

Huurprijsadvies terrassen 2021

Opdrachtgever: **gemeente Heiloo**

Datum: vrijdag 9 april 2021

Dossiernummer: T1851JL

Huur advies terrassen

Voorburggracht 123, 1722 GB Zuid-Scharwoude | +31 226 31 46 92 | info@dewaarderingsexpert.nl | www.dewaarderingsexpert.nl

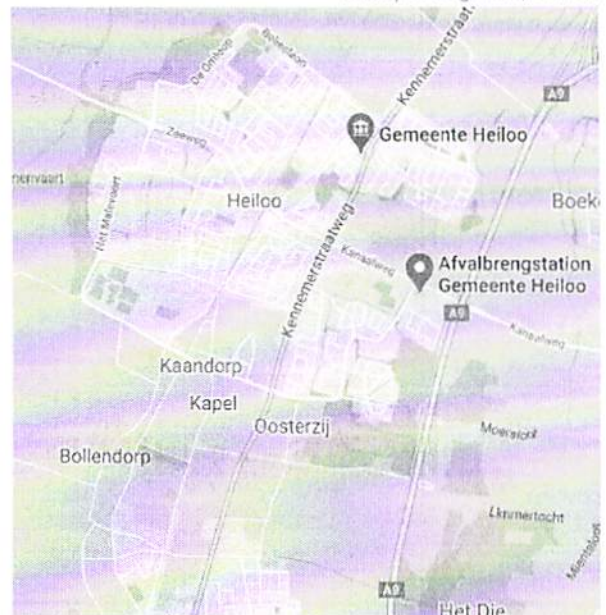
SAMENVATTING

Foto van het object



Opdrachtgever	gemeente Heiloo
Gemeente	Heiloo
Type object	huur terrassen
Doel	huurprijsvaststelling
Peildatum	1 januari 2021
Aantal horecavestigingen per 1.000 inwoners	2,3

Stadplattegrond/locatie



INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	2
INHOUDSOPGAVE	3
ALGEMEEN	4
OPDRACHTGEVER.....	4
OPDRACHT	4
TAXATEUR(S)	4
VERKLARINGEN TAXATEUR(S)	4
DOEL	5
PEILDATUM	5
CONCEPTRAPPORTAGEDATUM	5
RAPPORTAGEDATUM	5
TENSLOTTE.....	5
DEFINITIES	6
PRECARIOBELASTING.....	6
TERRAS.....	6
VOORWERPEN OP EEN TERRAS	6
LUIFEL	6
OVERBOUWING	6
DAG	6
WEEK	6
MAAND.....	6
KWARTAAL	6
JAAR	6
UITGANGSPUNTEN	7
UITGANGSPUNTEN EN AANNAMEN.....	7
BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	7
BEREKENING VAN DE PRECARIOBELASTING / HUURVERGOEDING TERRASSEN	8
INLEIDING	8
KAART HORECADICHTHEID	8
ALTERNATIEVEN	9
WAARDERING	9
NOTE	9
ONDERTEKENING	10
BIJLAGEN	10
OBJECT 1	11
OBJECT 2	12
OBJECT 3	13
OBJECT 4	14
OBJECT 5	15
OBJECT 6	16
OBJECT 7	17
OBJECT 8	18
OBJECT 9	19

