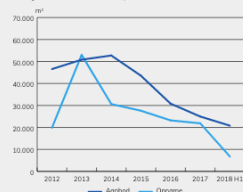
Kantoorruimte aanbod en opname



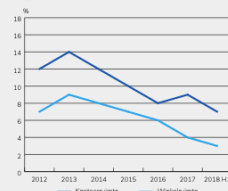
Winkelruimte aanbod en opname



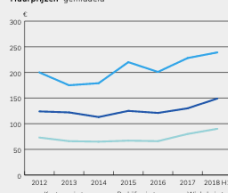
Bedrijfsruimte aanbod en opname



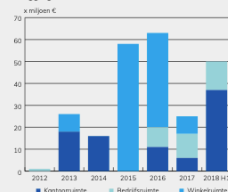
Leegstand



Huurprijzen gemiddeld



Beleggingen



Voorraad

Begin 2018	Logistiek	Winkelruimte
Kantoorruimte	0 m²	246.025 m²
479.725 m²		
toe 2017		▲ 1,6%
▼ 2,9%	-	

Aanbod

2018 H1	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
Kantoorruimte	20.805 m²	8.265 m²
31.910 m²		
toe 2017 H1	▼ 25%	▼ 32%
▼ 25%	▼ 30%	

Structureel aanbod

2018 H1	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
Kantoorruimte	5.610 m²	1.150 m²
1.440 m²		
toe 2017 H1	▲ 68%	▼ 29%
▼ 57%	▲ 68%	

Oprame

2018 H1	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
Kantoorruimte	6.575 m²	1.275 m²
0 m²		
toe 2017 H1	▼ 11%	▼ 74%
▼ 100%	▼ 11%	

Transactielooptijden

2018 H1	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
Kantoorruimte	186 dagen	280 dagen
-		
toe 2017 H1	+ 31 DAGEN	+ 89 DAGEN
-	+ 31 DAGEN	+ 89 DAGEN

(Bovenstaande grafiek Bron NVM business)

Oplevering einde contract

In de staat zoals na verbouwing door verhuurder en huurder is aanvaard.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passend advies te hebben gegeven. Mocht u naar aanleiding van voormelde inhoudelijke vragen of opmerkingen hebben dan vernemen wij dat graag

Met vriendelijke groet,

De heer J.P. Bédoux
Hanson Bedrijfsmakelaars +