

Taxatierapport

'Koepelgevangenis Haarlem', Harmenjansweg 4, Haarlem

Gemeente Haarlem

DTZ Zadelhoff v.o.f.
Valuation Advisory Services
Parnassusweg 803, 1082 LZ
Amsterdam

28 december 2016

Duidelijk.
DTZ Zadelhoff

Getaxeerde waarden

Ondertekening Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de volgende waarden getaxeerd.

Marktwaarde

EUR 4.900.000,- k.k.

zegge: vier miljoen negenhonderdduizend euro kosten koper

Deze taxatie is beoordeeld door de **Kwaliteitscommissie** van DTZ Zadelhoff op 21 oktober 2016.

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

Haarlem / Amsterdam, 28 december 2016.



P.J.J. Smolenaers MSc RT

Register-Taxateur van onroerende zaken

ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT609801691

De inhoud van dit rapport wordt uitsluitend door DTZ Zadelhoff gewaarborgd indien deze is voorzien van een digitale ondertekening door een daartoe bevoegde taxateur van DTZ Zadelhoff. Om vast te stellen of dit een geldig document is, kan de ondertekening worden geverifieerd door een muisklik op de digitale handtekening waarna de certificaatdetails zichtbaar worden. In het certificaat staat welke functionaris van DTZ Zadelhoff ondertekend heeft.

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

DTZ Zadelhoff v.o.f.

drs. G.J.H. Boeve MRE FRICS RT

Parnassusweg 803, 1082 LZ Amsterdam

International Partner, Head of Valuation & Advisory, Register-Taxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT740580278

verder te noemen 'taxateur'

verklaart dat:

- Taxateur op 28 december 2016 het taxatierapport (Harmenjansweg 4 te Haarlem, dossiernummer T94129 met waardepeildatum 1 oktober 2016, kadastraal bekend Haarlem E 2425; Haarlem E 2426; Haarlem E 4831; Haarlem E 5900; Haarlem E 5916), getaxeerd door P.J.J. Smolenaers MSc RT, heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- Taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- Taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken taxateur van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

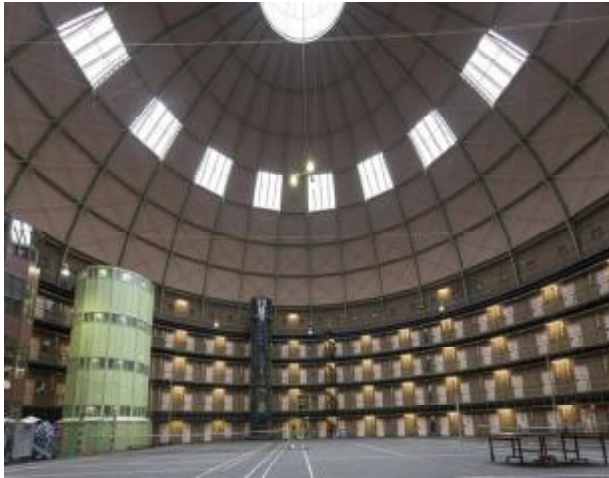
Amsterdam,



drs. G.J.H. Boeve MRE FRICS RT

Tekst plausibiliteitsverklaring is voorgeschreven door de NRVt

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Handelsregister KvK nr 33174864. DTZ Zadelhoff v.o.f. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Op alle opdrachten zijn de algemene voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. van toepassing. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Amsterdam, zijn te raadplegen op www.dtz.nl en worden op verzoek kosteloos toegestuurd.



Kerngegevens

Opdrachtgever	Gemeente Haarlem
Type object	monumentaal gevangeniscomplex (voor herontwikkeling)
Status object	verhuurd
Reglement	grootzakelijk vastgoed
Doel	aankoop
Schattingonzekerheid	gemiddeld
Waardepeildatum	1 oktober 2016
Vloeroppervlakte	circa 20.495 m ² b.v.o.
Kadastrale oppervlakte	1 hectare 70 are 66 centiare
Erfpacht/eigen grond	eigen grond
Bouwjaar	omstreeks 1901
Stand en ligging	goed
Bereikbaarheid	redelijk
Parkeren	redelijk
Courantheid	redelijk
Bijzonder uitgangspunt	Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum vrij van huur en/of gebruik aan de markt kan worden aangeboden.

Getaxeerde waarden

Marktwaaarde
EUR 4.900.000,- k.k.

Het is niet mogelijk om een opinie af te geven over de te verwachten opbrengst zonder bijzondere uitgangspunten daar de opdrachtgever geen inzicht heeft gegeven in de huurovereenkomst en acutele huursituatie met de huidige huurder.

Inhoudsopgave

	pagina
Getaxeerde waarden	2
Plausibiliteitsverklaring	3
Kerngegevens	4
Algemeen	6
Object	12
Marktsituatie	25
Referenties	37
Beoordeling	40

Bijlagen:

- Rekenmodel
- Rekenmodellen alternatieve scenario's
- Kadastrale gegevens
- Document Ambitie en Eisen Koepelgevangenis Haarlem
- Milieugegevens
- Meetcertificaat
- Plattegronden
- Monumentbeschrijving
- Stadsplattegrond
- Foto's
- Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff

Algemeen

Opdracht Gemeente Haarlem gevestigd te Haarlem, te dezen vertegenwoordigd door mevrouw K. Beckers, heeft opdracht gegeven aan:

DTZ Zadelhoff v.o.f., als onderneming door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) gecertificeerd als RICS Regulated Firm onder registratienummer 052725, een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen, gevestigd te Amsterdam, te dezen vertegenwoordigd door geregistreerde taxateur ('taxateur') P.J.J. Smolenaers MSc RT, werkzaam bij DTZ Zadelhoff v.o.f., kantoorhoudende Parnassusweg 803, 1082 LZ Amsterdam om een professionele taxatiedienst ('taxatie') te verrichten en inzicht te geven in de waarde van:

'Koepelgevangenis Haarlem', Harmenjansweg 4, Haarlem.

Het object is momenteel verhuurd.

De opdracht is verstrekt per e-mail op 22 september 2016.

Als waardepeildatum is bepaald 1 oktober 2016. De marktsituatie op die datum is maatgevend voor de taxatie.

Code of conduct

De taxatie is tevens opgesteld in lijn met:

- De algemene gedrags- en beroepsregels, het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Groot Zakelijk, conform het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld d.d. 19 november 2015.
- De International Valuation Standards Council (IVS), conform de International Valuation Standards uit 2011, geldig per 1 januari 2012.
- De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conform de RICS Taxatiestandaarden (The 'Red Book') van november 2013 (9e editie), geldig per 6 januari 2014.

Voor iedere taxatie die wordt uitgevoerd door DTZ Zadelhoff wordt een interne toets gedaan op mogelijke conflicts of interest. DTZ Zadelhoff heeft deze taxatie uitgevoerd als geregistreerde taxateur en heeft daarbij geen mogelijke belangenverstremming waargenomen met betrekking tot transacties en/of taxaties die nu spelen dan wel tot een periode van 1 jaar voor de datum van dit rapport hebben gespeeld. Daarom acht DTZ Zadelhoff zich gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk uit te voeren voor het doel van deze taxatie.

De medewerkers van DTZ Zadelhoff handelen conform een interne gedragscode, vastgelegd in een Code of Conduct. Hierin staat onder andere aangegeven hoe medewerkers van DTZ Zadelhoff dienen om te gaan met financiële belangen bij cliënten. Er wordt door een compliance officer toegezien op de naleving ervan.

De taxateurs van DTZ Zadelhoff werken onafhankelijk van de makelaars van DTZ Zadelhoff. Er is sprake van gescheiden netwerksystemen zodat de makelaars geen inzage kunnen krijgen in vertrouwelijke informatie. De taxateurs maken wel gebruik van de kennis van de makelaars om actuele marktinformatie te verkrijgen. Daarnaast hebben alle taxateurs toegang tot een database met referentie gegevens, waarin zowel gebruiks- als beleggingstransacties worden bijgehouden.

Alle taxaties worden gecontroleerd door een kwaliteitscommissie bestaande uit onafhankelijke professionals buiten het uitvoerende taxatieteam.

DTZ Zadelhoff heeft een interne klachtenprocedure conform de voorschriften van RICS en valt ook onder de tuchtrechtelijke controle van NRVt en RICS.

Waarderingsdefinities

Het doel van de opdracht is, in verband met aankoop, de **Marktwaarde** te taxeren.

Waardebegrip

Voor het genoemde waardebegrip wordt de volgende definitie gehanteerd:

De **Marktwaarde** representeert het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Waarderingsmethoden

Teneinde de genoemde waarde vast te stellen, zijn de volgende rekenmethoden gehanteerd. De gekozen methoden zijn in overeenstemming met wat in de Nederlandse vastgoedmarkt gebruikelijk is voor onderhavig type onroerende zaak in overeenstemming met het doel van de waardering.

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Residuele waarde methode

Bij de residuele waarde methode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de Markthuurkapitalisatie methode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de Marktwaarde van het object in zijn huidige vorm op basis van de residuele waarde methode.

Uitgangspunten

Bij een taxatie worden uitgangspunten en in bepaalde gevallen ook bijzondere uitgangspunten gehanteerd, conform de definities van de NRVt.

Een uitgangspunt is een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.

Voor een overzicht van de gehanteerde (bijzondere) uitgangspunten wordt verwezen naar onder andere het blad 'Bijzondere Uitgangspunten / Uitgangspunten' van het rekenmodel in de bijlagen en het samenvattingsblad van dit taxatierapport. De bijzondere uitgangspunten zijn toegelicht en getoetst op realiteit, relevantie en geldigheid.

Daarnaast worden bij deze taxatie de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Technische staat

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld in de rapportage) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen in overeenstemming met de voorschriften van de plaatselijke brandweer.

Bij de waardering zijn de niet gebouwgebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

Bestemming en gebruik

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld in de rapportage wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan.

Deze taxatie betreft de hoogste waarde bij optimaal gebruik binnen de vigerende bestemming, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Duurzaamheid

Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het al dan niet duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Milieuaspecten

Bij de inspectie van het getaxeerde is niet onderzocht of tijdens de bouw materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, tenzij anders vermeld in de rapportage.

In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier. Bij de taxatie wordt er dan ook van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

Huursituatie

Bij deze taxatie is uitgegaan van jaarlijkse huurprijsaanpassingen op basis van de consumentenprijsindices (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Er is geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de individuele huurder(s). Er is aangenomen dat:

- de huurder in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen
- er geen huurachterstand is
- er geen sprake is van contractbreuk
- er geen sprake is van surseance van betaling
- er geen sprake is van faillissement.

Voorts is ervan uitgegaan dat huurder geen aanspraak kan maken op huurvrije perioden, huurkortingen of andere tegemoetkomingen door verhuurder, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW.

Informatie

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Onafhankelijkheid

Het honorarium voor de taxatie (dat is overeengekomen met de opdrachtgever) betreft een vast tarief.

Jaarlijks wordt door DTZ Zadelhoff een algemene controle uitgevoerd waarin wordt nagegaan of er sprake is van opdrachtgevers die disproportioneel bijdragen aan de omzet van DTZ Zadelhoff. Het totale taxatie-honorarium (respectievelijk totale honorarium) dat DTZ Zadelhoff jaarlijks aan de opdrachtgever declareert ten opzichte van de totale jaarlijkse taxatieomzet (respectievelijk totale omzet) van DTZ Zadelhoff is minder dan 25% van de taxatieomzet (respectievelijk totaal omzet).

Educatie en roulatie

DTZ Zadelhoff bevestigt dat de taxateur en het uitvoerend taxatieteam beschikken over lokale en sectorale kennis van de specifieke markt en voorts permanente educatie volgen om taxaties vakbekwaam te kunnen uitvoeren. Op basis hiervan acht DTZ Zadelhoff zich gekwalificeerd om deze taxatie met voldoende kennis van zaken voor het omschreven doel uit te voeren.

Plausibiliteitsverklaring

Door een taxateur van DTZ Zadelhoff, geen deel uitmakend van het uitvoerend taxatieteam, is een plausibiliteitsverklaring opgesteld. De plausibiliteitsverklaring maakt onderdeel uit van deze rapportage.

Taxatieproces

Soort taxatie

De taxaties kunnen verschillen in diepgang (volledige taxatie, hertaxatie, markttechnische update). Per rekenmodel is de diepgang van de taxatie aangegeven. Het kan hierbij gaan om een eerste taxatie of een vervolgtaxatie. Bij een eerste taxatie wordt gewoonlijk een inspectie uitgevoerd, tenzij anders aangegeven in de rapportage. Bij een vervolgtaxatie hoeft niet altijd een inspectie te zijn uitgevoerd. Deze taxatie betreft een volledige taxatie.

Schattingonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingonzekerheid van deze taxatie is gemiddeld. Voor de schattingonzekerheid wordt tevens verwezen naar het rekenmodel in de bijlagen.

Back-testing

Back-testing is een term die wordt gebruikt om de waardeontwikkeling aan te geven van een object ten opzichte van een eerder uitgevoerde taxatie minder dan drie jaar voor de waardepeildatum en voor dezelfde opdrachtgever. Het is voor het eerst dat dit object door DTZ Zadelhoff voor deze opdrachtgever is getaxeerd. Om deze reden is geen back-testing uitgevoerd voor deze opdracht.

Conceptbeheer

Conceptbeheer is een term die wordt gebruikt om de ontwikkeling aan te geven van de getaxeerde waarde(n) binnen één en dezelfde taxatie opdracht. Tevens wordt hierbij een verklaring gegeven voor geconstateerde veranderingen in de waarde(n). Voor het conceptbeheer wordt verwezen naar het rekenmodel in de bijlagen.

Validatie rekenmodel

Deze taxatie is tot stand gekomen met behulp van een Ontwikkeling-rekenmodel van DTZ Zadelhoff, versie RM_ONTW_VAL_0.0_05012016.

Disclaimers

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan de getaxeerde waarde(n) kan/kunnen geen rechten worden ontleend zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op het blad 'Bijzondere Uitgangspunten / Uitgangspunten' in het rekenmodel en op het kerngegevensblad. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door de opdrachtgever te worden vermeld. Dit geldt evenzeer voor een derde die na voorafgaande schriftelijke toestemming van DTZ Zadelhoff gebruik maakt van dit rapport.

- Indien voor delen van het getaxeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.
- Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven deze niet alle te zijn vermeld.

- Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.
- Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest, wordt hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaard.
- Indien er sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in, welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor om het concept rapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport.
- Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan
 - de datum van opname van het object, en/of
 - de datum van verzending van een concept rekenmodel met een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.
- DTZ Zadelhoff v.o.f. heeft geen rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de waardepeildatum en/of datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n), tenzij anders vermeld in de rapportage.
- DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.
- De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen. Deze en andere bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Object

Omschrijving

Het volledig eigendom van vijf percelen grond met het daarop gevestigde voormalige gevangeniscomplex, plaatselijk bekend als de Koepelgevangenis aan de Harmenjansweg 4 te Haarlem, inclusief ondergrond, erf en overige onroerende aanhorigheden.

Kadastrale informatie

Gemeente:	Haarlem		
Sectie:	E		
Nummers:	2425; 2426; 4831; 5900; 5916		
Respectievelijk groot:	1 are	39 centiare	
	1 are	24 centiare	
	35 are	48 centiare	
	1 hectare	29 are	30 centiare
	3 are	25 centiare	
Totaal groot:	1 hectare	70 are	66 centiare

Het volledig eigendom behoort toe aan:
De Staat (Veiligheid en Justitie)
gevestigd te 's-Gravenhage.

