

## TAXATIERAPPORT

Object

**PIM MULIERLAAN / JAAP EDENLAAN 1 TE HAARLEM**



# TAXATIERAPPORT COMMERCIEEL VASTGOED

## INHOUDSOPGAVE

1. OPDRACHTGEVER
2. DOEL, DATUM OPDRACHT, OPNAME, WAARDEPEILDATUM, WERKWIJZE
3. NVM MAKELAAR / TAXATEUR
4. OBJECT / LOCATIE
5. BOUWKUNDIGE ASPECTEN
6. JURIDISCHE ASPECTEN
7. MILIEU
8. BESTEMMING
9. MARKTINFORMATIE EN COURANTHEID
10. WAARDEBEPALING
  - 10.1 GRONDSLAGEN EN IN- EN UITSLUITINGEN MET BETREKKING TOT DE WAARDERING
  - 10.2 WAARDERINGSMETHODE EN TOEGEPASTE REFERENTIES
  - 10.3 WAARDERING

## BIJLAGEN

- I BEREKENINGEN
- II KADASTRAAL UITTREKSEL
- III SITUATIESCHETS
- IV REFERENTIES
- V NVM MARKTCIJFERS
- VI ARTIST IMPRESSION EN PLATTEGROND
- VII FOTO'S LOCATIE

# TAXATIERAPPORT

## COMMERCIEEL VASTGOED

### 1. OPDRACHTGEVER

Gemeente Haarlem  
Postbus 3333  
2001DH Haarlem

### 2. DOEL, DATUM OPDRACHT, OPNAME, WAARDEPEILDATUM, WERKWIJZE

De taxatie heeft als doel:

Het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde van het vastgoed ten behoeve van verkoopdoeleinden.

De taxatieopdracht is namens opdrachtgever verstrekt door de heer N. Hagedoorn.

Datum opdracht	20 januari 2015
Datum opname	26 januari 2014
Waardepeildatum	20 maart 2015

Soort taxatie:	volledige taxatie
Feitelijke opname	het object is alleen uitwendig opgenomen (bouwkavel)
Versie:	Definitief
Aantal conceptversies:	2
Procentuele afwijking:	+5% (vanwege groter kavel en meer parkeerplaatsen)

Voorafgaande aan de uitvoering van deze taxatie zijn de uitgangspunten van de taxatie in overleg met de opdrachtgever vastgesteld. Nadat de uitgangspunten zijn vastgesteld zijn de taxateurs tot uitvoering overgegaan.

De voorlopige resultaten van de taxatie zijn vervolgens besproken met de opdrachtgever waarna geen noodzakelijke wijzigingen zijn doorgevoerd. De eventuele wijzigingen zijn uitsluitend noodzakelijk geworden wegens aanvankelijke feitelijke onjuistheden. De betreffende berekening en een beschrijving van de waarderingsmethode en van de gehanteerde waardebegrippen zijn opgenomen in dit rapport.

Ter verkrijging van een representatief beeld zijn onder meer opgenomen de locatie en omgeving en de buitenzijde. De waardering is gebaseerd op geobserveerde marktgegevens en/of transacties onder marktconforme voorwaarden, rekening houdend met onder andere de bouwaard en constructie, de staat van onderhoud, de stand en ligging, de bestemming en overige waarde bepalende factoren.

De waardepeildatum ligt na de datum van inspectie. Er is bij de waardering van uitgegaan dat het object tussen deze data niet is veranderd, zodat het geen gevolgen heeft voor de getaxeerde waarde.

De definitie van het toegepaste waarde begrip is als volgt.

*Marktwaarde is 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.*

# TAXATIERAPPORT

## COMMERCIEEL VASTGOED

### 3. NVM MAKELAAR / TAXATEUR / VERANTWOORDING

#### Taxateur

Dhr. G.E. van der Schaaf RMT RT  
Ingeschreven bij Stichting Vastgoedcert Rotterdam:  
BVO 2.104.1820 / C.R.M.T. 06.20.601.5.1114  
Lid vakgroep NVM Business en NVM Wonen  
Aangesloten bij Taxatie Management Instituut TMI  
Dhr. P.W. Kooijmans RMT  
Ingeschreven bij Stichting Vastgoedcert Rotterdam:  
RMT 07.121.1970  
Lid vakgroep NVM Business  
Bedrijfslocatie.NL  
Oudeweg 8E  
2031CC Haarlem (Waarderpolder)  
Telefoon 023-5251525 / Fax 023-5273213  
E-mail info@bedrijfslocatie.nl  
Internet www.bedrijfslocatie.nl

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid en of aansprakelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en zijn / haar (financiële) instellingen.

Alle bedragen genoemd in deze taxatie luiden in euro's.

Maatvoering van het getaxeerde object is vastgesteld conform de NEN 2580 op basis van plaatselijke inmeting of gebruik van beschikbare plattegronden.

Op deze taxatie is van toepassing het NVM tuchtrecht voor NVM leden alsmede het tuchtrecht van VastgoedCert.

Taxateur staat niet in rechtstreekse dienstbetrekking tot opdrachtgever. Taxateur heeft vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie en treedt op als externe taxateur.

Taxateur heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium.

Bij de taxatieopdracht werden geen instructies door de opdrachtgever verstrekt.