ALGEMEEN

Opdrachtgever	Gemeente Heiloo Raadhuisplein 1 1851 JL Heiloo te dezen vertegenwoordigd door juridisch adviseur de heer R. Goudekot (De BUCH)
Opdracht	Deze opdracht is uitgevoerd overeenkomstig de schriftelijke opdracht welke door opdrachtgever is gegeven op vrijdag 6 november 2020. Deze waardering is uitgevoerd conform de afspraken zoals in de opdrachtbrief zijn vastgelegd. Er zijn geen afwijkingen in het waarderingsopdracht aangebracht ten opzichte van de oorspronkelijke opdracht. De opdracht betreft een advies met betrekking tot de tarieven voor terrassen in Heiloo.
Taxateur(s)	De Taxatie Expert, gevestigd te Zuid-Scharwoude, te dezen vertegenwoordigd door de heer J.A. (Sander) Louwerse MRICS & RT.SV, kantoorhoudende Voorburggracht 123.
Verklaringen taxateur(s)	Verklaringen taxateur(s) intern / extern De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze waardering is van toepassing het tuchtrecht van de betrokken branchevereniging. Het bedrijf waar taxateur voor werkzaam is beschikt over een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering conform de eisen die het AMA daaraan stelt. Taxateur verklaart dat hij ten tijde van deze opdracht de premie van deze verzekering heeft voldaan en onder dekking valt. Voor meer info: www.tegova.org.

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's (EUR) en zijn inclusief btw.

Verklaring beperkte geldigheid waardering

De waardering is gedaan per waarde peildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waarde peildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Lokale kennis taxateur(s)

taxateurs dienen te beschikken over voldoende plaatselijke kennis en ervaring met betrekking tot waardering van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

Copyright

Dit waarderingsrapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. De bijlage(n) vormen een onlosmakelijk deel van dit waarderingsrapport.

Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een waardering uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een waardering heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is. De taxateurs hebben geen andere betrokkenheid bij het object gehad in de periode tot 12 maanden voor de opdrachtverstrekking.

Conceptrapport

Voor deze waardering is de opdrachtgever 1 keer een conceptwaarderingsrapport verstrekt. Aanpassingen naar aanleiding van overleg met de opdrachtgever heeft niet geleid tot een afwijking in de waarde in het definitieve waarderingsrapport van meer dan 5% ten opzichte van het eerste conceptrapport.

Declaratie

De vergoeding die wordt ontvangen voor de waarderingswerkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van de waardering. Er wordt op basis van een vast tarief gedeclareerd.

Doel

Het doel van de opdracht is advies met betrekking tot de huurtarieven voor terrassen in Heiloo, en daarbij, gelet op de tarieven die binnen De BUCH gemeenten worden gehanteerd, de navolgende waarde te taxeren, te weten:

- Een m2 prijs tot 25 m2 terras
- Een m2 prijs vanaf 25 m2 terras

Peildatum

vrijdag 1 januari 2021

Conceptrapportagedatum

woensdag 24 maart 2021

Rapportagedatum

vrijdag 9 april 2021

Tenslotte

De Taxatie Expert heeft geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).

In deze waardering zijn niet mogelijke specifieke voordelen tot uiting gebracht, welke bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten.

De waardering is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden VBO Makelaar voor professionele opdrachtgevers 1 juli 2014. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen.

Definities

Precariobelasting	De heffing van precariobelasting door gemeenten is gebaseerd op artikel 228 van de Gemeentewet, waarvan de tekst luidt: "Ter zake van het hebben van voorwerpen onder, op of boven voor de openbare dienst bestemde gemeenteground, kan een precariobelasting worden geheven."
Terras	Een gelegenheid waar eet- en drinkwaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;
Voorwerpen op een terras	Banken, tafeltjes, stoelen, windschermen, parasols, bloemen- en plantenbakken en andere voorwerpen ter aankleding van een terras;
Luifel	Uitstek, overstek; uitbouw aan de gevel, afdak. Onder luifel worden mede begrepen luifeldak (= dak, buiten een gebouw aan een der muren bevestigd en verder niet ondersteund) en luifelcordonband (= gevelversiering)";
Overbouwing	Gebouwde overkapping welke niet noodzakelijk aan een onroerende zaak is bevestigd;
Dag	Een periode van 24 uren, aanvangende te 00.00 uur;
Week	Een periode van zeven achtereenvolgende dagen
Maand	Een kalendermaand;
Kwartaal	periode van drie achtereenvolgende maanden in één jaar;
Jaar	Een kalenderjaar;