Gelet op de beoogde herontwikkeling van het voormalige gevangeniscomplex is slechts beperkte titelrecherche uitgevoerd. Aangenomen wordt dat er geen privaatrechtelijke beperkingen door de eigenaar, De Staat, worden opgelegd behoudens hetgeen is vastgelegd in het document 'Ambitie en Eisen Koepelgevangenis Haarlem'.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen kopie van dit document.

Uit de kadastrale leggers zijn de navolgende publiekrechtelijke beperkingen geconstateerd:

- Melding, bevel, beschikking of vordering in het kader van de Wet Bodembescherming op perceel E 4831;
- Besluit op basis van de Monumentenwet op perceel E 5900 en E 5916.

Voor wat betreft de publiekrechtelijke beperking in het kader van de Wet Bodembescherming is er bij deze taxatie van uitgegaan dat eventuele milieuverontreinigingen bij de beoogde herontwikkeling voor rekening en risico van koper gesaneerd dienen te worden. Aangezien geen inzicht verkregen is in de omvang van de verontreiniging is voor de taxatie rekening gehouden met een pro-memorandum post.

Voor wat betreft de publiekrechtelijke beperking in het kader van de Monumentenwet wordt verwezen naar de uitgebreide toelichting in het document 'Ambitie en Eisen Koepelgevangenis Haarlem', d.d. 14 juli 2016. Een korte omschrijving van de monumentale kenmerken volgt hieronder.

De oorspronkelijke koepelgevangenis, ookwel 'De Koepel' uit 1899, inclusief de directeurs- en adj. Directeurswoning, zijn sinds 1999 aangemerkt als beschermd Rijksmonument onder de Monumentenwet. Ook de ringmuur valt onder de monumentenbescherming.

De aspecten van De Koepel die van monumentale waarde geacht worden, zijn:

- De icoonwaarde (behoud van de herkenbaarheid van het object binnen de omgeving, onder meer door het koepeldak en de verhouding met de omlopende gevel met kleine ramen);
- De oorspronkelijke gebouwen (behoud van de sobere maar zorgvuldige detaillering, de ijzeren vakwerkconstructie en de schakeling met het entreegebouw en de directeurswoningen);
- De compositie (behoud van de hoofdstructuur op basis van een assenkruis, het voorplein en de ruimte rondom het koepelgebouw teneinde ruimte te creëren om het geheel waar te kunnen nemen);
- Het kathedrale effect (behoud van het indrukwekkende effect en dimensie van het interieur van het koepelgebouw);
- De architectonische kwaliteit (behoud van de zorgvuldige vormgeving en detaillering welke past bij de oorspronkelijke taak van het object, zoals onder meer tot uiting komt in de lichttoelating, akoestiek, kleurgebruik en textuur);
- De emotionele waarde (behoud van de referentie naar de gebruiksgeschiedenis).

Hoewel het voormalige huis van bewaring 'De Vest' minder uniek te noemen is dan De Koepel, maken ook hier de architectonische en typologisch-functionele samenhang het een bijzonder complex. De Vest is beeldbepalend voor de Oostvest. Derhalve zijn de voorgebouwen van De Vest aangemerkt als beschermd stadsgezicht.



'Basiskaart Waardevolle elementen' uit het document 'Ambitie en Eisen Koepelgevangenis Haarlem', d.d. 14 juli 2016.

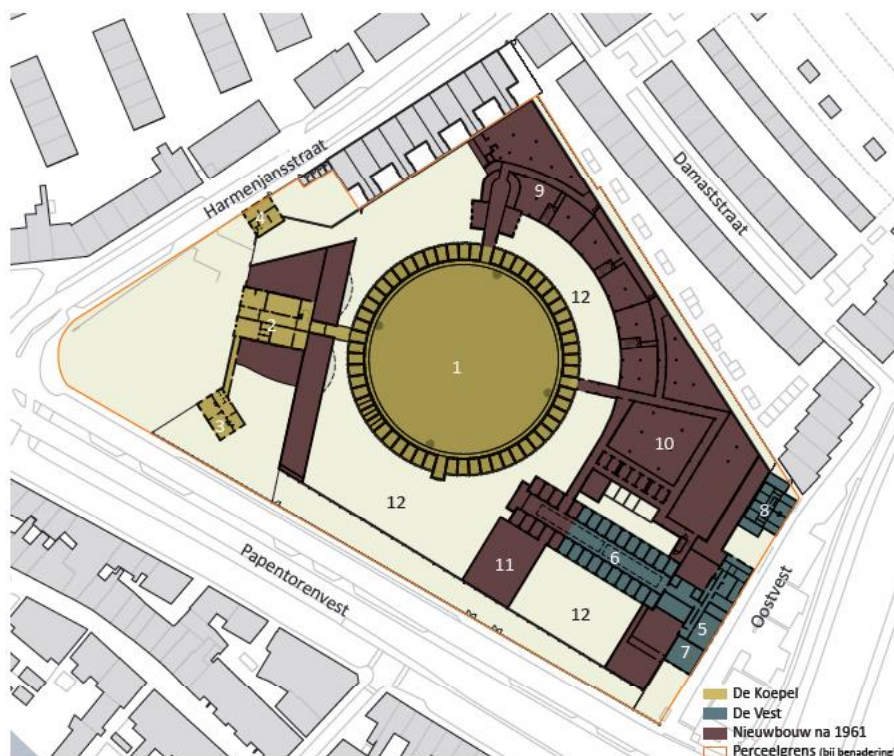
Beschrijving / indeling

Het getaxeerde object betreft de voormalige justitiële inrichting bekend als de Koepelgevangenis aan de Harmenjansstraat 4 te Haarlem.

Het object omvat in essentie drie clusters, te weten:

- Cluster Strafgevangenis 'De Koepel';
- Cluster Huis van bewaring 'De Vest';
- Cluster nieuwbouw na 1961.

Onderstaand zal een beknopte beschrijving per cluster gegeven worden van het object in huidige staat. De beoogde herontwikkeling van het object wordt verderop in dit taxatierapport beschreven.



cluster de Koepel

1. de Koepel
2. voorgebouw
3. directeurswoning
4. adjunctdirecteurswoning

cluster de Vest

5. voorgebouw
6. cellenvleugel
7. directeurswoning
8. bewaarderswoningen

cluster Nieuwbouw na 1961

9. arbeidszalen / magazijn
10. keuken
11. ketelhuis
12. luchtplaatsen

Cluster 'De Koepel'

De koepelgevangenis te Haarlem is een goed voorbeeld van een gevangentype dat bekend staat als 'Panopticon'. Dit gevangentype is wereldwijd meerdere keren uitgewerkt, maar de onderhavige gevangenis in Haarlem en vergelijkbare gevangenissen in Arnhem en Breda sluiten in het bijzonder aan bij het oorspronkelijke idee voor dit type gevangenis. Het gebouw is gebouwd tussen 1898-1901 en is gebouwd in Neorenaissance-stijl.

Het cluster 'De Koepel' bestaat uit de volgende gebouwdelen:

- het drielaags voorgebouw, inclusief gang naar het koepelgebouw;
- de vierlaagse ring met in totaal 230 cellen die het koepelgebouw vormen;
- het interieur van het koepelgebouw, een grootse open ruimte binnen de cellenringen, onder de koepel;
- de drielaagse directeurswoning en adj. directeurswoning.

Het voorgebouw doet/deed dienst als entree en administratiegebouw. Op de begane grond zijn algemene voorzieningen gelegen, zoals kleedruimten, sanitaire ruimten en toegangssluisen. Op de eerste verdieping liggen overwegend kantoorruimten. Op de tweede verdieping liggen een personeelsruimte en vergaderruimte. Het voorgebouw heeft een traditionele bouwwijze met gemetselde gevels en binnenwanden, houten vloeren en fraaie houten kapconstructie en houten kozijnen.

De cellenringen vormen de buitengevel van het koepelgebouw. De cellen zijn ieder circa 10 m² groot en zijn voorzien van een sanitaire afvoer. De cellen zijn ontsloten middels galerijen die aan de binnenzijde van de koepel lopen. Langs de galerijen zijn meerdere centrale stijppunten gelegen. Het interieur van het koepelgebouw, binnen de cellenringen, is behoudens de centrale stijppunten volledig vrij van bebouwing.

De cellenringen hebben een traditionele bouwwijze met gemetselde gevels en tussenwanden, gemetselde, gewelfde vloeren en kleine houten kozijnen met tralies. De celdeuren zijn uitgevoerd in staal. De grote vrijdragende overspanning van de koepelconstructie is geconstrueerd middels een vakwerkligger. Het dak is van zink en voorzien van lichtstraten. Het dak is omstreeks 2006 vernieuwd.

De directeurswoning is middels een gang verbonden met het voorgebouw. De adjunct directeurswoning staat vrij van het gevangeniscomplex maar grenst wel aan de ringmuur. Beide woningen hebben een traditionele bouwwijze met gemetselde gevels en binnenwanden, houten vloeren en kapconstructies en houten kozijnen.

Voor het voorgebouw ligt het voorterrein, in de hoek tussen de Harmenjansstraat en de Papentorenvest. Dit voorterrein is momenteel verhard en biedt ruimte aan parkeergelegenheid voor bezoekers van het gevangeniscomplex.

Cluster 'De Vest'

Het voormalige huis van bewaring 'De Vest' is tegelijkertijd met De Koepel gebouwd. Het gebouw volgt is opgezet volgens het principe van een vleugelgevangenis met cellen langs de buitengevels. Aan de Oostvest is, haaks op de gevangenisvleugel een administratievleugel gebouwd, met direct aangrenzend een directeurswoning en even verderop langs de ringmuur, twee bewaarderswoningen. Ook dit gebouw is gebouwd in een Neorenaissance-stijl, weliswaar soberder dan De Koepel.

Het cluster 'De Vest' bestaat uit de volgende gebouwdelen:

- het drielaags voorgebouw, inclusief gang naar het cellingebouw;
- het vierlaags cellingebouw met in totaal 116 cellen;
- de drielaagse directeurswoning en twee bewaarderswoningen.

Ook voor het cluster De vest doet/deed het voorgebouw dienst als entree en administratiegebouw. Op de begane grond zijn wederom algemene voorzieningen gelegen, zoals kleedruimten, sanitaire ruimten en toegangssluisen. Op de eerste en tweede verdieping liggen overwegend kantoorruimten. Het voorgebouw heeft een traditionele bouwwijze met gemetselde gevels en binnenwanden, houten vloeren en fraaie houten kapconstructie en houten kozijnen.

De vleugel met de cellen staat haaks op het voorgebouw. Tussen de vier lagen van het cellingebouw waren meerdere vides aangebracht, evenals de nodige galerijen om de cellen te ontsluiten, twee centrale stijppunten en op iedere verdieping een bewaarders-post. Inmiddels zijn meerdere van de vides dichtgezet. De cellen zijn ieder circa 10 m² groot en zijn voorzien van een sanitaire afvoer.

De cellenringen hebben een traditionele bouwwijze met gemetselde gevels en tussenwanden, gemetselde, gewelfde vloeren en kleine houten kozijnen met tralies. De celdeuren zijn uitgevoerd in staal.

De directeurswoning grenst direct aan het voorgebouw maar is alleen via buiten toegankelijk. De twee bewaarders-woningen (twee-onder-een-kap) staat vrij van het voorgebouw maar grenzen wel aan de ringmuur. De woningen hebben een traditionele bouwwijze met gemetselde gevels en binnenwanden, houten vloeren en kapconstructies en houten kozijnen.

Voor het voorgebouw, direct aan de Oostvest, ligt een plein met onder meer parkeergelegenheid voor bezoekers van het gevangeniscomplex. Dit terrein behoort niet tot het getaxeerde.

Cluster Nieuwbouw na 1961

Het cluster 'Nieuwbouw na 1961' bestaat ruwweg uit drie delen:

- Uitbreiding van de cellenvleugel van De Vest, in 1961;
- Nieuwbouw rond 1990;
- Kleine ingrepen rond het koepelgebouw vanaf 2000.

In 1961 werd de cellenvleugel van De Vest uitgebreid. Hierbij is de oorspronkelijke architectuur zeer zorgvuldig aangehouden. Het verschil tussen het oorspronkelijke deel en de uitbreiding is nauwelijks zichtbaar. Ook is in 1961 het tussenstuk tussen de cellenvleugel en het voorgebouw geheel vernieuwd.

In 1990 is het complex aanzienlijk uitgebreid. De overwegend tweelaagse uitbreiding omvat met name ondersteunende functies. Qua architectuur wijkt de nieuwbouw sterk af van de oorspronkelijke bouw. De nieuwbouw is niet rechtstreeks, maar via verbindingsgangen op De Koepel aangesloten. De ruimte tussen De Koepel en nieuwbouw fungeerde als luchtplaats. De nieuwbouw heeft een meer modern karakter, met betonvloeren en gemetselde gevels, lichte scheidingswanden en modernere afwerking.

De kleine ingrepen rondom het koepelgebouw omvatten onder meer de enkellaags bezoekersentree naast het voorgebouw, de nieuwe liftkolom en douchekolom in het interieur van het koepelgebouw en diverse restauraties.

De oppervlakten zijn als volgt:

Bouwlaag	Aantal m ² b.v.o.	
De Koepel		
begane grond	circa	3.557 m ²
eerste verdieping	circa	1.574 m ²
tweede verdieping	circa	1.565 m ²
derde verdieping	circa	1.176 m ²
vierde verdieping	circa	278 m ²
Subtotaal	circa	8.150 m²
De Vest		
begane grond	circa	976
eerste verdieping	circa	941
tweede verdieping	circa	886
derde verdieping	circa	377
Subtotaal	circa	3.179

Nieuwbouw

begane grond	circa	4.447
eerste verdieping	circa	3.278
tweede verdieping	circa	1.023
derde verdieping	circa	417
Subtotaal	circa	9.166
Totaal:	circa	20.494 m²

Bron: Informatie opdrachtgever Meetstaat 16-05476, d.d. 3 oktober 2016, Bureau RSP
b.v.o.: bruto vloeroppervlakte

De voor de waardebeoordeling gehanteerde oppervlakten zijn gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie. Ten tijde van de opname van het object zijn de ruimten ter plaatse niet nagemeten.

De staat van onderhoud en het afwerkingsniveau zijn voor zover visueel waarneembaar en in relatie tot de ouderdom redelijk te noemen.

Er zijn de taxateur geen gebreken bekend (zowel extern als intern en/of ten aanzien van het functioneren van de gebouwgebonden technische installaties) welke een negatieve invloed hebben op de courantheid en/of de resterende levensduur van het object.

Technische inspectie

Op 5 oktober 2016 is het object geïnspecteerd door P.J.J. Smolenaers MSc RT en F.J.J. Pouwelse MSc RT, beiden werkzaam bij DTZ Zadelhoff v.o.f.

Ten tijde van de inspectie was alleen het dak van het object niet toegankelijk.

Stand en ligging

Het getaxeerde object ligt circa 1 kilometer ten oosten van het centrum van Haarlem. De binnenstad met de bijbehorende voorzieningen is prima lopend en per fiets bereikbaar via de brug over de rivier 'Binnen Spaarne'.

De omliggende bebouwing van het getaxeerde bestaat voornamelijk uit woningen (zowel gestapeld als grondgebonden), de remise van NedTrain, bedrijventerrein Waardepolder en het historische centrum van Haarlem.

De stand en ligging van het object worden als goed beoordeeld.

Bereikbaarheid

Het object ligt op circa 3,5 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde rijksweg, de A200 (traject Haarlem – Amsterdam), ofwel circa 7 minuten reistijd met de auto. De afstand tot het dichtstbijzijnde spoorwegstation Station Haarlem bedraagt circa 1 kilometer. Station Spaarnwoude ligt op circa 3 kilometer afstand van het getaxeerde.

