

Taxatierapport

Perceel grond

Waarderhaven te Haarlem

December 2017

Inhoudsopgave

Blz.

1	Algemeen	2
1.1	Samenvatting	2
1.2	Opdrachtgever	2
1.3	Opdrachtnemer/taxateur	2
1.4	Status taxateur	2
1.5	Doel van de taxatie	2
1.6	Omschrijving waarde begrip	2
1.7	Rechthebbende	3
1.8	Opname datum	3
1.9	Bronnen van gegevens	3
1.10	Waardeprijspeildatum	3
1.11	Aansprakelijkheid	3
2	Beschrijving van het object	3
2.1	Kadastrale gegevens en grootte	3
2.2	Eigendom	3
2.3	Zakelijke rechten	4
2.4	Aantekening kadastraal object	4
2.5	Publiekrechtelijke bepalingen	4
2.6	Monument	4
2.7	Gebruik	4
2.8	Derde belanghebbende	4
2.9	Omschrijving	4
2.10	Vergunningen	4
2.11	Bestemming	5
2.12	Ligging en bereikbaarheid	5
2.13	Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreinigingen	5
2.14	Asbesthoudende stoffen	5
3	Uitgangspunten voor de waardering	5
3.1	Algemeen	5
3.2	Specifieke uitgangspunten	6
3.3	Toelichting op de waardering	6
4	Taxatie uitwerking en berekeningen	7
5	Verantwoording	7
Foto's		8
Kadastraal perceel		9
Bestemmingsplan		10

1 Algemeen

1.1 Samenvatting

Gelet op alle relevante feiten en omstandigheden zoals beschreven in onderhavige rapportage, alsmede op het gebruik dat er juridische en feitelijk van de onderhavige onroerende zaak wordt en kan worden gemaakt, taxeert ondergetekende de huurprijs van de perceelgedeelte grond op:

Perceelgedeelte dat bebouwd kan worden 8% van € 200,= derhalve € 16,= per m2 per jaar.

Perceelgedeelte waarop geparkeerd kan worden 8% van € 200,= derhalve € 16,= per m2 per jaar.

Perceelgedeelte dat niet bebouwd kan worden 8% van € 100,= derhalve € 8,= per m2 per jaar.

1.2 Opdrachtgever

Op 30 november 2017 heeft mevrouw M. Reijn-van Houten namens de gemeente Haarlem opdracht gegeven voor de taxatie.

1.3 Opdrachtnemer/taxateur

De heer T. de Boer, registertaxateur /onteigeningsdeskundige, kantoorhoudende aan de Reigerlaan 28 te 2106 DE Heemstede.

Ingeschreven in het register VastgoedCert te Rotterdam onder nummer V838162902.

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateur onder nummer RT510156326.

Ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding.

1.4 Status taxateur

Ondergetekende verklaart niet recent betrokken te zijn geweest bij transacties ten aanzien van het getaxeerde object en acht zich in alle opzichten gekwalificeerd om deze taxatie volledig en onafhankelijk uit te voeren.

1.5 Doel van de taxatie

De opdrachtgever wenst inzicht te krijgen in de markthuurwaarde in verband met een de verhuur van de gronden.

1.6 Omschrijving waarde begrip

Definitie Markthuurwaarde:

De markthuurwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige huurder en een bereidwillige verhuurder na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waarde peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- rechthebbende wenst te verhuren en er is sprake van een redelijk handelende huurder en verhuurder;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.



1.7 Rechthebbende

Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

1.8 Opname datum

De taxateur heeft op 24 november 2017 het object opgenomen, door inspectie vanaf de openbare weg.

1.9 Bronnen van gegevens

Ondergetekende heeft naast de in dit rapport vermelde bronnen inzicht gehad in de navolgende stukken:

- Kadastrale gegevens;
- Bestemmingsplan verkregen via ruimtelijkeplannen.nl;
- Mondelinge informatie.

