

07.5 Leidschendam, Sint Willibrordusstraat, De Rode Pannenbuurt

Soort object : erfpachtgrond



Adres
Plaats
Ligging/wijk

: het woonblok omgeving Sint Willibrordusstraat
: Leidschendam
: Rode Pannenbuurt

Kadastrale aanduiding
Perceelgrootte

: gemeente Veur, sectie B, nummer 6062
: 1 hectare, 23 are, 54 centiare*

Zakelijk recht

: recht van erfpacht

Erfpachtscanon*

: € 68.250,-- op jaarbasis

Onderhandse verkoopwaarde*

: € 1.300.000,--

Taxatiedatum

: 9 september 2009

*op basis van 5,25% rendement

Het registergoed

Het recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Leidschendam, omvattende een perceel grond ter grootte 1 hectare, 23 are en 54 centiare. De waardering omvat uitsluitend het blote eigendom van het perceel grond van de woonwijk plaatselijk bekend als "De Rode Pannenbuurt".

Volgens informatie verstrekt door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland, wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Omschrijving
Veur	B	6062	1 ha 23 a 54 ca	wonen, erf tuin

Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat bovengenoemd object het eigendom is van: Gemeente Leidschendam-Voorburg, gevestigd te Leidschendam.

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of beperkende bepalingen

Voor zover waarneembaar voor de taxateurs en/of beperkte titelrecherche, dan wel volgens mondelinge informatie van de eigenaar, zijn er geen significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie.

De taxateurs hebben verder geen titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

Grondgegevens

Zakelijk recht	: Recht van erfpacht
Huidige canon	: € 199,66 per jaar
Einddatum recht	: 01-03-1994
Canon herziening	: niet bekend
Indexering	: onbekend; betaling over 2004 en 2005 zijn identiek
Erfpachtvoorwaarden	: niet bekend
Opstalvergoeding bij beëindiging	: niet bekend
Bron	: kadastrale informatie en mondelinge informatie opdrachtgeefster

Omschrijving van het object

Het getaxeerde betreft de in 1924 in erfpacht uitgegeven grond. Deze grond is thans in gebruik als openbare ruimte (straat), ondergrond, tuin en erf ten behoeve van 61 grondgebonden woningen.

Voor de waardering van de grond, waarbij geen rekening is gehouden met sociale huisvesting, is onder meer gebruik gemaakt van referentie verkopen in de directe omgeving vanaf 1 januari 2008, zie het overzicht.

Door middel van het toepassen van een zogenaamde grond-quote welke voor onderhavige woonruimten is bepaald op 30%, is een gemiddelde vierkante meterprijs berekend voor de grond.

Voorts is van het totale perceel, groot 12.354 m², 70% direct toebedeeld aan de individuele woningen, ten behoeve van voor- en achtertuin alsmede de ondergrond.
In totaal betreft het 8.648 m².

Uit het referentieonderzoek (bijlage) blijkt dat bij woningen met een kaveloppervlak kleiner dan 200 m² en een grondquote van 30% gemiddeld € 580,-- per m² is betaald.

Bovenstaande leidt tot:
8.648 m² maal € 580,-- per m² genereert € 5.015.840,--
Afgerond: € 5.000.000,--

Opmerkingen

Uitsluitend de grond behorende tot de woningen met alle toebehoren is in de waardering betrokken.

De openbare ruimten (straat, voetpad en dergelijke) blijven bij de gemeente.

In totaal is er dus 8.648 m² (geschat) uitgeefbaar voor 61 woningen oftewel gemiddeld circa 142 m² per woning. Afgerond 140 m².

Indien wordt uitgegaan van sociale woningbouw is de grondwaarde als volgt bepaald.

Voor sociale woningbouw is uitgegaan van een gelimiteerd bedrag van € 18.000,-- voor een woningbouwkavel van (maximaal) 120 m².

De woningen in de Rode Pannenbuurt hebben echter vrijwel zonder uitzondering een ruime kavel van circa 140 m². Voor sociale woningbouw betekent dat in de voorliggende locatie een ruimere grondoppervlakte aanwezig is dan strikt noodzakelijk. De afwijking ten opzichte van de strikt noodzakelijke grootte varieert tussen de 16% en 18%.