Hoewel naast het gevangeniscomplex de bushalte Papentorenvest ligt, is deze op peildatum niet in gebruik. Het dichtstbijzijnde OV-opstappunt is Station Haarlem, op circa 12 minuten lopen. Aangenomen wordt dat de bushalte in de toekomst wel weer in gebruik genomen kan worden.

De bereikbaarheid wordt als redelijk beoordeeld.

Parkeren Bij het object behoren meerdere parkeerplaatsen, buiten op eigen terrein. Parkeren is beperkt mogelijk aan de openbare weg. De parkeergelegenheid aan de openbare weg betreft betaalde parkeergelegenheid.

De parkeergelegenheid wordt als redelijk beoordeeld.

Bestemming Er is informatie ingewonnen bij Gemeente Haarlem omtrent de bestemming van de onroerende zaak. Het object valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan Pampentorenvest, vastgesteld bij raadsbesluit op 17 april 2008, met als primaire bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden, penitentiaire inrichting' en 'Woondoeleinden'.

Aangezien de gevangenisfunctie inmiddels vervallen is, is herontwikkeling van het complex gewenst. In dit kader hebben De Staat en de Gemeente Haarlem het document 'Ambitie en Eisen Koepelgevangenis Haarlem', d.d. 14 juli 2016 opgesteld voor de herontwikkeling van het object.

In dit document staan de ambities en eisen met betrekking tot de herontwikkeling beschreven, waarop geïnteresseerde partijen een plan kunnen ontwikkelen en een bieding kunnen uitbrengen. De Gemeente Haarlem zal het vigerend planologisch kader aanpassen op het winnende plan.

Gelet op de bovenstaande beschrijving van de casus is bij deze taxatie uitgegaan van de planologische eisen uit het genoemde document 'Ambitie en Eisen Koepelgevangenis Haarlem', d.d. 14 juli 2016.

De minimeisen waar een plan voor de herontwikkeling aan moet voldoen zijn ruimtelijk/stedenbouwkundig en programmatisch van aard. De volgende minimeisen zijn gesteld:

Ruimtelijk/stedenbouwkundig

- Het huidige voorplein krijgt een verblijfsfunctie zonder parkeren en met een groen karakter;
- Binnen de gevangensmuren mogen niet meer dan 50 parkeerplaatsen op maaiveld worden gerealiseerd;
- De buitenruimte rondom en grenzend aan het koepelgebouw zijn openbaar toegankelijk. Ook de over het terrein doorgaande routes zijn openbaar toegankelijk;
- De begane grond van het koepelgebouw krijgt (in ieder geval deels) de functie horeca, publieksfunctie en/of maatschappelijke functie. Deze functies zijn tevens voor publiek toegankelijk via de binnenruimte;
- Eventueel nieuw toe te voegen bouwvolumes zijn niet hoger dan 13,5 meter (4 bouwlagen). Er geldt een afwijkingsbevoegdheid om incidenteel gebouwen met 5 bouwlagen mogelijk te maken;
- De maximale FSI voor het gehele terrein bedraagt 1,2. Eventuele vergroting van de vloeroppervlakte binnen de reeds bestaande bouwvolumes wordt niet meegerekend;
- Minimaal 45% van het te verkopen perceel blijft onbebouwd;
- De bestaande hoogte en materialisering van de gevangensmuren dienen gehandhaafd te blijven. Wel dient er minimaal een openbaar toegankelijke doorgang te komen in de muur aan de zijde van de Pampentorenvest.

Programmatisch

- Voor alle bebouwing (bestaand en toe te voegen, met uitzondering van het koepelgebouw) geldt dat de begane grond voor maximaal 50% wordt bestemd voor wonen.
- Voor het koepelgebouw geldt dat de onderste ring met cellen maximaal voor 25% wordt bestemd voor wonen.
- Bij herontwikkeling van het complex dienen voor de volgende functies de genoemde percentages van de totale bruto vloeroppervlakte te worden aangehouden:
 1. Maatschappelijk/cultuur: minimaal 20%
 2. Wonen: maximaal 80%
 3. Kantoor: maximaal 80%
- Voor herontwikkeling worden een aantal functies uitgesloten: functies met een van de maatschappij afgesloten karakter, voorzieningen voor gokken c.q. seksinrichtingen, opslag als hoofdfunctie, retail (anders dan ter ondersteuning van de hoofdfunctie(s)).

Uitbreiding/herontwikkeling

De Marktwaarde van het object wordt bepaald door de herontwikkelingspotentie. De (her)ontwikkelingsmogelijkheden die binnen de gestelde kaders geboden worden, zijn daarom bepalend voor de taxatie. Onderstaand volgt een beknopte toelichting op de gehanteerde benadering en overwegingen ten aanzien van deze herontwikkelingspotentie.

Benadering

Gelet op de bijzondere, grotendeels incurante aard van het object biedt de herontwikkelingsopgave een aantal uitdagingen.

In het bijzonder is de herontwikkeling van het koepelgebouw niet eenvoudig. De monumentale status, de kleine cellen met kleine daglichtopeningen, de grote besloten binnenruimte en ronde vorm zijn hier debet aan.

Gelet op deze uitdagingen is de keuze voor de invulling van het koepelgebouw de eerste stap in het herontwikkelingsplan. Deze keuze is tevens richtinggevend voor de invulling van het resterende herontwikkelingsprogramma. De toekomstige functies in De Vest en eventuele nieuwbouw dienen de functie in de Koepel te complementeren. De synergie waarde van de verschillende functies kan, indien goed uitgewerkt, groter zijn dan de individuele waarde van losse delen.

Het Rijk en de Gemeente Haarlem onderschrijven dit. Uit het document Ambities en Eisen:

“De nieuwe functies zullen zoveel mogelijk recht moeten doen aan het unieke karakter van de Koepel door onderscheidend te zijn binnen het functie-aanbod in Haarlem. Herbestemming van de koepel zelf is cruciaal en bepalend voor het slagen van de herontwikkeling van het gehele complex. Een nieuwe passende functie voor de koepel zou leidend moeten zijn bij de keuze van functies voor de gebouwen er omheen.”

Gelet op de schaal en omvang van de locatie en de ambities van het Rijk en de Gemeente Haarlem wordt ervan uitgegaan dat een monofunctioneel ontwikkelingsplan (slechts wonen met een minimaal aandeel maatschappelijk) niet wenselijk is.

Uit het document Ambities en Eisen:

“Voor de herontwikkeling van het complex wordt gestreefd naar de totstandkoming van een gemengd stedelijk gebied met een zo groot mogelijke mix aan functies”.

Overwegingen

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat er twee functies aangemerkt kunnen worden als 'highest and best use' voor het koepelgebouw, te weten: een onderwijsfunctie en een hotelfunctie.

Een woonfunctie wordt niet als 'highest and best use' voor het koepelgebouw gezien, daar het opdikken van de cellenrand naar verwachting teveel afbreuk doet aan het monumentale karakter, teveel kosten en beperkingen met zich meebrengt en het wonen rondom het besloten centrale interieur een beperkte doelgroep aan zal spreken. Om deze redenen wordt ook het realiseren van woningen in het koepelgebouw niet als gewenst en reëel gezien. Temeer omdat dit het kathedraal-effect van het interieur teniet zou doen.

Belangrijke afweging bij de functiekeuzes is dat het herontwikkeling van het koepelgebouw (en in mindere mate het cellengebouw van De Vest) een hoge investering vereist terwijl de opbrengsten, door de diverse beperkingen, doorgaans lager liggen dan een vergelijkbaar product bij nieuwbouw. Dit gaat zeker op in combinatie met de vereiste minimale bruto vloeroppervlakte voor maatschappelijke functies.

Een functie voor het koepelgebouw en de cellenvleugel voor De Vest met een zo laag mogelijke vereiste investering en zo hoog mogelijke opbrengst na realisatie vormen hierdoor de basis voor het 'highest and best use' scenario.

Scenario's

Rondom de onderwijsfunctie danwel de hotelfunctie voor het koepelgebouw zijn twee scenario's voor herontwikkeling opgesteld. Beide scenario's zijn doorgerekend om tot de residuele waarde bij het gestelde scenario te bepalen. Deze scenario's bestaat op hoofdlijnen uit de onderstaande functieverdeling:

Scenario onderwijs

- onderwijsvoorzieningen (z.g.n. community college) in De Koepel;
- kantoorvoorzieningen (o.a. universiteit-gelieerde organisaties en R&D eventueel aangevuld met start-ups) in De Vest;
- studentenhuusvesting (nieuwbouw);
- wonen in de bestaande woningen;
- parkeergarage.

Scenario commercieel

- hotel met ondersteunende horeca in De Koepel;
- maatschappelijke voorzieningen (o.a. atelierruimte, kantoorruimte voor organisaties met maatschappelijk oogmerk, bijeenkomstruimte) in De Vest;
- huur- en koopappartementen voor starters (nieuwbouw);
- huur- en koopwoningen (grondgebonden, nieuwbouw);
- wonen in de bestaande woningen;
- parkeergarage.

Uiteraard zijn beide scenario's zo opgesteld dat deze voldoen aan de ambities en eisen van het Rijk en de Gemeente Haarlem ten aanzien van de herontwikkeling.

De gestelde eisen hebben bijvoorbeeld tot resultaat dat een deel van de begane grond van de nieuwbouw bestemd dient te worden voor onderwijsvoorzieningen respectievelijk voor maatschappelijke voorzieningen om aan de eisen van functiemening en minimale bruto vloeroppervlakten per functie te voldoen.

Resultaat

De uiteindelijke getaxeerde Marktwaarde betreft de waarde van het *Scenario onderwijs* (inclusief de hieraan gelieerde studentenwoningen en kantoren). Dit scenario heeft de hoogste residuele waarde. De hierna volgende hoofdstukken van het taxatierapport zijn toegespitst op dit scenario. Het *scenario commercieel* met de laagste residuele waarde is als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

Dit komt onder meer door een lagere parkeerbehoefte (die grotendeels ondergronds opgelost dient te worden) en economisch efficiënter gebruik van de monumentale bouwdelen (het koepelgebouw en de cellenvleugel van de Vest). Ook kan het koepelgebouw in dit scenario efficiënter ingezet worden, daar er bij een onderwijsfunctie mogelijkheden en vraag is om extra meters toe te voegen.

Ontwikkelplannen

Voor het ontwikkelplan voor het scenario onderwijs is kennis genomen van de plannen van Panopticon. Deze plannen worden op hoofdlijnen reëel geacht en zijn slechts op delen aangepast.

De ontwikkelplannen voor het scenario onderwijs zijn als volgt:

Het voorgebouw van De Koepel zal worden herontwikkeld tot entreegebouw met kantoorruimte en collegieruimte op de verdiepingen. Vanuit het voorgebouw is middels de verbindingsgang het koepelgevangenis met het kathedrale atrium te bereiken.

Dit scenario gaat ervan uit dat circa 15% van de cellen in het koepelgebouw worden gesloopt om de herontwikkeling tot onderwijsvoorziening mogelijk te maken. In de ruimte die hierbij vrijkomt, worden verticale stijgpunten aangebracht. De resterende cellen worden getransformeerd tot werkruimte, kantoorruimte, bibliotheekruimte, etc. Hiervoor worden meerdere cellen samen gevoegd tot grotere ruimten. Ook worden de galerijen vernieuwd en verbreed om de cellen goed toegankelijk te maken.

In het interieur van het koepelgebouw worden, naast een groot atrium, ook nieuwe collegieruimten gemaakt. Conform de plannen van Panopticon worden trapvormige collegezalen en ruimten gerealiseerd. Hierdoor blijft het kathedraaleffect van de koepel en het atrium behouden. Het atrium wordt publiekelijk toegankelijk gemaakt en biedt eveneens ruimte aan de diversiteit aan horecavoorzieningen en ondersteunende ruimte.

In tegenstelling tot de plannen van Panopticon wordt er in de taxatie vooralsnog geen rekening gehouden met extra nieuwe ruimte door een kelder verdieping te realiseren. Het ruimtegebruik per student is met de doorgerekende plannen al ruim 50% groter dan het landelijk gemiddelde.

Tevens is het realiseren van een kelder verdieping financieel ongunstig. Derhalve is ervan uitgegaan dat de markt geen extra ruimte wenst te realiseren.



Naast het koepelgebouw komen er ook onderwijsvoorzieningen in de plint onder de nieuwbouw. Ook hier kan de nodige collegieruimte en ondersteunende voorzieningen gemaakt worden.

De Vest wordt herontwikkeld tot kantoorruimte, bestemd voor bedrijven die gelierd zijn aan de universiteit (onder meer R&D, eventueel start-ups). Gelet op de huidige kantoormarkt in Haarlem (met een beperkte kwalitatief hoogwaardige voorraad), in combinatie met de synergie met de universiteit biedt de kantoorruimte in De Vest naar verwachting een aantrekkelijk aanbod.

De nieuwbouwmogelijkheden op het terrein worden ten volste benut teneinde studentenhuisvesting te realiseren. Deze studentenhuisvesting zal bestaan uit zelfstandige studentenappartementen van circa 40 m² g.b.o. per appartement. Deze opzet sluit goed aan op de hedendaagse vraag van de markt. Door de aanwezigheid van de studenten op het campusterrein ontstaat naar verwachting de gewenste beleving. De bestaande woningen zullen eveneens gerenoveerd en verhuurd gaan worden.

De nieuwbouw zal gesitueerd worden in torens op het kenmerkende assenstelsel van De Koepel, evenals langs de ringmuur op de noordoostzijde van het perceel.

Om aan de nodige parkeercapaciteit te voldoen wordt onder de nieuwbouw, ten noordoosten van de cellenvleugel van de Vest een ondergrondse parkeervoorziening aangelegd worden. Het resterende terrein wordt als openbaar terrein ingericht. De gewenste opening aan de Pampentorenvest maakt het terrein toegankelijk. Het voorplein voor de Koepel wordt ingericht als park.

De exacte functieverdeling, verdeling oudbouw vs. nieuwbouw, gehanteerde metrages, huurniveaus en rendementen per functie en per scenario blijken uit de bijgevoegde rekenmodellen.

Investerings

Voor de beschreven herontwikkeling wordt uitgegaan van een vereiste investering van circa EUR 27.000.000, waarvan circa EUR 19.000.000,- directe bouwkosten. De resterende investeringskosten zijn voor de bijkomende kosten, kapitaallasten en winst en risico voor de ontwikkelaar. Deze kostenopbouw is geënt op in de markt gangbare bouwkosten en opslagen (kengetallen).

Gebruiksmogelijkheden

Gelet op de bovenstaande overwegingen, de specifieke objecteigenschappen en de gestelde eisen en ambities wordt een ander gebruik van het koepelgebouw dan voor onderwijsdoeleinden of als hotel niet voor de hand liggend geacht.

De functies die in de resterende bouwdelen zijn voorzien sluiten aan op deze genoemde primaire functies en de gestelde eisen. Uiteraard zijn kleinschalige aanpassingen van functie c.q. gebruik voor individuele ruimten hierbinnen mogelijk. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan ondersteunende horeca.

De invloed van dergelijke kleinschalige specifieke functies op de getaxeerde waarde is in het groter geheel zeer beperkt.

Milieuaspecten

Er is informatie ingewonnen bij opdrachtgever en het Kadaster omtrent eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging en (ondergrondse) tank(s).

Uit Asbestrapport 14.166.1 Type A, d.d. 20 januari 2015 is gebleken dat er meerdere asbesthoudende materialen in het object zijn aangetroffen. Vooral nog zijn deze asbestbronnen in geconstateerde staat niet bij voorbaat gevaarlijk voor personen, behoudens een plaat losgebonden asbesthoudende beplating in de directeurswoning (Harmenjansweg 2) die op advies gesaneerd dient te worden.