Uitgangspunten

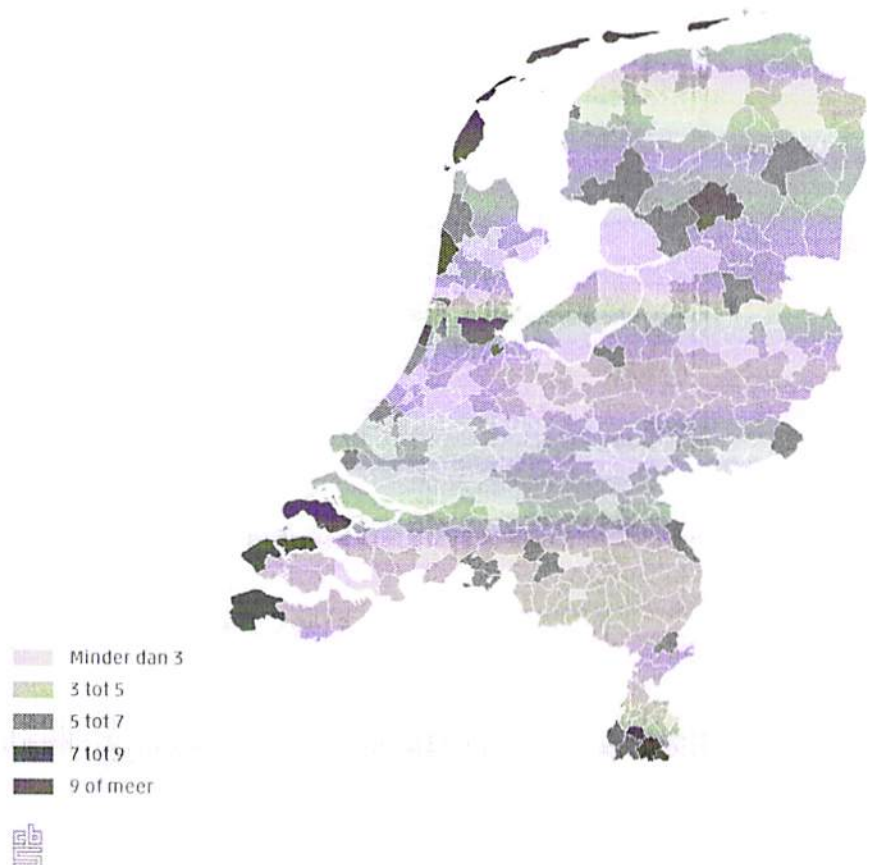
Uitgangspunten en aannamen	De waardering is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven.
Bijzondere uitgangspunten	Geen.

Inleiding

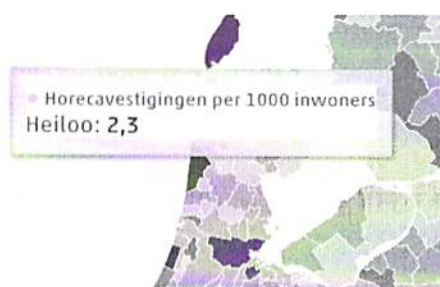
Allereerst Precario is goed vergelijkbaar met huur. Er is gekeken naar de samenwerkende gemeentes binnen De BUCH, hun systematiek van heffing en haar verordeningen. Dit zijn de gemeentes Castricum, Bergen en Uitgeest. Niet elke gemeente heeft een precario beleid. Dit is ongeveer 40% in Nederland. Wat direct opvalt is de aanmerkelijke hogere precario in Bergen. Als tevens een oordeel moet worden gegeven over de marktconformiteit van de prijsniveaus is deze referentie niet bruikbaar. De omzetspotentie van terrassen in de gemeente Bergen ligt aanmerkelijk hoger dan in Castricum, Uitgeest en Heiloo. Dit verschil is ook verklaarbaar als je kijkt naar de horecadichtheid per 1.000 inwoner, gepubliceerd door het CBS. Ik begin dit advies daarom met de selectie van gemeentes met een min of meer vergelijkbare horecadichtheid per 1.000 inwoners welke een precario beleid voeren en dus data hebben.