1.10 Waardeprijspeildatum

De in dit rapport aangegeven waarden en berekeningen zijn gebaseerd op prijspeildatum 1 december 2017. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

1.11 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaardt ondergetekende geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden.

2 Beschrijving van het object

2.1 Kadastrale gegevens en grootte

Volgens de informatie verstrekt door de Dienst van het Kadaster en de Openbare registers, afdeling Bewaring en Juridische Zaken en Vastgoedinformatie worden de registergoederen als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente	sectie	nummer	Grootte in ha.			Te taxeren in ha.			Toelichting
			ha	a	ca	ha	a	ca	
Haarlem II	N	2211	08	79	59	--	--	--	Wonen Terrein (overige agrarisch)
Totaal						--	--	--	

Er is geen oppervlakte bekend getaxeerd is de huurwaarde per functie per m2 per jaar.

2.2 Eigendom

Volgens de kadastrale recherche (toestandsdatum 05-12-2017) is het hierbij getaxeerde registergoed in volle eigendom bij:



2.3 Zakelijke rechten

Er is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd. Er is geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten.

- Ten behoeve van deze rapportage heeft een beperkte kadastrale recherche plaatsgevonden (kadastrale registratie en kadastrale kaart).
- Op basis van de kadastrale berichten is geen kennis genomen van zakelijke rechten die zijn gevestigd.

2.4 Aantekening kadastraal object

Uit de kadastrale recherche (kadastrale uittreksels) is gebleken dat de percelen niet zijn belast met een erfdienstbaarheid of een kwalitatieve bepaling.

2.5 Publiekrechtelijke bepalingen

Op het kadastrale bericht (toestandsdatum 17-12-2017) van Haarlem II N 2211.

Op het kadastrale bericht staat dat er een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder B, van de Wet Privaatrechtelijke beperkingen op een gedeelte van het perceel. Dit recht is gevestigd ten behoeve van de gemeente Haarlem.

2.6 Monument

Er is geen sprake van, dan wel een aanwijzingsbesluit, dan wel een registraarschrijving van een beschermd monument en / of bekend stads- of dorpsgezicht.

2.7 Gebruik

Het getaxeerde wordt gebruikt als tuin, deels onbebouwd en deels bebouwd met een berging. Verder wordt er geparkeerd op de percelen. De percelen zijn gelegen aan de landzijde van woonboten. De taxateur merkt nadrukkelijk op dat de ligplaatsen voor de woonboten buiten de opdracht van deze taxatie vallen, en derhalve buiten de waardering zijn gelaten.

2.8 Derde belanghebbende

Er is bij de deskundige geen derde belanghebbende bekend.

2.9 Omschrijving

Het betreft een perceel tuingrond gelegen nabij de ligplaatsen van woonboten. De grond wordt bebouwd, onbebouwd of gebruikt als parkeerplaats.

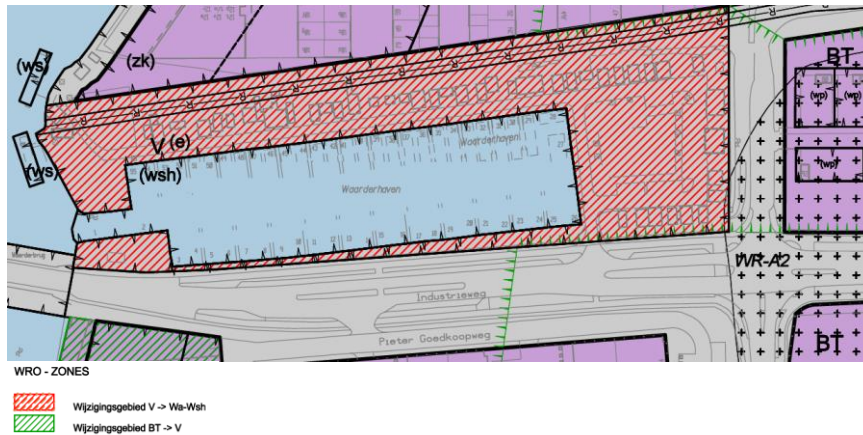
2.10 Vergunningen

Bij de waardering is ervan uitgegaan, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen en of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk zonder het plegen van investeringen kunnen worden verkregen.