Uit Verkennend bodemonderzoek Harmenjansweg 4 (Koepelgevangenis) te Haarlem, d.d. 19 mei 2016, projectnummer 1228273, is gebleken dat de bodem van de onderhavige locatie voldoende onderzocht is. Hoewel op meerdere punten lichte verontreiniging is aangetroffen, is er geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Wel dient er bij werkzaamheden rekening gehouden te worden met ster verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de boven- en ondergrond.

Aangenomen wordt dat bij de herontwikkeling van het onderhavige complex ook de geconstateerde milieuverontreinigingen voor rekening en risico van koper gesaneerd dienen te worden. Aangezien geen inzicht verkregen is in de omvang van de verontreiniging is voor de taxatie rekening gehouden met een pro-memorandum post.

Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

Duurzaamheid

Bij bestaande gebouwen met een verleende bouwvergunning / omgevingsvergunning voor 1 januari 1998 dient bij verkoop of verhuur aan de koper of huurder een energielabel te worden overhandigd. Bij nieuwbouw of bestaande gebouwen met bouwvergunning verleend na 1 januari 1998 kan worden volstaan met het overleggen van de bij de bouwaanvraag / aanvraag omgevingsvergunning berekende en ingediende energieprestatiecoëfficiënt (EPC).

Het onderhavige object heeft energielabel G.

Om meer inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van het onderhavige object wordt in overweging gegeven een (pre)assessment te laten uitvoeren conform de richtlijnen van de Dutch Green Building Council.

Huursituatie

Huurgegevens

Op 1 oktober 2016 is het onderhavige object verhuurd aan het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) voor de huisvesting van statushouders.

Conform informatie van de opdrachtgever zal deze huurder het object per 1 februari 2017 verlaten, waarna herontwikkeling plaats kan vinden. In het kader van deze taxatie zijn geen huurovereenkomsten ter beschikking gesteld en geen actuele huurdetails gedeeld.

Gelet op het bovenstaande is op verzoek van- en in overleg met de opdrachtgever geen rekening gehouden met de kasstromen uit de vigerende huurovereenkomst.

Bijzonder uitgangspunt

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum vrij van huur en/of gebruik aan de markt kan worden aangeboden.

Marktsituatie

Algemeen

Het Centraal Planbureau heeft de economische verwachting voor 2016 in het eerste kwartaal licht naar beneden bijgesteld van 2,1% naar 1,8% en houdt daar nu aan vast. Wanneer inderdaad sprake is van economische groei, dan is dat voor het derde jaar op rij het geval. Ook voor 2017 zijn de vooruitzichten positief met een verwachte economische groei van 2,1%. Niet alleen de economische verwachting is gunstig, ook is het de verwachting dat het begrotingstekort afneemt tot 1,0% in 2017 en dat de werkloosheid verder daalt tot 6,2%. De koopkracht nam de afgelopen jaren met 1,0% toe en zal die naar verwachting in 2016 zelfs met 2,6% toenemen.

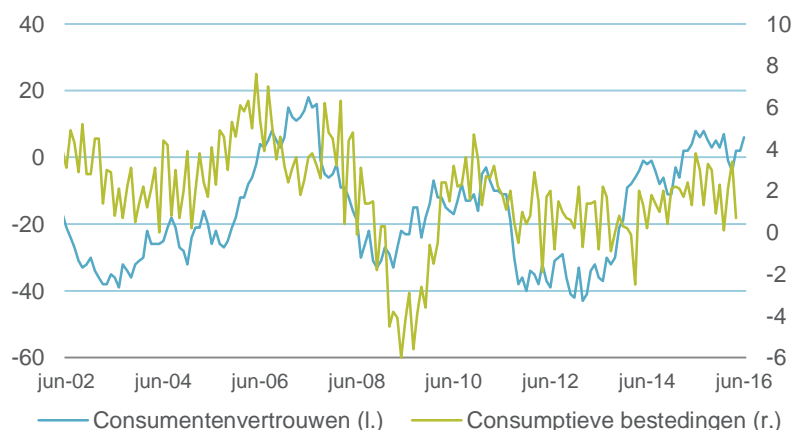
(Verwachte) economische ontwikkeling Nederland				
	2014	2015	2016	2017
Groei BBP	1,0%	2,0%	1,8%	2,1%
Werkloosheid	7,4%	6,9%	6,4%	6,2%
Inflatie (CPI)	0,3%	0,2%	0,1%	0,9%
EMU saldo (% BBP)	-2,4%	-1,8%	-1,6%	-1,0%
Koopkracht	1,4%	1,0%	2,6%	0,2%

Bron: CPB, juni 2016

Uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt dat het consumentenvertrouwen in juni 2016 gestegen is tot +6. Daarmee is dit vertrouwen op de hoogste stand in vijf maanden tijd. De consumentenbestedingen in het eerste kwartaal van 2016 zijn licht gestegen ten opzichte van het kwartaal ervoor (+1,3%). Op de Nederlandse particuliere koopwoningenmarkt zijn de ontwikkelingen wel zeer positief blijkt uit cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De gemiddelde koopsom van een verkochte woning nam ten opzichte van het eerste kwartaal toe met 2,7% en is zelfs 5,6% hoger dan een jaar eerder. Het aantal verkochte woningen in het tweede kwartaal dit jaar ligt zelfs 15% hoger dan in het tweede kwartaal vorig jaar. De historisch lage rentestand draagt bij aan de positieve ontwikkelingen op de particuliere woningmarkt.

Consumentenvertrouwen en bestedingen

ontwikkeling per maand ten opzichte van dezelfde maand vorig jaar

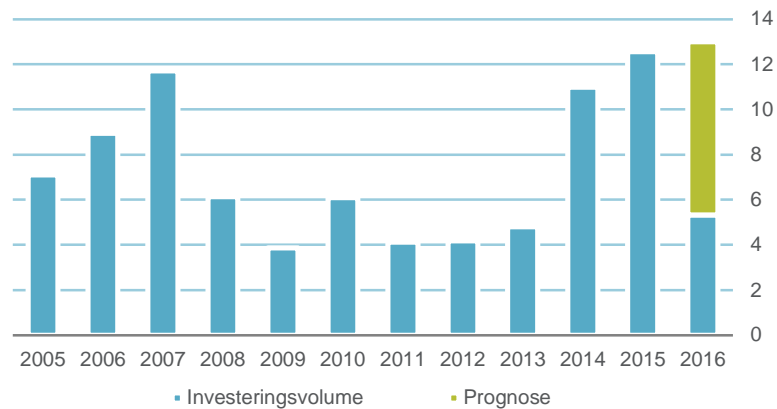


Bron: CBS, juni 2016

Niet alleen particuliere woningkopers hebben baat bij een lage rentestand, dat geldt ook voor investeerders op de commerciële vastgoedmarkten en dat was in de eerste helft van 2016 merkbaar. Het totale investeringsvolume is in deze periode uitgekomen op EUR 5,3 miljard. Het verwachte investeringsvolume over geheel 2016 zal bestaan uit een aantal mogelijke zeer grootschalige transacties waarvan wel wordt verwacht dat zij gedurende het jaar zullen worden gerealiseerd. Op basis van onze verwachting zal het investeringsvolume over geheel 2016 wederom hoger zijn dan vorig jaar.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Totaal investeringsvolume per jaar (x mld. euro)

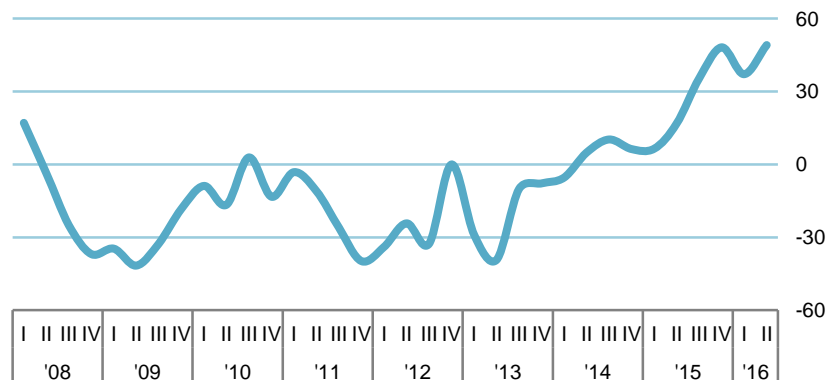


Bron: DTZ Zadelhoff, 2016

Het vertrouwen van beleggers in vastgoed kwam in het tweede kwartaal van 2016 op recordhoogte uit. In het eerste kwartaal van 2016 nam het vertrouwen van beleggers iets af, om in het opvolgende kwartaal door te stijgen naar een nieuw record. Beleggers zien in de ontwikkeling van de aanvangsrendementen en de beschikbaarheid van voldoende geschikte beleggingsobjecten de grootste risico's. Deze uitkomst is kenmerkend voor de huidige dynamiek op de vastgoedmarkt. Waar op de beleggingsmarkt sprake is van veel dynamiek, blijft de risico inschatting van de dynamiek op de gebruikersmarkten achter.

DTZ Beleggersvertrouwen

DTZ Zadelhoff beleggersvertrouwenonderzoek



Onderwijs

Ontwikkeling van het onderwijsgebruik

In het schooljaar 2015/2016 genoten ruim 3,7 miljoen leerlingen onderwijs, beschouwd van basisschool tot hoger onderwijs. De afgelopen decennia nam het aantal leerlingen gestaag toe. De verwachting is echter dat dit totaal als gevolg van de vergrijzing licht gaat dalen. In het basisonderwijs neemt het aantal leerlingen sinds 2008 al af (CBS, 2016).

Een toenemende onderwijsdeelname beperkte tot nu toe het effect van het dalend aantal jongeren, maar veel regio's hebben of krijgen de komende jaren te maken met een significante krimp van het aantal jongeren. Deze krimp zal ook van invloed zijn op de vraag naar onderwijsvastgoed.

Onderwijsvastgoed

De afgelopen decennia is sprake geweest van toenemende decentralisatie van onderwijshuisvestingstaken. MBO's, HBO's en universiteiten werden zelf verantwoordelijk voor hun vastgoed. In het primair en voortgezet onderwijs zijn gemeenten in plaats van het Rijk verantwoordelijk geworden.

In het primair en voortgezet onderwijs is sprake van gescheiden geldstromen: een school krijgt geld om onderwijs te geven en de gemeente ontvangt geld om de scholen te huisvesten. Dit veroorzaakt tegengestelde belangen bij het investeren in vastgoed.

Onderwerp	1990	2000	2010
Aantal leerlingen (x 1.000)	3.254	3.400	3.686
▪ Basisonderwijs	1.485	1.644	1.646
▪ Niet-basisonderwijs	1.769	1.756	2.040
Onderwijsvastgoed (mln m2)	36,9	40,5	45,0
▪ Primair onderwijs	13,3	13,9	15,5
▪ Voortgezet onderwijs	10,0	11,0	12,3
▪ Middelbaar beroepsonderwijs	2,4	2,7	3,0
▪ Hoger onderwijs	3,4	4,2	4,4

(Bron: OCW, BAG, EIB)

Tussen 1990 en 2010 nam het totale volume onderwijsvastgoed met 22% toe. Tussen de onderwijstypen zijn er wel duidelijke verschillen van volumetoename zichtbaar. Het primair en voortgezet onderwijs namen relatief minder in volume toe dan het middelbaar beroeps- en hoger onderwijs. Bovendien nam het ruimtegebruik per leerling in het hoger onderwijs juist af, terwijl dit in het primair en voortgezet onderwijs toenam.

Uit historische analyse blijkt dat het volume onderwijsvastgoed sterk samenhangt met het leerlingaantal. Derhalve zal naar verwachting binnen binnen het totaal een verschuiving waar te nemen zijn van primair en voortgezet onderwijs naar hoger onderwijs.

De verwachte behoefte aan onderwijsvastgoed naar sector is uitgewerkt in twee scenario's: behoedzaam en gunstig. Deze scenario's voegen enige differentiatie toe aan de ramingen van OCW en de demografische prognoses van het CBS. Ook wordt gedifferentieerd naar inkomensgroei.

De vraag naar onderwijsvastgoed neemt in het behoedzame scenario in twintig jaar tijd met 1,2 miljoen m² af. Dit komt neer op een krimp van bijna 3%. In het gunstige scenario stijgt de vraag naar onderwijsvastgoed in twintig jaar met 5,4 miljoen m², een groei van 12%.

Tot 2020 neemt de bouwproductie voor onderwijs af naar EUR 0,9 tot 1,0 miljard per jaar. Het marktaandeel van renovatie neemt binnen deze productie toe van een derde van de bouwproductie tot ruim de helft. De uitbreidingsvraag neemt in beide scenario's sterk af. Na 2020 neemt de bouwproductie eer toe tot EUR 1,3 tot 1,5 miljard.

De regionale verwachting verschilt sterk. De ruimtebehoefte voor onderwijs stijgt het sterkst in Flevoland. In Limburg neemt de ruimtevraag van het onderwijs het meest af. Bovendien krimpt in het behoedzame scenario de voorraad onderwijsvastgoed in de meeste provincies. In het gunstige scenario groeit de voorraad nog in de meeste provincies.

Er liggen kansen voor het bouwen voor onderwijs doordat:

- in sommige regio's voorzieningen worden geclusterd of een piek in het aantal leerlingen moet worden opgevangen;
- de vraag naar renovatie naar verwachting toeneemt;
- scholen zelf meer vat krijgen op hun uitgaven aan vastgoed. Hierdoor wordt het interessanter om integrale oplossingen aan te bieden;
- door beleidswijzigingen in ruimtelijk-functionele zin waarschijnlijk nieuwe vragen ontstaan waarin de bouw kan voorzien;
- het binnenklimaat en energielabel van veel scholen ondermaats is.

Bedreigingen voor het bouwen voor onderwijs zijn:

- de uitbreidingsvraag loopt door ontgroening in grote delen van het land sterk terug en een deel van het onderwijsvastgoed zal niet vervangen worden;
- verschuiving verantwoordelijkheid van gemeenten naar scholen;
- decentralisaties en samenwerking kunnen tot een efficiëncyslag in het ruimtegebruik leiden waardoor minder gebouwd hoeft te worden;
- de budgetten voor onderwijsvastgoed mogelijk niet voldoende blijvend zijn om maatschappelijke ambities te verwezenlijken;
- een toenemende ruimte-efficiency.

University College

Een university college is een onderwijsinstelling die universitair onderwijs aanbiedt naar analogie van Colleges in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk. Onderwijsvormen zijn intensief, kleinschalig en residentieel, dat wil zeggen de studenten wonen veelal samen op een eigen campus. University colleges hebben een overwegend internationale studentenpopulatie (30% tot 60% komt uit het buitenland).

Nederland kent momenteel een kleine 10 university colleges, onder meer in Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag, Groningen, Maastricht, Tilburg, Middelburg en Zeist. De Nederlandse university colleges zijn vaak onderdeel van de Nederlandse universiteiten, zoals de Universiteit van Amsterdam, Universiteit van Utrecht, Erasmus Universiteit, Universiteit Twente en Universiteit Tilburg. Gelet op de recente groei en populariteit van deze universiteitsvorm, wordt verwacht dat het aantal colleges in de toekomst zal toenemen.

Kenmerkend voor dit type onderwijsvoorziening is de beperkte schaalgrootte. Opleidingen duren doorgaans 3 jaar en jaarlijks mogen 200 tot 250 studenten worden toegelaten. De omvang van de universiteiten is hierdoor beperkt.