Uitgaande van de geschatte gemiddelde grootte van de woonkavels in de Rode Pannenbuurt zijn de 'sociale woningbouwkavels' per stuk circa € 21.000,-- waard. Aangezien het hier 61 woningen betreft wordt de huidige grondwaarde uitgaande van 'sociale woningbouw':

61 kavels maal € 21.000,-- per stuk genereert € 1.281.000,--

Afgerond: € 1.300.000,-- (gedeeld door 8.648 m² genereert € 150,-- per m²).

Ter bepaling van de uit de grondwaarde voortvloeiende erfpachtcanon is onderzocht welke canonpercentages de omliggende gemeenten hanteren.

De gemeente Amsterdam hanteert bij de bepaling van de canon de volgende percentages:
Voor het vierde kwartaal 2009 gelden de volgende canonpercentages:

Jaarlijkse indexering	3,91
Tien jaar vast	4,86
Vijfentwintig jaar vast	5,41
Afkooppercentage	3,16

De gemeente 's-Gravenhage hanteert bij de bepaling van de canon de volgende percentages:
Voor het vierde kwartaal 2009 gelden de volgende canonpercentages:

Vijf jaar vast	5,20
----------------	------

De gemeente Leiden hanteert bij de bepaling van de canon de volgende percentages:
Voor 2009 gelden de volgende canonpercentages:

Gemiddelde rente 4e kwartaal 2009 op 25 jarige lening bij BNG	n.b.
---	------

De gemeente Rotterdam hanteert bij de bepaling van de canon de volgende percentages:
Voor 2009 gelden de volgende canonpercentages:

1 jaar vast	4,00
afkoop	4,00

Ter bepaling van de canon voor de onderhavige locatie zijn wij uitgegaan van een percentage van 5,25% uitgaande van een jaarlijks geïndexeerde canon.

De op de grondwaarde gebaseerde erfpachtscanon bedraagt dan € 68.250,--.

Bestemmingsplan

Volgens informatie van de gemeente is de bestemming van de grond beschreven onder het bestemmingplan "Raadhuis 2000".

Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2000.

Dit plan geeft aan de onderhavige gronden de bestemming "eengezinshuizen", "erven bijgebouwen toegestaan" en "erven geen gebouwen toegestaan".

Geografische ligging van het object

Oordeel locatie en bereikbaarheid: goed.

Het object betreft een onderdeel van de wijk plaatselijk bekend als de "Rode Pannenbuurt".

Parkeermogelijkheden en voorzieningen

Oordeel parkeermogelijkheden en voorzieningen: goed.

Parkeren is voldoende mogelijk op de openbare weg.

Voorzieningen als winkels, scholen, horeca, kunst-/culturele instellingen/postkantoor zijn op loopafstand aanwezig.

Uitbreidingsmogelijkheden, infrastructuur en planologische ontwikkelingen in de geografische omgeving

Gelet op de feitelijke situatie en terreinindeling zijn er nauwelijks voldoende uitbreidingsmogelijkheden.

Het object in de markt

Sterkte/zwakte analyse

Sterkte	Zwakte
Ligging	Huidige canon zeer laag
Ruim perceel	
Centrale ligging	

Marktgegevens

Tabel: vierkante meter transactieprizen voor eengezinswoningen

Datum transactie	Adres	Oppervlakte	Koopprijs	Gem. prijs p/m ²
23-02-2009	Smidslaan 2	90	€ 195.000,-- k.k.	€ 2.167,--
04-06-2009	Herberg 68	120	€ 253.000,-- k.k.	€ 2.108,--
01-07-2009	Duinmeierij 28	130	€ 265.000,-- k.k.	€ 2.038,--
01-05-2009	Schadeken 39	130	€ 247.500,-- k.k.	€ 1.904,--
09-06-2009	Duinmeierij 90	135	€ 255.000,-- k.k.	€ 1.890,--
07-08-2009	Mozartlaan 54	82	€ 125.000,-- k.k.	€ 1.524,--
03-08-2009	St. Willibrordusstraat 15	155	€ 290.000,-- k.k.	€ 1.870,--
03-02-2009	Mauritslaan 5	141	€ 280.000,-- k.k.	€ 1.986,--



Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

VEUR
B
6062



Voor een eensluidend uittreksel, ZOETERMEER, 25 augustus 2009
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	VEUR B 6062	2264 XW LEIDSCHENDAM	25-8-2009
	Sint Jozefstraat 1		8:30:20
Uw referentie:	01-mh-544		
Toestandsdatum:	24-8-2009		