2.11 Bestemming

Vigerend is het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Waarderpolder” welke op 14 september 2010 onherroepelijk is geworden. De te taxeren gronden hebben de bestemming “Verkeer” verbijzonderd tot “erf, met bijbehorende bergingen”. Hiermee worden de gronden gebruikt conform de bestemming.



De gegevens zijn verkregen via de website ruimtelijkeplannen.nl. Een kopie van de relevante voorschriften uit het bestemmingsplan zijn als bijlage bijgevoegd.

2.12 Ligging en bereikbaarheid

Het getaxeerde is gelegen aan de openbare weg en is derhalve goed bereikbaar.

2.13 Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreinigingen

Geen onderzoek is verricht, naar verontreiniging van de bodem behorende bij de onroerende zaak en de aanwezigheid van materialen in, op, of aan de onroerende zaak die schadelijk zijn voor de mens, milieu of gebouwen, dan wel naar de aanwezigheid van stoffen die anderszins de waarde beïnvloeden, tenzij anders is vermeld. De taxatie geschiedt onder de aanname dat geen sprake is van een zodanige mate van bodemverontreiniging dat daarmee het gebruik conform de bestemming en/of verkrijgen van een bouwvergunning wordt belemmerd.

2.14 Asbesthoudende stoffen

Een asbestonderzoek valt buiten het kader van deze taxatie, in het waardeoordeel is er van uitgegaan dat er geen asbest verontreiniging aanwezig is.

3 Uitgangspunten voor de waardering

Deze rapportage is gebaseerd op de volgende uitgangspunten/overwegingen:

3.1 Algemeen

- Geen rekening is gehouden met de mogelijke aanwezigheid van belemmerende ondergrondse infrastructuur, ondergrondse buizen, kabels en leidingen, funderingsresten of andere werken of bestanddelen die een mogelijke herinrichting of exploitatie van het complex nadelig beïnvloeden.

3.2 Specifieke uitgangspunten

- Het getaxeerde ontleent zijn hoogste waarde aan het gebruik als tuin/erf behorende bij een woonboot. De taxateur heeft dan ook aansluiting gezocht bij transacties van tuingronden in de gemeente Haarlem en omliggende gemeenten en overheden.
- Uit deze transacties van koop en verkoop heeft de taxateur een huurwaarde geconcludeerd. Dit omdat er geen bruikbare referenties zijn van huurtransacties van vergelijkbare percelen.
- De taxateur is van mening dat de ligging van de gronden, voor het gebruik als onderdeel van een woonbestemming, niet fraai is gelegen. Het getaxeerde is omsloten door bedrijven en infrastructuur. De taxateur is van mening dat deze matige ligging in de huurwaarde tot uiting moet komen.
- In de omgeving van het getaxeerde is parkeren op de openbare weg mogelijk en kosteloos. Wel zal er dan op afstand van de woonboot geparkeerd dienen te worden. De taxateur is van mening dat het parkeren op eigen terrein op basis hiervan een beperkte meerwaarde heeft voor de huurwaarde.
- De taxateur schat, op basis van metingen via luchtfoto's, de gemiddelde kavel op circa 90 m². De diversiteit van de oppervlakten is echter groot.