Wonen

Beleggingsmarkt

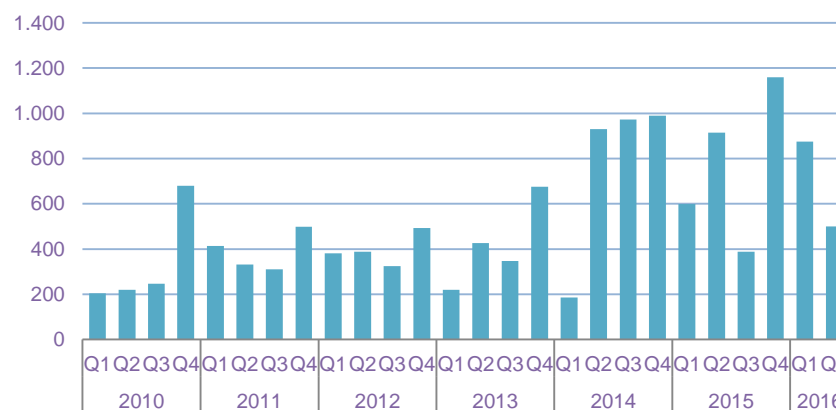
Op de Nederlandse woningbeleggingsmarkt werd in 2015 uiteindelijk voor in totaal EUR 3,1 miljard geïnvesteerd en daarmee is het uiteindelijk op hetzelfde historisch hoge volume uitgekomen als het jaar 2014. Voor het eerste half jaar van 2016 staat de teller inmiddels alweer op EUR 1,4 miljard en daarmee ligt de markt op schema om opnieuw een zeer groot investeringsvolume te realiseren. Grootschalige portefeuilleantransacties bepalen meer dan ooit van verloop van het investeringsvolume.

De vraag naar woningbeleggingen is onveranderd hoog en ook in 2016 zal het aanbod bepalend zijn voor de hoogte van het investeringsvolume. Alle kopersgroepen richten zich inmiddels op hetzelfde product. Vooral bij institutionele beleggers is het opvallend te noemen dat zij hun zoekvraag hebben aangepast vanwege een gebrek aan nieuwbouwaanbod en zich nu tevens op het verwerven van bestaand vastgoed, waarbij men bovendien het eigen zoekgebied heeft uitgebreid tot voorbij de fameuze Romper van De Zeeuw en wordt er nadrukkelijk in de grotere steden gekeken naar geschikt beleggingsproduct.

Het aanbod op de woningbeleggingsmarkt is ten opzichte van vorig jaar fors verminderd. Projectontwikkelaars richten zich steeds meer op de consument- eigenaarsmarkt en verkopen zodoende minder complexgewijs. Hiermee is een belangrijk aanbodbestanddeel van de woningbeleggingsmarkt in omvang weggenomen en stuwt de prijzen voor woningbeleggingen verder omhoog. In overspannen markten zoals Amsterdam is de beleggingswaarde inmiddels boven de leegwaarde uitgekomen. Door het huidige prijsniveau ontstaat echter als vanzelf weer nieuw aanbod doordat veel beleggers de huidige hausse op de markt als een goed verkoopmoment percipiëren.

Investeringsvolume woningen

in woningen (x EUR mln)



Bron: DTZ Zadelhoff, 2015

Hoewel de kopersgroepen naar het zelfde product vragen, zijn er wel verschillen in rendementsprofiel zichtbaar. Zo richten de grote buitenlandse beleggers zich vooral op transacties van zeer hoge volumes, veelal met een hoge rendementseis. Uitzondering op deze regel vormen Duitse institutionele beleggers die wel op zoek zijn naar grote volumes, maar ook bereid zijn genoegen te nemen met lage rendementen.

De Nederlandse institutionele beleggers zijn ook voor minder grote volumes in de markt. Ook in financieel opzicht kunnen zij de concurrentie aan, aangezien zij minder afhankelijk zijn van externe financiering. Doordat vanwege de krappe marktsituatie in bepaalde gebieden de beleggingswaarde hoger is dan de leegwaarde, lopen institutionele beleggers vaker tegen een mentale barrière aan, gewend als zij waren aan de huur/leegwaarderatio's van circa 90% nog geen twee jaar geleden.

Buitenlandse beleggers en particuliere investeerders hebben daar veel minder last van en hanteren veelal een lange termijn strategie. Deze ontwikkeling biedt kansen aan particuliere beleggers die vorig jaar vooral aan de zijlijn stonden, als gevolg van de investeringsdruk die door de institutionele en buitenlandse beleggers gevoeld werd.

Werd er tot voor kort nog vanuit gegaan dat Nederlandse woningcorporaties een aanzienlijke verkoopopgave zouden hebben als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving, lijkt dat nu - voorlopig- in beperkte mate het geval te zijn en wordt er slechts in beperkte mate bezit verkocht. Dat heeft in de eerste plaats te maken met het gegeven dat de meeste corporaties op dit moment niet genoodzaakt zijn om bezit te verkopen. De meeste corporaties verkeren niet in liquiditeitsproblemen en zijn bij een eventuele verkoop niet zeker of het optimale verkoopresultaat wordt behaald

De grotere corporaties zijn nog druk bezig met het doorvoeren van de nieuwe regels die zijn voortgekomen uit de nieuwe Woningwet. Zo moet bijvoorbeeld DAEB en niet-DAEB bezit administratief worden gescheiden, waarbij het niet-DAEB bezit op marktwaarde moet worden getaxeerd en niet langer kan worden gefinancierd door middel van een WSW borging. Er kan ook gekozen worden voor een juridische scheiding. Hierbij worden de niet-DAEB activiteiten ondergebracht in aparte woonvenootschappen die op termijn zouden kunnen worden verkocht aan derden. De strategie en een plan van aanpak moeten voor 1 januari 2017 zijn goedgekeurd door de minister van Wonen en Rijksdienst. Tot die tijd zullen er waarschijnlijk geen grootschalige verkoopprogramma's worden opgestart. Ten slotte wordt het corporatieaanbod verder beperkt doordat het uitpondmodel in de huidige marktomstandigheden weer functioneert. Derhalve hoeft minder complexgewijs te worden verkocht.

Nederlandse institutionele beleggers willen wel bezit verkopen, maar omdat zij zelf onvoldoende nieuwe beleggingen kunnen verwerven, stellen zij verkoopprogramma's uit. Verkopen vinden eigenlijk alleen plaats om de portefeuilles in kwalitatief opzicht te structureren.

Momenteel zijn het vooral de particuliere beleggers die voor de hoofdprijs bezit verkopen in de grote steden van West Nederland. Vooral in Amsterdam wordt geprofiteerd van de grote vraag naar woningbeleggingen.

De ontwikkelingen in de beleggingsmarkt leiden tot onderstaande bandbreedtes voor de BAR v.o.n. In een markt met veel vraag en weinig aanbod, hebben de rendementen over de gehele linie onder grote neerwaartse druk gestaan. De daling van de scherpste rendementen is aan het afvlakken. Momenteel vinden de grootste rendementsdalingen plaats in de bestaande bouw in alle vrijwel alle landsdelen.

Bruto aanvangsrendementen v.o.n. in %*

Landsdeel		Q2 2016		Q3 2016	
Noord	Nieuwbouw	5,25%	- 6,20%	5,15%	- 6,10%
	Bestaande bouw	6,20%	- 8,00%	6,10%	- 7,75%
Oost	Nieuwbouw	5,00%	- 5,90%	4,90%	- 5,80%
	Bestaande bouw	6,00%	- 7,50%	5,80%	- 7,25%
Zuid	Nieuwbouw	4,90%	- 5,75%	4,80%	- 5,50%
	Bestaande bouw	5,75%	- 7,50%	5,50%	- 7,00%
West	Nieuwbouw	4,25%	- 5,00%	4,00%	- 4,75%
	Bestaande bouw	5,50%	6,50%	4,75%	- 5,50%

Bron: DTZ Zadelhoff, 2016

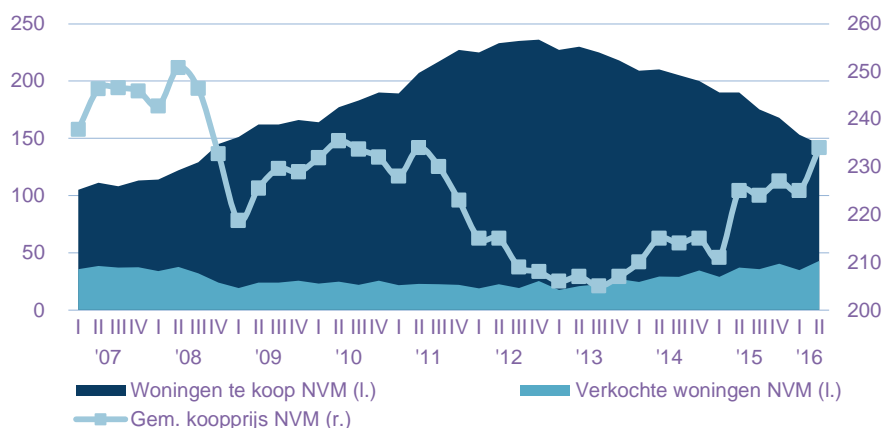
* Als basis gelden complexen, verhuurd tegen marktconforme huren.

Gebruikersmarkt

De Nederlandse woningmarkt heeft de wind in de zeilen en kende in het eerste kwartaal van 2016 een voortvarende start wat betreft het aantal transacties. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal het jaar ervoor zijn 15% meer transacties geregistreerd en NVM verkopen kwamen in het eerste kwartaal uit op uit op 35.000 woningen. Op de totale koopwoningmarkt zijn naar schatting 55.500 woningen verkocht. Prijzen zijn gestegen met 5,6% ten opzichte van het hetzelfde kwartaal vorig jaar. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2016 namen de prijzen toe met 2,7%.

Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt

in aantal (l.) x 1.000 en koopprijs (r.)



Bron: NVM, 2016

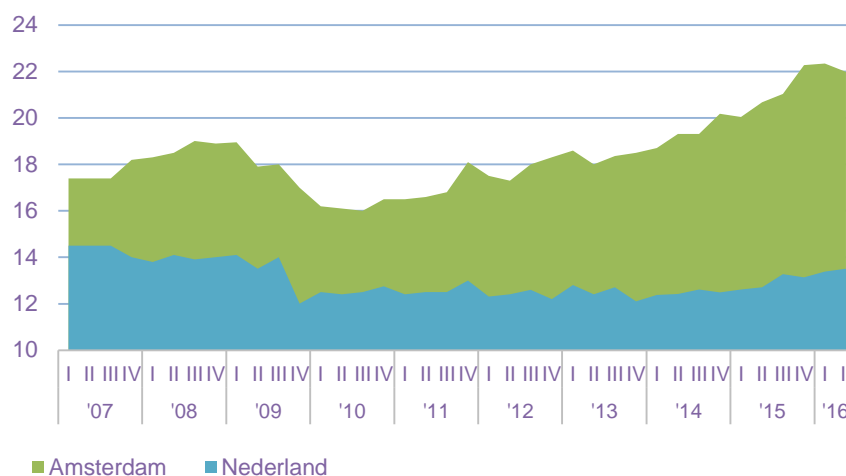
Hoewel op de woningmarkt alle seinen op groen staan, zijn er een aantal factoren aan te wijzen die een remmende werking hebben op de koopwoningmarkt. Zo is er sinds twee jaar sprake van een teruglopende leencapaciteit van consumenten door de invoering van maximale financieringslastpercentages waartegen banken hypotheek kunnen afsluiten. Hierdoor daalt de LTI (loan to income) en kan in relatie tot het inkomen een minder hoge hypotheek worden verkregen dan wat vroeger gebruikelijk was. Ook is er sprake van een verslechterende LTV (loan to value), ofwel de verhouding tussen hypotheek en waarde van de woning.

Deze bedraagt in 2016 nog 102% en wordt elk jaar stapsgewijs verlaagd tot 100% in 2018, waarmee de hypotheek uiteindelijk niet meer groter mag zijn dan de waarde van de woning inclusief de overdrachtskosten. De Nederlandse Bank heeft de regering onlangs opgeroepen het

herstel op de koopwoningmarkt aan te grijpen om de LTV verder te verlagen naar maximaal 90%. Kopers moeten daardoor in toenemende mate over eigen middelen beschikken om een woning te kunnen kopen.

Er zijn ook enige maatregelen tegenover die een positief effect hebben op de koopwoningmarkt. Doordat de Nationale Hypotheekgarantie niet verder wordt verlaagd, maar stabiel blijft op EUR 245.000, kunnen meer middeninkomens profiteren van lagere woonlasten. Daarnaast is het weer mogelijk om ten behoeve van een woning tot EUR 100.000 belastingvrij te schenken. Toen deze maatregel in 2014 voor het eerst tijdelijk werd ingevoerd, heeft dit vooral in studentensteden merkbaar bijgedragen aan het herstel van de woningmarkt.

Prijsontwikkeling op de huurwoningmarkt in Amsterdam en Nederland
in EUR per m² per maand in de vrije sector (gemiddeld gemeubileerd en casco)



Bron: Pararius

Niet alleen de prijzen voor koopwoningen laten een toename zien. Ook de prijzen van vrijesector huurwoningen zijn het afgelopen jaar fors gestegen. Enerzijds neemt het aanbod vrijesector huurwoningen af doordat huiseigenaren opnieuw besluiten hun woning te verkopen en anderzijds neemt de vraag naar huurwoningen toe, doordat het voor middeninkomens lastiger is geworden een hypotheek te krijgen.

Momenteel bedraagt de gemiddelde huurprijs voor een huurwoning in Nederland EUR 13,50 per m² per maand, wat neer komt op een stijging van 8,3% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dit betreft het gemiddelde van gemeubileerde, gestoffeerde en casco woningen bij elkaar. De gemiddelde huurprijs van een casco woning kwam uit op EUR 9,31 per m² per maand, een gestoffeerde woning EUR 12,37 per m² per maand en een gemeubileerde woning op EUR 16,59 per maand (bron: Pararius). De verschillen in huurprijs tussen Amsterdam en Nederland blijven groot: in Amsterdam bedroeg het gemiddelde huurprijsniveau circa EUR 21,89 per m² per maand tegenover 13,50 voor gemiddeld in Nederland.

Hotels

Nederlandse Hotelmarkt

De Nederlandse hotelmarkt laat sinds 2003 een vrij stabiele groei in bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen zien. Deze groei werd in 2008 door de internationale economische crisis een halt toegeroepen. Toen daalde de bezettingsgraad voor het eerst in jaren. De ingezette neergaande trend hield aan in 2009, toen het gemiddelde bezettingsniveau daalde tot 62,1% (van

72,5% in 2007). Ook de gemiddelde kamerprijs van hotels in Nederland vertoonde in 2009 nog een scherpe daling van EUR 110,- (2007) tot EUR 93,- (2009). In 2010 waren de eerste tekenen van herstel zichtbaar in de hotelmarkt. Het landelijk gemiddelde bezettingsniveau steeg in dit jaar naar 65,1%.

In 2010 kwamen de internationale reizigers terug naar Nederland. Dit zorgde voor een herstel van de markt, welke zich in 2011 zowel voor de bezettingsgraden als de gemiddelde kamerprijzen doorzette. Deze groei was echter wel minder progressief dan in het voorgaande jaar. In 2010 werd het herstel grotendeels door Amsterdam gerealiseerd. Dit was in 2011 niet meer het geval, vooral de groei in bezettingsgraden is afgevlakt. In 2012 daalde de gemiddelde landelijke bezetting zelfs licht naar 66,7%. In 2013 steeg de bezetting met 67,5% echter boven het oude niveau van 2011 uit. In 2014 heeft deze groei doorgezet en is de gemiddelde bezettingsgraad gestegen naar 69,5%. De gemiddelde kamerprijzen stegen wel in 2011 naar EUR 98,-, hoewel deze stijging in 2012 eveneens lijkt af te vlakken. In 2013 zijn de gemiddelde kamerprijzen licht gedaald ten opzichte van 2012 tot EUR 95,-. 2014 is de kamerprijs wederom weer gestegen naar EUR 96,-.