Kaart horecadichtheid

Horecavestigingen per duizend inwoners, 1 januari 2020



Van alle gemeentes is in de **bijlage** een lijst opgenomen met de horecadichtheid.



In Noord-Holland laat gemeente Heiloo, met betrekking tot horecavestigingen per 1.000 inwoners, zich het best vergelijken met;

Plaats	horecavestigingen per 1.000 inwoners	Precariobeleid
Uitgeest	2,0	Ja
Heemskerk	2,2	Ja
Heerhugowaard	1,9	Nee
Koggenland	2,1	Ja
Stede Broec	1,8	Nee

Omdat Noord-Holland minimaal is om een afgewogen referentiewaarde op te bouwen is ook gekeken verder in Nederland.

Hieruit kwamen de gemeentes Almelo, Wijchen en Goirle met respectievelijk 2,7, 2,3 en 2,3 horecavestigingen per 1.000 inwoners als het best vergelijkbaar na voren.

Om tot een zinvolle vergelijking van de tarieven te komen is voor de samenstelling van het onder staand overzicht uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het huurbedrag is berekend voor een jaarrond exploitatie;
- Gelet op de tarieven binnen De Boeg kom ik tot het volgende onderscheid:
* Grootteklasse indeling: tot 25 m² en vanaf 25 m²;

Alternatieven

Prijsdifferentiatie

Bij een terras is het mogelijk dat er een aantal voorzieningen aanwezig zijn zoals terrasverwarming, schermen, luifels en dergelijke. Deze zijn echter betrokken en beoordeeld in de gemiddelde waardering. Overige wegingsfactoren zijn daarom buiten beschouwing gelaten.

Seizoensinvloeden

- De terrassector is sterk afhankelijk van het economisch klimaat en het daarbij horende consumentenvertrouwen. Dit geldt vooral voor de horecabedrijven;
- De consumentenvraag bij de horeca en recreatie kent een seizoenspatroon dat mede wordt ingegeven door de weersomstandigheden en de hoeveelheid vrije tijd (vakanties en feestdagen) waarover consumenten beschikken;
- Over het algemeen worden de maanden mei tot en met augustus gekenmerkt door bovengemiddeld consumentenbezoek. Door de groei van all weather voorzieningen wordt het seizoen verlengd.

Bron: Rabobank Cijfers en Trends

Waardering

Vanuit de opdracht geef ik het advies te rekenen met de volgende kengetallen voor 2021;

Waardering "Jaarrond",

Voor terrassen tot 25m²: € 29,79 + 2% inflatie +30%, afgrond € 40,-.

Voor terrassen vanaf 25m²: € 19,88 + 2% inflatie +30%, afgrond € 26,-.

Note

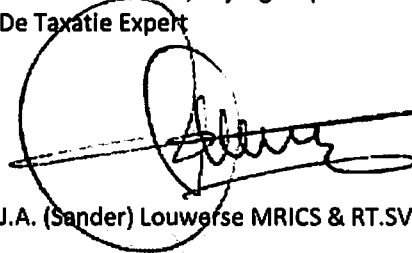
Gekozen is het model zo eenvoudig mogelijk te houden.

Ondertekening

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Zuid-Scharwoude, vrijdag 9 april 2021

De Taxatie Expert

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sander', is written over a circular stamp. The signature is fluid and cursive.

J.A. (Sander) Louwerse MRICS & RT.SV

De heer Louwerse is als taxateur is ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV, special valuations, en wonen) van het NRVt onder nummer RT844116602 en is aangesloten als chartered surveyor bij het Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en verklaart aan alle eisen te voldoen in het kader van de Permanente Educatie

Bijlagen

- Referentieblad