3.3 Toelichting op de waardering

Gezien de bijzondere aard van het getaxeerde zijn er beperkt relevante en recente transacties van vergelijkbare percelen tuingrond in de gemeente Haarlem. Hierbij heeft de taxateur de navolgende transacties betrokken:

- Verkoop van een perceel grond in augustus 2011 nabij Marnixstraat 84 te Haarlem met een oppervlakte van 26 m² tegen een verkoopprijs van € 6.500,- (= € 250,- per m²). Het betreft net als het getaxeerde een perceel grond dat is aangekocht om de tuin te vergroten.
- Verkoop van een perceel grond nabij de President Steijnstraat 55 te Haarlem met een oppervlakte van 9 m² tegen een verkoopprijs van € 1.755,- (= € 195,- per m²). Het betreft net als het getaxeerde een perceel grond aangekocht om de tuin te vergroten.
- Verkoop in september 2015 van een perceel grond nabij de Floresstraat 16 met een oppervlakte van 14 m² tegen een verkoopprijs van € 3.500,- (= € 250,- per m²). Het betreft net als het getaxeerde een perceel grond aangekocht om de voortuin te vergroten.
- Verkoop van een perceel grond in september 2012 gelegen achter Middenweg 89 te Haarlem, met een oppervlakte van 60 m² tegen een verkoopprijs van € 14.750,- (afgerond € 245,- per m²). Het betreft de verkoop van een perceel grond om de achtertuin te vergroten.

Verder heeft de taxateur de waarde mede gebaseerd op grondprijzen die omliggende gemeenten gebruiken voor de verkoop van kleine perceelgedeelte grond, ter uitbreiding van een tuin.

De gemeente Haarlemmermeer hanteert een prijs van 0,05% van de WOZ-waarde van de woning met een maximum van € 250,- per m². Uitgaande van een gemiddelde marktwaarde van een tussenwoning van € 250.000,- bedraagt de prijs € 125,- per m². De taxateur is van mening dat de waarden van gronden in de gemeente Haarlem hoger zijn. Wel dient rekening gehouden te worden met de mindere ligging van de percelen direct nabij een bedrijventerrein.

De gemeente Velsen hanteert voor snippergroen en andere kleine percelen onbebouwbaar grond, doorgaans de (toekomstige) bestemming 'tuin' € 120,- per m² maal de liggingsfactor. Hiermee is grondwaarde voor dergelijke gronden op de goedkoopste locatie € 108,- per m² en voor de duurste locatie € 156,-. De taxateur is van mening dat de grondwaarden in de gemeente Haarlem hoger liggen dan in de gemeente Velsen.



Alles afwegende, ook de ligging van de betreffende gronden in de wijk, komt de taxateur op een waarde van € 200,- per m². Dit voor het perceelgedeelte van de kavel die kan worden bebouwd en waarop geparkeerd mag worden.

Voor de perceelgedeelten die uitsluitend als onbebouwde tuin gebruikt mogen worden, en daarmee een lagere gebruikswaarde komt de taxateur op € 100,- per m².

De huurprijs wordt door de taxateur gesteld op 8% van de koopsom. Met dit rentepercentage wordt aansluiting gezocht bij de huidige rentestand en de risico's die in dit percentage tot uiting moeten komen.

4 Taxatie uitwerking en berekeningen

De samenvatting is dat de markthuurwaarde van het getaxeerde, uitgaande van de verschillende functies:

Perceelgedeelte dat bebouwd kan worden 8% van € 200,- derhalve € 16,- per m² per jaar.

Perceelgedeelte waarop geparkeerd kan worden 8% van € 200,- derhalve € 16,- per m² per jaar.

Perceelgedeelte dat niet bebouwd kan worden 8% van € 100,- derhalve € 8,- per m² per jaar.

5 Verantwoording

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen.

Dit rapport is uitsluitend gemaakt ten behoeve van voormelde opdrachtgever. Ondergetekende aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud van dit rapport jegens anderen dan de opdrachtgever.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Aldus opgemaakt en getekend,