De RevPAR in Nederland is gestegen van EUR 60,- in 2010 naar EUR 66,- in 2014. Opvallend goed presteert het 3-sterren segment waar de RevPAR is gestegen van EUR 46,- in 2010 naar EUR 62,- in 2014, een groei van 30%. Wanneer Amsterdam uit de resultaten voor de Nederlandse hotelmarkt wordt gelaten, wordt er een minder positief beeld getoond. Bezettingsgraden voor hotels buiten Amsterdam hebben in de periode van 2009 tot 2014 een lichte groei laten zien in bezettingsgraden van 58,7% naar 63,0%. De gemiddelde kamerprijs van de hotels buiten Amsterdam staan enigszins onder druk (circa EUR 79,- in 2014) (Horwath HTL, 2015).

Prestatie indicatoren Amsterdamse hotelmarkt

3 sterren	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bezetting	85,2%	79,0%	73,2%	79,4%	82,5%	82,3%	83,9%	83,8%
Kamerprijs	95	93	83	84	91	93	95	96
RevPAR	91	73	61	67	75	76	79	81

4 sterren	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bezetting	81,9%	76,4%	69,1	75,5%	79,2%	77,9%	79,9%	81,7%
Kamerprijs	134	129	108	109	114	118	115	116
RevPAR	110	98	74	82	90	92	93	94

5 sterren	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bezetting	77,6%	69,0%	66,1%	71,6%	72,6%	71,9%	75,3%	72,9%
Kamerprijs	184	191	162	187	196	191	205	221
RevPAR	143	132	107	134	143	137	154	161

Bron: Horwath HTL, 2015

Hotelvastgoed

De hotelbeleggingsmarkt blijft een nichemarkt. Wereldwijd gezien, heeft de Nederlandse hotelbeleggingsmarkt een beperkte omvang met een beperkte groep hotelvastgoedbeleggers. Kopers zijn hoofdzakelijk vermogende particulieren, institutionele beleggers en (internationale) gespecialiseerde hotelfondsen. Deze laatste categorie is sinds enkele jaren in toenemende mate geïnteresseerd op de Nederlandse markt - en dan vooral in Amsterdam. Vooral veel buitenlandse partijen willen vaak eerst een 'anker' in Amsterdam. Verreweg de meeste van recente hoteltransacties vonden dan ook plaats in en rond Amsterdam (waaronder Holiday Inn Zuidoost, NH Krasnapolsky, Radisson Blu, en Park Hotel). Daarnaast laten enkele transacties in het recente

verleden zien dat ook enkele ketenhotels worden verkocht aan (internationale) gespecialiseerde hotelvastgoedbeleggers. Hoewel in mindere mate en in veel gevallen tegen een (forse) prijscorrectie, vonden ook buiten Amsterdam transacties plaats. Een voorbeeld hiervan is de verkoop van het Kurhaus aan de Nederlandse hotelketen Amrath Hotels.

Hotelmarkt Haarlem

In de gepubliceerde cijfers over de hotelmarkt wordt de hotelmarkt van Haarlem vaak meegenomen in die van de veel bredere regio Noord-Holland. De gemiddelde bezettingsgraad in Noord-Holland bedroeg in 2014 71,6% met een gemiddelde kamerprijs (Average Room Rate) van EUR 76,- (Horwath HTL, 2015). Toch is de hotelmarkt van het centrum van Haarlem beter vergelijkbaar met die van de buitengebieden van Amsterdam.

De gerealiseerde als ook de geprognostiseerde bezettingsgraden liggen voor de stad Haarlem echter lager dan de gemiddelden in Amsterdam. Dit heeft met name te maken met de veel sterkere toeristische aantrekkingskracht van Amsterdam. Sinds enkele jaren profiteert Haarlem hier echter ook van doordat de stad wordt meegenomen in de IAMSTERDAM city marketing van de stad Amsterdam. In de huidige exploitatie trekt het hotel voornamelijk zakelijke bezoekers aan.

Volgens Bedrijfschap Horeca en Catering telde Haarlem in 2013 in totaal 661 hotelkamers en een totaal van 10 hotels. Dat maakt dat de hotels in Haarlem met een relatief beperkt aantal hotels concurreren. Het getaxeerde object bevindt zich in het 4 sterren segment, dat tevens het overgrote deel van het aantal kamers voor zijn rekening neemt.

Ontwikkeling aantal hotelkamers in Haarlem naar segment

	2011	2012	2013
# hotelkamers 2 sterren	83	83	83
# hotelkamers 3 sterren	46	46	46
# hotelkamers 4 sterren	532	532	532
Total	661	661	661

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering, 2014

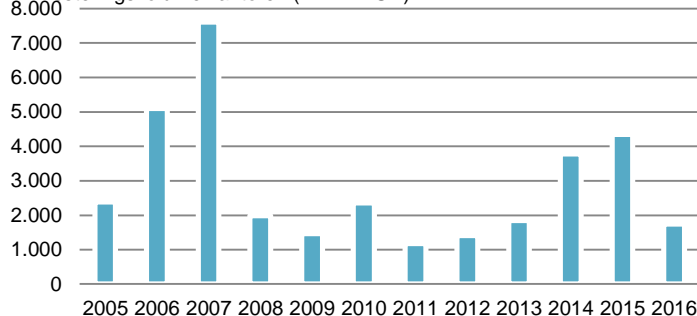
Kantoren

Beleggingsmarkt

In 2015 hebben beleggers in totaal voor circa EUR 12,4 miljard geïnvesteerd in Nederlands commercieel vastgoed. Over het eerste halfjaar van 2016 is in totaal EUR 1,7 miljard, waarvan 32% is geïnvesteerd in kantoorroimte. Daarmee heeft de kantorenmarkt het grootste aandeel in het totale volume van alle segmenten.

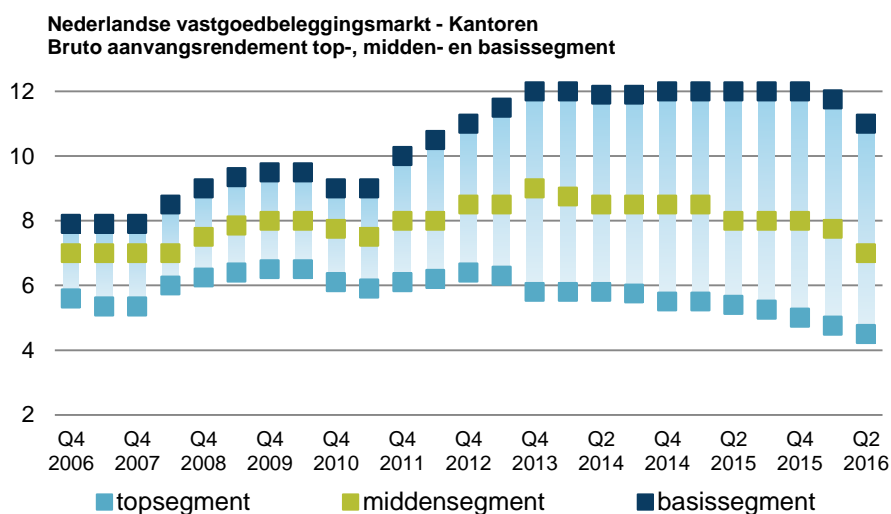
Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume kantoren (in mln EUR)



Bron: DTZ Zadelhoff, 2016

Over de laatste twee jaar gezien wordt er beduidend meer in kantoorruimte belegd dan voorheen, een ontwikkeling die in 2016 vermoedelijk zal worden doorgezet. Dit is in scherp contrast tot de investeringsvolumes in de periode 2008 – 2013. Vanaf 2007 raakten kantoorbeleggingen uit de gratie en zochten vastgoedbeleggers naar alternatieve beleggingscategorieën. Het heeft geleid tot een meer gedifferentieerde opbouw van het investeringsvolume, waarbij de andere segmenten sterker aan het totaalvolume bijdragen. Nu het economisch herstel heeft ingezet en de werkloosheid voorzichtig lijkt af te nemen, oriënteren beleggers zich weer meer op kantorenvastgoed. Hierbij worden zij geholpen door de aantrekkelijke rendementen die momenteel op kantoorgebouwen te realiseren zijn.



Bron: DTZ Zadelhoff, 2016

Ook binnen de kantorenmarkt is sprake van differentiatie. Verschillen tussen de boven- en de onderkant van de markt nemen zichtbaar toe. In feite onderscheiden zich steeds duidelijker meerdere marktsegmenten binnen een markt. De bovenkant van de markt bestaat uit kantoren waaraan het aan niets ontbreekt, ook wel de 'core-plus' markt genoemd. De waarde van dit vastgoed is hoog en het risico laag. Het aanbod van dergelijke kantoren is momenteel schaars en de interesse groot, zowel bij beleggers als bij gebruikers. Dat zorgt ervoor dat prijzen stijgen of dat rendementen steeds scherper worden.

Daarnaast zijn er kantoren in Nederland die veel minder op de aandacht van gebruikers kunnen rekenen doordat het vastgoed zelf of de locatie hen minder tot de verbeelding spreekt. De waarde van dit vastgoed heeft de laatste jaren onder druk gestaan. Momenteel zijn er veel opportunistische beleggers in de markt die geïnteresseerd zijn dit vastgoed voor een voordelige prijs aan te wenden. Hierdoor lopen rendementen voor het vastgoed in deze 'value-add' markten op. Duidelijk wordt dat de ontwikkelingen in deze verschillende markten ervoor zorgen dat de bandbreedte van rendementen steeds breder wordt.

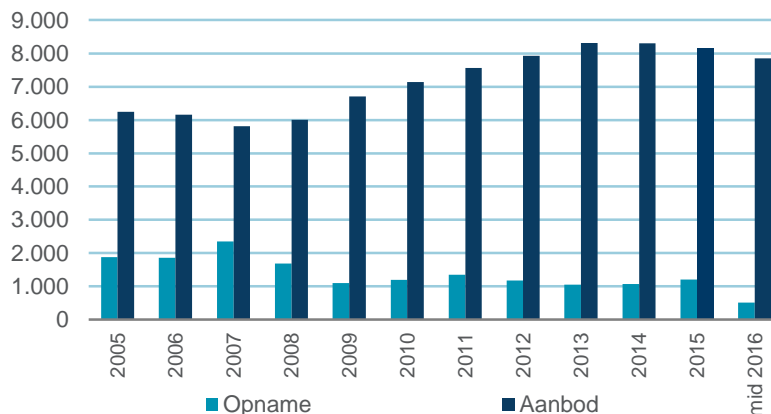
Momenteel wordt met 4,50% BAR v.o.n. voor de beste kantoren, op de beste locaties, mits goed verhuurd, een scherper rendement betaald dan in 2007, anderzijds worden voor het mindere vastgoed veel minder scherpe rendementen betaald dan in het verleden.

Gebruikersmarkt

In 2015 is in Nederland in totaal 1,2 miljoen vierkante meter kantoorruimte door verplaatsende of startende organisaties opgenomen. De kantooropname over de eerste helft van 2016 bedroeg 514.000 m², een toename van 3,4% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Over het gehele jaar 2016 wordt een stabiele opnameontwikkeling geprognosticeerd.

Nederlandse gebruikersmarkt

Opname en aanbod kantoorruimte (x 1.000 m² v.v.o.)



Bron: DTZ Zadelhoff, 2016

De opname concentreert zich steeds nadrukkelijker op de grootste steden van Nederland. In Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht is in 2015 in totaal 47% van de landelijke opname gerealiseerd. In 2014 was dit nog 43%. Hoewel dit aandeel in de eerste helft van 2016 uitkwam op een krappe 41%, is de verwachting dat dit aandeel de komende jaren groeit tot zeker 50%.

De afname van de leegstand zoals die zich in 2015 voor het eerst sinds jaren voordeed, heeft in de eerste helft van 2016 doorgezet. Eind 2015 werd 15,8% van de voorraad aangeboden op de markt en stond het leeg. Tijdens de eerste zes maanden van 2016 is deze leegstand gedaald tot 15,0%. In totaal wordt nu 7,9 miljoen vierkante meter kantoorruimte aangeboden en staat 7,4 miljoen vierkante meter fysiek leeg.

Referenties

Referenties onderwijs

Referenties

In de afgelopen periode hebben zich de navolgende transacties voorgedaan, welke onder meer als referentie voor deze taxatie hebben gediend. Onderstaande gegevens vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden.

Huurreferenties

Plaats	Adres	Aantal m ² v.v.o.	Huur/m ² /jr (in EUR)	Datum
Utrecht	Daltonlaan 500	9.995	95	11-2014
Amsterdam	Weesperplein 2	6.568	177	7-2014
Eindhoven	Begijnenhof 8	2.336	144	5-2014

Bron: DTZ Zadelhoff Research
v.v.o.: verhuurbare vloeroppervlakte

Beoordeling referenties ten opzichte van getaxeerde

Adres	Gebied	Gebouw	Markt	Totaal
Daltonlaan 500	-	o	o	Minder
Weesperplein 2	+	+	+	Beter
Begijnenhof 8	+	-	o	Gelijk

Toelichting referenties

De referentie te Utrecht betreft een modern gebouw met kantoor-opzet in gebruik door de Hogeschool Utrecht. Het gebouw is meer functioneel dan het getaxeerde maar spreekt minder tot de verbeelding. Het gebouw wordt derhalve als gelijkwaardig beoordeeld. Het object licht nabij de Universiteit van Utrecht, op aanzienlijke afstand van het centrum van Utrecht. De locatie wordt op basis hiervan als minder beoordeeld dan die van het getaxeerde object. De markt voor dit soort onderwijsvastgoed is vergelijkbaar en wordt derhalve als gelijk beoordeeld.

De referentie te Amsterdam betreft een statig gebouw aan het Weesperplein te Amsterdam. Het gebouw wordt gehuurd door de Universiteit van Amsterdam. Door de zeer prominente ligging, de courante opzet, functionaliteit en alternatieve aanwendbaarheid wordt deze referentie ten aanzien van het gebied, het gebouw en de markt als beter beoordeeld dan het getaxeerde.

De referentie te Eindhoven betreft een verouderd kantoorgebouw in het centrum van Eindhoven. De locatie wordt derhalve als beter beoordeeld dan het getaxeerde, het gebouw als minder. Het object wordt momenteel gehuurd door de TIO Hogeschool. De markt voor dit soort onderwijsvastgoed is vergelijkbaar en wordt derhalve als gelijk beoordeeld.

Voor wat betreft de gehanteerde rendementen is bij deze waardering aansluiting gezocht bij gangbare rendementseisen voor onderwijsvastgoed.

Voor onderwijsvastgoed is echter geen sprake van een echte markt. Het onderwijsvastgoed is van oudsher in eigendom van de overheid (voorheen het rijk, nu de gemeenten en universiteiten zelf). Huurovereenkomsten worden veelal gesloten voor een lange periode en worden gedurende deze periode zelden doorverkocht.

Hierdoor is er geen sprake van een transparante markt waarbij voldoende transacties bekend zijn om het object volledig mee te vergelijken. Daarnaast geldt dat door het vergoedingssysteem voor huisvesting, het meer een landelijke markt betreft, dan een regionale. Aspecten als demografische ontwikkeling, alternatieve aanwendbaarheid en ligging spelen hierbij op lokaal niveau wel een rol.