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:

VEUR B 6062

Grootte: 1 ha 23 a 54 ca

Coördinaten: 86768-455675

Omschrijving kadastraal object:

WONEN ERF - TUIN

Locatie:

Sint Jozefstraat 1
2264 XW LEIDSCHENDAM
Sint Jozefstraat 3
2264 XW LEIDSCHENDAM
Sint Jozefstraat 5
2264 XW LEIDSCHENDAM
Sint Jozefstraat 7
2264 XW LEIDSCHENDAM
Sint Jozefstraat 9
2264 XW LEIDSCHENDAM
Sint Jozefstraat 11
2264 XW LEIDSCHENDAM
Sint Jozefstraat 13
2264 XW LEIDSCHENDAM
Sint Jozefstraat 15
2264 XW LEIDSCHENDAM
Sint Jozefstraat 17
2264 XW LEIDSCHENDAM
Sint Jozefstraat 19
2264 XW LEIDSCHENDAM
Sint Jozefstraat 21
2264 XW LEIDSCHENDAM
Sint Jozefstraat 23
2264 XW LEIDSCHENDAM
Sint Jozefstraat 25
2264 XW LEIDSCHENDAM
Sint Jozefstraat 27
2264 XW LEIDSCHENDAM
Sint Jozefstraat 29
2264 XW LEIDSCHENDAM
Sint Jozefstraat 31
2264 XW LEIDSCHENDAM
Sint Jozefstraat 33
2264 XW LEIDSCHENDAM
Sint Raphaelstraat 1
2264 XV LEIDSCHENDAM
Sint Raphaelstraat 3
2264 XV LEIDSCHENDAM
Sint Raphaelstraat 5
2264 XV LEIDSCHENDAM
Sint Raphaelstraat 7
2264 XV LEIDSCHENDAM
Sint Raphaelstraat 9
2264 XV LEIDSCHENDAM

Kadaster

Betreft: VEUR B 6062
Sint Jozefstraat 1 2264 XW LEIDSCHENDAM
Uw referentie: 01-mh-544
Toestandsdatum: 24-8-2009

25-8-2009
8:30:20

Sint Raphaelstraat 11
2264 XV LEIDSCHENDAM
Sint Raphaelstraat 13
2264 XV LEIDSCHENDAM
Sint Raphaelstraat 15
2264 XV LEIDSCHENDAM
(Er zijn meer adressen bij dit kadastraal object)
Ontstaan op: 2-9-1987

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ATG 13600

d.d. 21-8-2009

Publiekrechtelijke Beperkingen

Beschermd monument, Gemeentewet
Ontleend aan: 2006/31799 datum in werking 19-12-2006
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Leidschendam-Voorburg

Gerechtigde**ERFPACHT**ROOMSCH KATHOLIEKE WONINGBOUWVEREENIGING SINT WILLIBRORDUS

Postadres: Zijdesingel 10
2261 BZ LEIDSCHENDAM

(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: 84 VEU00/ 869 d.d. 2-9-1987

Eerst genoemde object in brondocument:

VEUR B 6062

Einddatum: 1-3-1994

Aantekening recht**EINDDATUM RECHT**

Einddatum: 1-3-1994

Ontleend aan: 84 VEU00/ 869 d.d. 2-9-1987

Kadaster

Betreft: VEUR B 6062
Sint Jozefstraat 1 2264 XW LEIDSCHENDAM
Uw referentie: 01-mh-544
Toestandsdatum: 24-8-2009

25-8-2009
8:30:20

Gerechtigde**EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT**GEMEENTE LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Raadhuisplein 1

2264 BP LEIDSCHENDAM

Postadres: POSTBUS 905
2270 AX VOORBURGZetel: LEIDSCHENDAM-VOORBURG
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 55285/ 18 d.d. 22-8-2008
Eerst genoemde object in brondocument:
VEUR B 6062

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 57081/ 33 d.d. 18-8-2009
HYP4 57081/ 32 d.d. 18-8-2009
HYP4 57087/ 2 d.d. 19-8-2009
HYP4 ZOETERMEER 8662/ d.d. 26-4-1989
32
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ZOETERMEER 9309/ d.d. 18-12-1990
70
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
ATG 8058 d.d. 19-8-1992
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/ 18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.