T. de Boer
Rentmeester en Beëdigd taxateur/makelaar

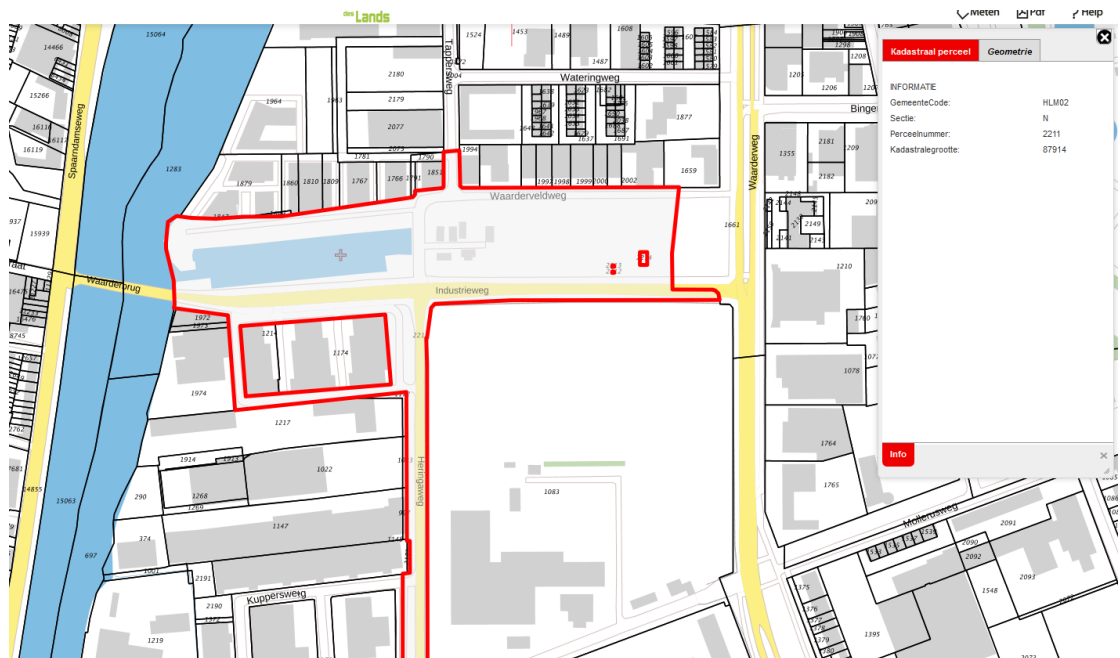
Heemstede, 16 december 2017



Foto's



Kadastraal perceel



Bestemmingsplan

ARTIKEL 10: VERKEER (V)

Bestemming	Lid	
	1.	De op de plankaart voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:
<i>wegen</i>	a.	wegen, straten, voet- en fietspaden;
<i>railverkeer</i>	b.	railverkeer, met daarbij behorende bouwwerken, waaronder een station, nutsgebouwtjes, kiosken enabri's;
<i>parkeervoorzieningen</i>	c.	onbebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding (p) ;
<i>parkeerkelder</i>	d.	ondergrondse uitkragingen van parkeerkelders;
<i>gebouwde parkeervoorzieningen</i>	e.	gebouwde parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (pg);
<i>erf</i>	f.	erf, met bijbehorende bergingen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (e) erf;
<i>water, groen</i>	g.	bermen, taluds, water, waterberging, watergangen, laad- en loskades en groenvoorzieningen;
<i>verblijfsgebied</i>	h.	verblijfsgebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (vb);
<i>langzaamverkeersroute</i>	i.	een langzaamverkeersroute van 10 meter breed gemeten vanaf de Spaane-oever ter plaatse van de functieaanduiding lv-p; parkeren is op de langzaamverkeersroute niet toegestaan;
<i>nutsvoorzieningen</i>	j.	onder- en bovengrondse nutsvoorzieningen, kabels en leidingenstroken;
<i>andere bouwwerken</i>	k.	bij deze bestemming behorende andere bouwwerken, waaronder bruggen, tunnels, kunstwerken en (ondergrondse) afvalcontainers;
<i>horeca</i>	l.	horeca: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (h) is tevens een horecabedrijf zoals is beschreven in artikel 1 (begripsomschrijving) met bijbehorende, voorzieningen en bijbehorende andere bouwwerken toegestaan;