Er kan gesteld worden dat de rendementseis voor maatschappelijk c.q. onderwijs vastgoed varieert tussen 5,0% en 10,0%. Deze bandbreedte wordt onder meer verklaard door:

- het type onderwijs;
- het type onderwijsinstelling;
- de bekostigingssystematiek van het onderwijsvastgoed;
- de geschiktheid voor onderwijs;
- de demografische ontwikkelingen;
- de ligging;
- de huurinkomsten;
- de aanvullende huurbepalingen;
- de lengte van de huurovereenkomst;
- het bouwjaar;
- de alternatieve aanwendbaarheid.

Onder meer gelet op de unieke en representatieve aard van het object na herontwikkeling, de verwachting dat het object na herontwikkeling langjarig verhuurd/geëxploiteerd zal worden en de beperkte alternatieve aanwendbaarheid, is uitgegaan van een bruto aanvangsrendement van 7,5%.

Referenties Wonen

Referenties

In de afgelopen periode hebben zich de navolgende transacties voorgedaan, welke onder meer als referentie voor deze taxatie hebben gediend. Onderstaande gegevens vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden.

Huurreferenties

Plaats	Adres	Aantal m ² g.b.o.	Huur/mnd (in EUR)	Datum
Haarlem	Volhardingstraat 2	40	789	22-6-2015
Haarlem	Scheepmakersdijk 41	52	1.000	16-2-2015
Haarlem	Romolenstraat 39	116	1.550	7-12-2015
Bron:	DTZ Zadelhoff Research			
g.b.o.:	gebruiksoppervlakte			

Beoordeling referenties ten opzichte van getaxeerde

Adres	Gebied	Gebouw	Markt	Totaal
Volhardingstraat 2	-	o	+	gelijk
Scheepmakersdijk 41	o	o	+	beter
Romolenstraat 39	o	-	o	minder

Toelichting referenties

De referentie aan de Volhardingsstraat 2 betreft een appartement in gerenoveerd wooncomplex met alleen startersappartementen. Het complex is een voormalig kantoor. De ligging van het object ten opzichte van het getaxeerde is iets ongunstiger. Het gebied wordt derhalve als minder

beoordeeld.

Het gebouw is goed vergelijkbaar met de beoogde nieuwe studentenhuisvesting alsmede de startersappartementen in het alternatieve scenario. De markt wordt als beter beoordeeld dan het getaxeerde daar de appartementen regulier verhuurd worden (geen studentenhuisvesting).

De referentie aan de Scheepmakersdijk betreft een nieuwbouwappartement in een straat met veel gerenoveerde bebouwing. Qua gebouwkwaliteit wordt het object als gelijk beoordeeld als het getaxeerde (zowel in geval van de startersappartement als studentenhuisvesting). De ligging is zeer vergelijkbaar met die van het getaxeerde object, zij het iets gunstiger. De markt wordt als beter beoordeeld dan die voor studentenhuisvesting, daar dit appartement regulier verhuurd is.

De referentie aan de Romolenstraat is qua ligging en gebied vergelijkbaar met het getaxeerde. Daar het verhuur in de reguliere segment betreft, is het ook qua markt vergelijkbaar. De kwaliteit van het object wordt echter als minder beoordeeld door de inefficiëntere opzet.

Koopreferenties

Plaats	Adres	Aantal m ² g.b.o.	Koopsom (in EUR)	Prijs/m ² (in EUR)	Datum
Haarlem	Scheepmakersdijk 39	50	165.000	3.300	30-4-2015
Haarlem	De Witstraat 41	50	182.000	3.640	16-7-2015
Haarlem	Scheepmakersdijk 21	116	385.000	3.319	1-10-2015

Bron: DTZ Zadelhoff Research
g.b.o.: gebruiksoppervlakte

Beoordeling referenties ten opzichte van getaxeerde

Adres	Gebied	Gebouw	Markt	Totaal
Scheepmakersdijk 39	o	o	o	gelijk
De Witstraat 41	+	o	o	beter
Scheepmakersdijk 21	o	o	o	gelijk

Toelichting referenties

De referentie aan de Scheepmakersdijk 39 betreft een nieuwbouwappartement in een straat met veel gerenoveerde bebouwing. Qua gebouwkwaliteit wordt het object als gelijk beoordeeld als het getaxeerde (zowel in geval van de startersappartement als studentenhuisvesting). De ligging is zeer vergelijkbaar met die van het getaxeerde object, zij het iets gunstiger.

De referentie aan de Witstraat 41 betreft een nieuwbouwappartement in een straat met veel jaren '80 appartementen. Qua gebouwkwaliteit wordt het object als gelijk beoordeeld als het getaxeerde (zowel in geval van de startersappartement als studentenhuisvesting). Het referentieobject ligt zeer dicht bij het centrum van Haarlem. Het gebied wordt derhalve als beter beoordeeld dan dat van het getaxeerde. De markt wordt als gelijk beoordeeld als de reguliere koopappartementen in het alternatieve scenario.

De referentie aan de Scheepmakersdijk 21 betreft een grondgebonden nieuwbouwwoning in een straat met veel gerenoveerde bebouwing. Qua gebouwkwaliteit wordt het object als gelijk beoordeeld als het getaxeerde. De ligging is zeer vergelijkbaar met die van het getaxeerde object, zij het iets gunstiger.

Beoordeling

SWOT-analyse

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unieke aard van de monumentale bebouwing. ▪ Gunstige ligging nabij het centrum en voorzieningen. ▪ Diversiteit aan bestemmingsmogelijkheden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Incourante aard van de monumentale bebouwing. ▪ Minimale eisen aan maatschappelijke voorzieningen.
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mogelijkheid tot het creëren van synergie tussen de verschillende functies. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Onvoorzienendheden bij herontwikkeling.

Verhuur- en verkoopbaarheid

Verhuurbaarheid

De verhuurbaarheid van het gehele object, in huidige staat, wordt gekenmerkt als slecht. Er wordt vanuit gegaan dat de markt rekening houdt met de noodzaak tot herontwikkeling.

De verhuurbaarheid van het gehele object na herontwikkeling wordt gekenmerkt als goed. Er is bij de taxatie vanuit gegaan dat de markt rekt op een langjarige huur- c.q. exploitatieperiode (15 jaar) voor de onderwijsvoorzieningen, in de lokale markt gangbare condities voor de verhuur van de kantoorruimte en regulier verhuur van de zelfstandige studenteneenheden.

Verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het gehele object, in huidige staat, wordt gekenmerkt als redelijk.

De verkoopbaarheid na herontwikkeling en het in verhuur nemen van de diverse functies wordt gekenmerkt als goed.

Potentiële kopers voor dit object zijn projectontwikkelaars en corporaties.

Courantheid

Gelet op onder de aspecten zoals beschreven in deze rapportage kan het object in relatie tot de marktsituatie als redelijk courant worden aangemerkt.

Rekenmodel



Uitgangspunten

Clientref : / DTZref : T94129_Volledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

Gemeente Haarlem

Peildatum : 1-10-2016 / datum definitief : 28-12-2016

Doel van de taxatie :	aankoop	Volledige taxatie			
Waardebegrip :	Marktw waarde				
Waardering gebaseerd op	Bron :	Datum :	Check	DTZ standaard	Toelichting :
Site visit (externe inspectie)	P.J.J. Smolenaers MSc RT	5-10-2016	✓	✓	
Site visit (interne inspectie)	P.J.J. Smolenaers MSc RT	5-10-2016	✓	✓	
Kadastrale info - legger/kaart	Kadaster	10-10-2016	✓	✓	
Kadastrale info - titel	Kadaster	10-10-2016	✓	✓	
Analyse stichtingskosten/programma	Opdrachtgever	14-7-2016	✓	✓	Document 'Ambitie en Eisen Koepelgevangenis Haarlem'.
Analyse huurcontracten				✓	Zie bijzonder uitgangspunt.
Analyse (plattegrond)tekeningen	Opdrachtgever	3-10-2016	✓	✓	Document 'Koepelgevangenis Harmenjansweg 2-6 te Haarlem', kenmerk Mc1405642_hv1, door RPS.
Onderzoek structuurvisie	Ruimtelijkeplannen	14-7-2016	✓	✓	Document 'Ambitie en Eisen Koepelgevangenis Haarlem'.
Onderzoek bestemmingsplan	Ruimtelijkeplannen	14-7-2016	✓	✓	Document 'Ambitie en Eisen Koepelgevangenis Haarlem'.
Onderzoek milieusituatie	Kadaster en opdrachtgever	divers	✓	✓	Asbestrapport 14.166.1 Type A', d.d. 20 januari 2015 en 'Verkennd bodemonderzoek Harmenjansweg 4', d.d. 19 mei 2016.
Referenties	DTZ Zadelhoff Research		✓	✓	

- ✓ Deze taxatie is uitgevoerd door / dan wel in samenwerking met een taxateur van team Development op 28 december 2016.
- ✓ Deze taxatie is beoordeeld door de Kwaliteitscommissie van DTZ Zadelhoff op 21 oktober 2016.

Bijzondere uitgangspunten

- Er is van uitgegaan dat het object op peildatum vrij van huur en/of gebruik aan de markt kan worden aangeboden.

Uitgangspunten

- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Bij deze taxatie is uitgegaan van de meetstaat met referentie 16-05476, d.d. 3 oktober 2016 van Bureau RSP. Voor de bestaande woonruimte in de Vest is uitgegaan van de metrages uit de meetstaat met referentie WS/dvr/Mc1405642, d.d. 27 maart 2015. Aangenomen wordt dat deze metrages juist zijn.
- Bij deze taxatie is uitgegaan van de kaders en randvoorwaarden bij (her)ontwikkeling zoals beschreven in het document 'Ambitie en Eisen Koepelgevangenis Haarlem', d.d. 14 juli 2016. Tevens is uitgegaan van de uitgangspunten voor de taxatie zoals deze door het Rijksvastgoedbedrijf zijn aangegeven aan haar taxateur. Deze uitgangspunten houden onder meer in dat er uit dient te worden gegaan van een periode van minimaal twee jaar leegstand.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het voorgebouw en koepelgebouw van De Koepel aangewend wordt als onderwijsvoorziening. Het voorgebouw en de cellenvleugel van De Vest wordt aangewend voor de ontwikkeling van kantoorruimte. In de nieuwbouw worden zelfstandige studentenappartementen gerealiseerd. In de plint van de nieuwbouw is ook een gedeelte voorzien voor onderwijsvoorzieningen teneinde de gewenste mix van maximaal 50% wonen op de begane grond (met uitzondering van de Koepel) mogelijk te maken. De bestaande woningen worden gerenoveerd en verhuurd als reguliere woonruimte.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat voor de studentenhuisvesting een parkeernorm van 0,2 parkeerplek per eenheid wordt vereist (ongeacht dat het zelfstandige appartementen betreffen, geen kamers).
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat de kopende partij een huurder heeft c.q. exploitant is die de onderwijsvoorziening langjarig (minimaal 15 jaar) zal huren c.q. exploiteren. Tevens is er vanuit gegaan dat de beoogde kantoorruimte tegen marktconforme condities en huurvoorwaarden aan de markt wordt aangeboden.
- Voor wat betreft de milieusituatie is er bij deze taxatie van uitgegaan dat eventuele milieuverontreinigingen bij de beoogde herontwikkeling voor rekening en risico van koper gesaneerd dienen te worden. Aangezien geen inzicht verkregen is in de omvang van de verontreiniging is bij de taxatie rekening gehouden met een pro-memorie post.

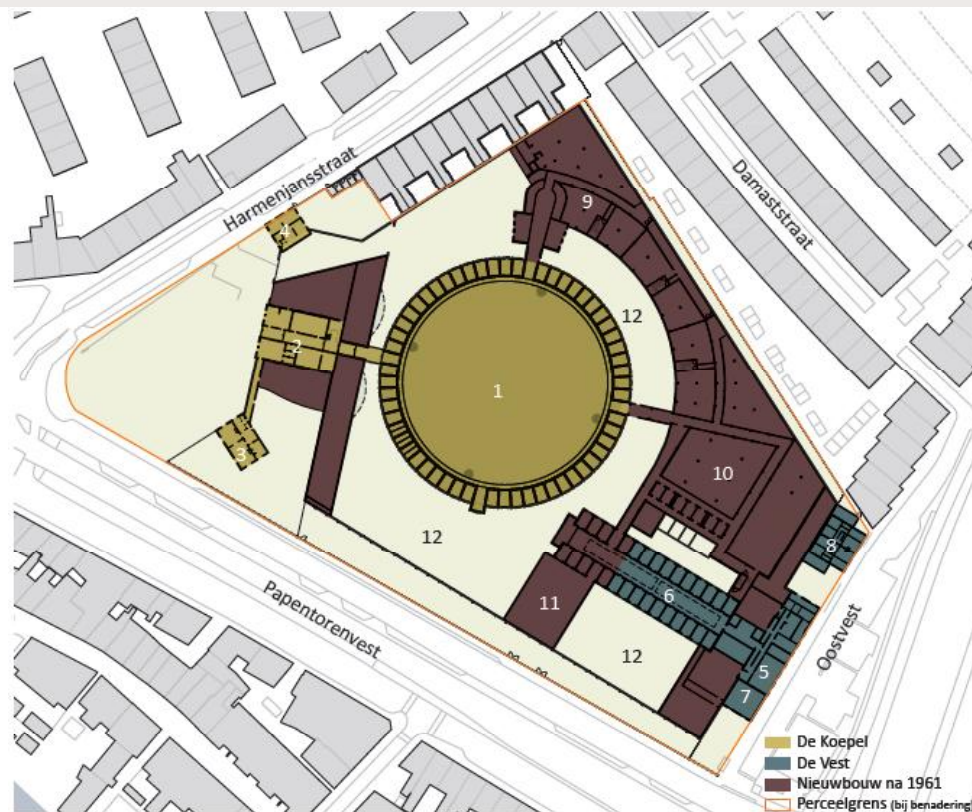
Het is niet mogelijk om een opinie af te geven over de te verwachten opbrengst zonder bijzondere uitgangspunten daar de opdrachtgever geen inzicht heeft gegeven in de huurovereenkomst en acutele huursituatie met de huidige huurder.

Kadastrale kaart

Clientref : / DTZref : T94129_Volledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

Gemeente Haarlem

Peildatum : 1-10-2016 / datum definitief : 28-12-2016



cluster de Koepel

- 1. de Koepel
- 2. voorgebouw
- 3. directeurswoning
- 4. adjunctdirecteurswoning

cluster de Vest

- 5. voorgebouw
- 6. cellenvleugel
- 7. directeurswoning
- 8. bewaarderswoningen

cluster Nieuwbouw na 1961

- 9. arbeidszalen / magazijn
- 10. keuken
- 11. ketelhuis
- 12. luchtplaatsen

Samenvattingsblad

Clientref : / DTZref : T94129_Volledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

Gemeente Haarlem
Peildatum : 1-10-2016 / datum definitief : 28-12-2016

PLANINVULLING

Bruto plangebied	100%	0 m ²
Netto plangebied	0%	0 m ²
Bestaande opstallen (b.v.o.)		9.166 m ²

PROGRAMMA

	Wonen	Onderwijsvoorziening	Kantoor		TOTAAL
Aantal	178	6	2		186
Aantal parkeerplaatsen	41	80	22		143
Totaal b.v.o. (incl. ondergronds parkeren)	9.808 m ²	12.280 m ²	3.231 m ²		25.319
Totaal oppervlakte uitgeefbaar plangebied					
Totaal oppervlakte bruto plangebied					
FSI (Totaal b.v.o. gedeeld door plangebied)					

FINANCIEEL

Gemiddelde waarde per m ² b.v.o.	2.412	1.026	1.092		1.572
Grondprijs per m ² bruto plangebied in de huidige staat					
Grondprijs per m ² bruto plangebied in bouwrijpe staat					
Grondprijs per m ² netto plangebied in bouwrijpe staat					
Grondquote	21,4%	8,0%	24,7%		17%
Winst & Risico	1.564.257	1.008.411	282.335		2.855.003

AFZETPOTENTIE

Niet commercieel (Aantal per hectare)					
Commercieel (Gemiddeld m ² b.v.o. per jaar)		12.280 m ²	3.231 m ²		15.511
Startmoment bouw	Q4 2018	Q4 2018	Q4 2018		Q4 2018
Aantal fasen	1	1	1		1

RESULTAAT

Marktwaaarde object in bouwrijpe staat v.o.n.	4.186.157	1.002.266	872.178		6.060.601
Kosten bouwrijp maken	461.480	297.500	83.290		842.270
Marktwaaarde object v.o.n.	3.724.677	704.766	788.888		5.218.331
Kosten koper (k.k.)	206.052	40.452	45.194		291.699
Marktwaaarde object k.k.	3.500.000	660.000	740.000		4.900.000
Marktwaaarde object k.k. (afgerond)	3.500.000	660.000	740.000		4.900.000

Conceptbeheer

Gemeente Haarlem

Clientref : / DTZref : T94129_Volledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

startdatum : 1-10-2016 / datum definitief : 28-12-2016

Contactpersoon:	Versie:	Datum:	Toelichting:	Waarde:	%
P.J.J. Smolenaers MSc RT	Concept 1	21-10-2016	Initiële taxatie.	4.900.000	
P.J.J. Smolenaers MSc RT	Definitief	28-12-2016	Definitieve taxatie.	4.900.000	0%

Disclaimer

Clientref : / DTZref : T94129_Volledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

Gemeente Haarlem
Peildatum : 1-10-2016 / datum definitief : 28-12-2016

Op de uitgevoerde werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. van toepassing en zijn als bijlage van dit rapport opgenomen. Deze en andere bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op de pagina "uitgangspunten" bij het rekenmodel. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij "iedere gepubliceerde verwijzing naar" of bij "iedere commerciële aanwending van" de genoemde waarde uitdrukkelijk door opdrachtgever vermeld te worden.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde, en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend. Deze behoeven niet alle te zijn vermeld.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegen anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Van de door opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten ontleend worden. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor om dit taxatierapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan:

- de datum van opname van het object, en/of

- de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,

wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw.

DTZ Zadelhoff v.o.f. aanvaardt 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).

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor om dit taxatierapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens wordt overgegaan tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Rekenmodel alternatief scenario



Uitgangspunten

Clientref : / DTZref : T94129_Volledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

Gemeente Haarlem
Peildatum : 1-10-2016 / datum definitief : 27-12-2016

Doel van de taxatie :	aankoop	Volledige taxatie			
Waardebegrip :	Marktw waarde				
Waardering gebaseerd op	Bron :	Datum :	Check	DTZ standaard	Toelichting :
Site visit (externe inspectie)	P.J.J. Smolenaers MSc RT	5-10-2016	✓	✓	
Site visit (interne inspectie)	P.J.J. Smolenaers MSc RT	5-10-2016	✓	✓	
Kadastrale info - legger/kaart	Kadaster	10-10-2016	✓	✓	
Kadastrale info - titel	Kadaster	10-10-2016	✓	✓	
Analyse stichtingskosten/programma	Opdrachtgever	14-7-2016	✓	✓	Document 'Ambitie en Eisen Koepelgevangenis Haarlem'.
Analyse huurcontracten				✓	Zie bijzonder uitgangspunt.
Analyse (plattegrond)tekeningen	Opdrachtgever	3-10-2016	✓	✓	Document 'Koepelgevangenis Harmenjansweg 2-6 te Haarlem', kenmerk Mc1405642_hv1, door RPS.
Onderzoek structuurvisie	Ruimtelijkeplannen	14-7-2016	✓	✓	Document 'Ambitie en Eisen Koepelgevangenis Haarlem'.
Onderzoek bestemmingsplan	Ruimtelijkeplannen	14-7-2016	✓	✓	Document 'Ambitie en Eisen Koepelgevangenis Haarlem'.
Onderzoek milieusituatie	Kadaster en opdrachtgever	divers	✓	✓	Asbestrapport 14.166.1 Type A', d.d. 20 januari 2015 en 'Verkennd bodemonderzoek Harmenjansweg 4', d.d. 19 mei 2016.
Referenties	DTZ Zadelhoff Research		✓	✓	

- ✓ Deze taxatie is uitgevoerd door / dan wel in samenwerking met een taxateur van team Development op 27 december 2016.
- ✓ Deze taxatie is beoordeeld door de Kwaliteitscommissie van DTZ Zadelhoff op 21 oktober 2016.

Bijzondere uitgangspunten

- Er is van uitgegaan dat het object op peildatum vrij van huur en/of gebruik aan de markt kan worden aangeboden.

Uitgangspunten

- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Bij deze taxatie is uitgegaan van de meetstaat met referentie 16-05476, d.d. 3 oktober 2016 van Bureau RSP. Voor de bestaande woonruimte in de Vest is uitgegaan van de metrages uit de meetstaat met referentie WS/dvr/Mc1405642, d.d. 27 maart 2015. Aangenomen wordt dat deze metrages juist zijn.
- Bij deze taxatie is uitgegaan van de kaders en randvoorwaarden bij (her)ontwikkeling zoals beschreven in het document 'Ambitie en Eisen Koepelgevangenis Haarlem', d.d. 14 juli 2016. Tevens is uitgegaan van de uitgangspunten voor de taxatie zoals deze door het Rijksvastgoedbedrijf zijn aangegeven aan haar taxateur. Deze uitgangspunten houden onder meer in dat er uit dient te worden gegaan van een periode van minimaal twee jaar leegstand.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het voorgebouw en koepelgebouw van De Koepel aangewend wordt als hotel met restaurant, bar en aanhorige faciliteiten. Het voorgebouw en de cellenvleugel van De Vest wordt aangewend voor de ontwikkeling van bedrijfs-/kantoorruimte en bijeenkomstruimte voor organisaties met een maatschappelijk/cultureel oogmerk. In de nieuwbouw worden startersappartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd (beiden zowel huur als koop). In de plint van de nieuwbouw en op de begane grond van het Koepelgebouw is ook een ruimte voorzien voor maatschappelijke functies teneinde de gewenste mix van maximaal 50% wonen op de begane grond (met uitzondering van de Koepel) en het vereiste minimale percentage maatschappelijke functies mogelijk te maken. De bestaande woningen worden gerenoveerd en verhuurd als reguliere woonruimte.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat de kopende partij een ervaren huurder heeft die het hotel langjarig (minimaal 25 jaar) zal huren. Tevens is er vanuit gegaan dat de beoogde maatschappelijke ruimte tegen marktconforme condities en huurvoorwaarden aan de markt wordt aangeboden.

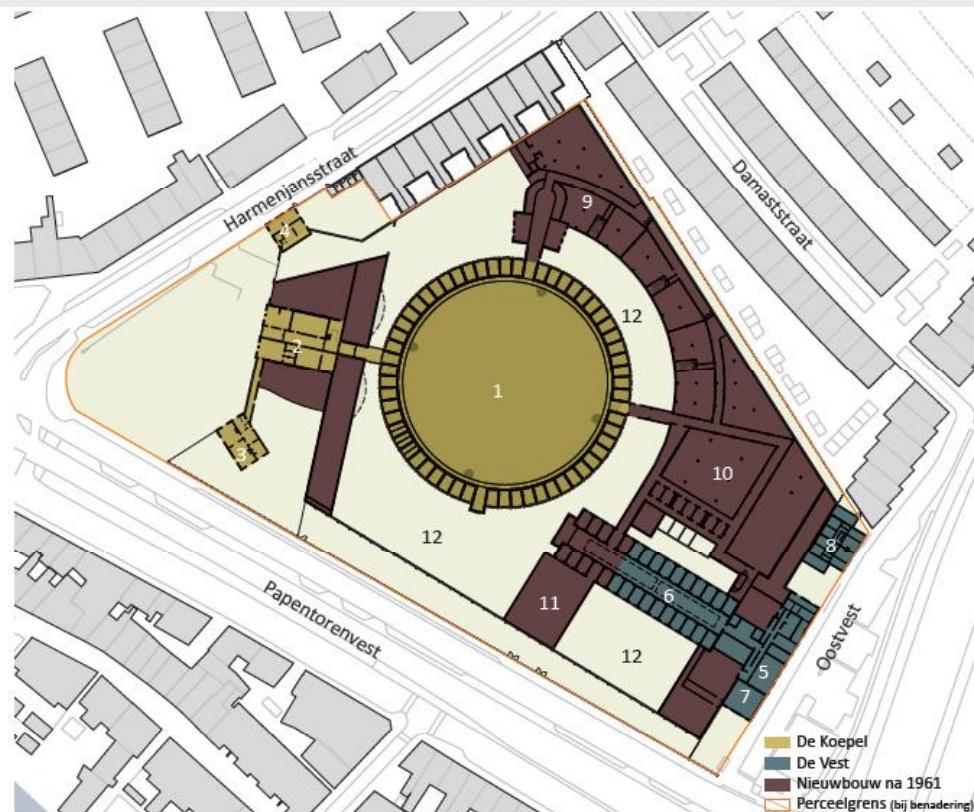
Het is niet mogelijk om een opinie af te geven over de te verwachten opbrengst zonder bijzondere uitgangspunten daar de opdrachtgever geen inzicht heeft gegeven in de huurovereenkomst en acute huursituatie met de huidige huurder.

Kadastrale kaart

Clientref : / DTZref : T94129_Volledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

Gemeente Haarlem

Peildatum : 1-10-2016 / datum definitief : 27-12-2016



cluster de Koepel

- 1. de Koepel
- 2. voorgebouw
- 3. directeurswoning
- 4. adjunctdirecteurswoning

cluster de Vest

- 5. voorgebouw
- 6. cellenvleugel
- 7. directeurswoning
- 8. bewaarderswoningen

cluster Nieuwbouw na 1961

- 9. arbeidszalen / magazijn
- 10. keuken
- 11. ketelhuis
- 12. luchtplaatsen

Residuele waarde Koopwoningen

Clientref : / DTZref : T94129_Volledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

Gemeente Haarlem

Peildatum : 1-10-2016 / datum definitief : 27-12-2016

OPBRENGSTEN								AANNEEMSOM				BIJKOMENDE -, VERKOOP- & RENTEKOSTEN - AFSLUITPROVISIE				WINST & RISICO		RESULTAAT EXCL. BTW			
Woningtype	Aantal	Perceelgrootte	Parkeerplaatsen per eenheid	g.b.o. per eenheid	Marktwaaarde per m ² g.b.o.	Koopsom per eenheid v.o.n. incl. btw	Subtotaal	b.v.o. per eenheid	Kostprijs per m ² b.v.o. (excl. btw)	Aanneemsom per eenheid (excl. btw)	Subtotaal	Bijkomende kosten	Verkoopkosten	Rentekosten + afsluitprovisie	Subtotaal	%	Subtotaal	Grondquote	Per m ²	Totaal	
Rijwoning (nieuw)	12	0 m ²	1,2	125 m ²	3.200	400.000	4.800.000	167 m ²	1.000	166.667	2.000.000	7,6%	2,0%	1,1%	428.368	8,0%	317.355	30,8%	611	1.221.219	
Appartement (nieuw)	28	0 m ²	1,2	60 m ²	3.100	186.000	5.208.000	71 m ²	1.100	77.647	2.174.118	8,8%	2,6%	1,2%	540.289	8,0%	344.331	28,9%	630	1.245.395	
Subtotaal	52		48				10.008.000				4.174.118				1.028.727		661.686			2.406.543	
PARKEREN																					
ondergronds parkeren			35		500	15.000	525.000	30 m ²		22.500	787.500	18,7%	1,9%	1,4%	112.332		34.711		-477	-500.658	
bovengronds parkeren			13		200	5.000	65.000	25 m ²		2.500	32.500	6,4%	1,6%	1,2%	5.674		4.298	20,9%	35	11.248	
Subtotaal			48				590.000				820.000				118.005		39.008			-489.410	
Totaal inclusief btw							10.598.000														
btw							1.839.322														
Totaal exclusief btw							8.758.678			57,0%	4.994.118			13,1%	1.146.733	8,0%	700.694	21,9%		1.917.133	
FSI																					
Oppervlakte netto plangebied																					
Oppervlakte bruto plangebied																					
Marktwaaarde grond in bouwrijpe staat v.o.n.																			1.917.133		
Sloopkosten																			233.850		
Marktwaaarde object v.o.n.																			1.683.283		
Kosten koper (k.k.)																			6,36%	95.614	
Marktwaaarde object k.k.																			1.600.000		

Samenvattingsblad

Gemeente Haarlem

Clientref : / DTZref : T94129_Volledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

Peildatum : 1-10-2016 / datum definitief : 27-12-2016

PLANINVULLING

Bruto plangebied	100%	0 m ²
Netto plangebied	0%	0 m ²
Bestaande opstallen (b.v.o.)		9.166 m ²

PROGRAMMA

	Koopwoningen	Huurwoningen	Hotel	Maatschappelijk		TOTAAL
Aantal	52	46	88	4		190
Aantal parkeerplaatsen	48	55	43	33		179
Totaal b.v.o. (incl. ondergronds parkeren)	5.026 m ²	6.104 m ²	9.347 m ²	4.816 m ²		25.294
Totaal oppervlakte uitgeefbaar plangebied						
Totaal oppervlakte bruto plangebied						
FSI (Totaal b.v.o. gedeeld door plangebied)						

FINANCIEEL

Gemiddelde waarde per m ² b.v.o.	2.108	2.009	847	983		1.404
Grondprijs per m ² bruto plangebied in de huidige staat						
Grondprijs per m ² bruto plangebied in bouwrijpe staat						
Grondprijs per m ² netto plangebied in bouwrijpe staat						
Grondquote	21,9%	21,2%	11,9%	11,3%		18%
Winst & Risico	700.694	810.777	633.608	283.975		2.429.054

AFZETPOTENTIE

Niet commercieel (Aantal per hectare)						
Commercieel (Gemiddeld m ² b.v.o. per jaar)			9.347 m ²	4.816 m ²		14.163
Startmoment bouw	Q4 2018	Q4 2018	Q4 2018	Q4 2018		Q4 2018
Aantal fasen	1	1	1	1		1

RESULTAAT

Marktwaaarde object in bouwrijpe staat v.o.n.	1.917.133	2.151.258	944.767	535.286		5.548.443
Kosten bouwrijp maken	233.850	270.590	211.460	126.370		842.270
Marktwaaarde object v.o.n.	1.683.283	1.880.668	733.307	408.916		4.706.173
Kosten koper (k.k.)	95.614	107.308	42.230	24.416		269.568
Marktwaaarde object k.k.	1.600.000	1.800.000	690.000	380.000		4.470.000
Marktwaaarde object k.k. (afgerond)	1.600.000	1.800.000	690.000	380.000		4.500.000

Conceptbeheer

Gemeente Haarlem

Clientref : / DTZref : T94129_Volledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

aildatum : 1-10-2016 / datum definitief : 27-12-2016

Contactpersoon:	Versie:	Datum:	Toelichting:	Waarde:	%
P.J.J. Smolenaers MSc RT	Concept 1	21-10-2016	Initiële taxatie.	4.500.000	
P.J.J. Smolenaers MSc RT	Definitief	27-12-2016	Definitieve waardering.	4.500.000	0%