Taxateur werkt conform het 4 ogen principe wat inhoudt dat voor de waardevaststelling minimaal 2 taxateurs betrokken zijn.

Taxateur heeft kennis genomen van het PTA-rapport: 'Goed gewaardeerd vastgoed' (juni 2013) en heeft gehandeld naar de geest van de 28 aanbevelingen uit dit rapport.

Op deze taxatie zijn, met uitzondering van de bijzondere aannames benoemd in 10.1 geen bijzonderheden, ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing.

#### Taxatieonzekerheid

Als gevolg van de huidige marktomstandigheden zijn er door het huidige lage transactievolume, of in sommige markten het ontbreken van transacties, te weinig transacties om te kunnen spreken van een goede market evidence, zijn prijsniveaus moeilijk in te schatten en kunnen waarderingen moeilijker worden gebaseerd op historische transacties. Door ons worden mede uit algemene marktwaarnemingen, strategie, handelen en meningen van potentiële kopers, en in relatie tot het

# TAXATIERAPPORT

## COMMERCIEEL VASTGOED

bepaalde aantal transacties, recente en toekomstige marktbevingen geanalyseerd en verwerkt in de waarderingen.

Bij het ontbreken van een voldoende aantal kapitaalkrachtige potentiële kopers, dan wel het ontbreken van een financiering, zullen de criteria zoals geformuleerd in de definitie van marktwaarde moeilijker dan voorheen gerealiseerd kunnen worden. Als gevolg van het voorgaande is in zijn algemeenheid de mate van onzekerheid bij de taxaties groter dan normaal gebruikelijk.

### **Factoren van invloed op marktwaarde**

Uitdrukkelijk wordt gemeld dat gewijzigde marktomstandigheden kunnen leiden tot een afwijkende marktwaarde na waardepeildatum. Een verder oplevende woningmarkt zal de opbrengsten verder doen toenemen waardoor een hogere waarde realiseerbaar is. Hoe de woningmarkt zich in 2015 ontwikkelt is niet te voorspellen.

Bij de residuele grondwaarde methode zijn de uitgangspunten en aannames zo precies mogelijk vastgesteld. Echter, onvoorziene kosten kunnen leiden tot een afwijkende marktwaarde. Ook niet marktconforme verkoopvoorwaarden kunnen leiden tot een afwijkende marktwaarde.

### **Highest and best use**

Taxateur is gevraagd taxatie uit te voeren middels de residuele grondwaarde methode uitgaande van de artist impressions en plattegronden zoals door opdrachtgever beschikbaar gesteld. Uitsluitend de Marktwaarde op basis van de artist impressions en plattegronden is getaxeerd. Uitdrukkelijk geldt daarom dat niet is uitgegaan van de Highest and best Use benadering.

### **Geraadpleegde informatie**

Door de taxateur zijn onder andere doch niet uitsluitend de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Kadaster: eigendomssituatie / notariële akte(n)
- Kadaster: kadastraal uittreksel, kadastrale kaart
- Databases en publicaties NVM Business en NVM Wonen
- Databases en publicaties Bedrijfslocatie.NL, Vastgoedmarkt, PropertyNL
- Basisregistraties Adressen en Gebouwen BAG register
- Monumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Vastgoed Taxatiewijzer exploitatiekosten 2014
- Publicaties / marktanalyses vastgoed
- Bodemloket
- Gemeentelijke website / [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) / [www.nieuweplannen.nl](http://www.nieuweplannen.nl)

# TAXATIERAPPORT

## COMMERCIEEL VASTGOED

### 4. OBJECT / LOCATIE

Adres	<b>Pim Mulierlaan / Jaap Edenlaan 1</b>
Postcode & plaats	2024BW Haarlem
Type object	Bouwkavel ten behoeve van woningbouw 59 appartementen met zelfstandige parkeervoorziening voor 95 parkeerplaatsen.
Omschrijving	Bouwkavel, ca. 3.736m <sup>2</sup> , ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex zoals geïllustreerd op de bijgevoegde artist impressions en plattegronden.
Indeling	Uitgangspunt is de bouwopgave qua indeling, maatvoering, bouwvolume, aantal wooneenheden en parkeerplaatsen conform bijgevoegde artist impressions en plattegronden verstrekt door opdrachtgever.
Stand en ligging	Het object is gelegen in Haarlem Noord op redelijk goede stand. Het object is gelegen aan de Noordzijde van woonwijk De Krim / Overdelft, bij de entree van sportpark Pim Mulier en tegenover het Medelcollege (middelbare school). Er zijn geen direct belendende objecten. Het object is gelegen tussen de Randweg (Delftlaan), Pim Mulierlaan, een honkbalveld en de Jaap Edenlaan.
Bouwjaar / periode	Niet van toepassing.
Bereikbaarheid	Het object is redelijk goed bereikbaar middels openbaar vervoer. NS station Bloemendaal en bushaltes zijn op redelijk korte afstand gelegen. Het object is uitstekend bereikbaar per fiets. Het object is uitstekend bereikbaar per auto.
Parkeermogelijkheden	Het object heeft een zelfstandige parkeerfaciliteit. De 95 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd naast de nieuwbouw op maaiveld niveau en op afsluitbaar terrein.
Gebruiksvriendelijkheid/ toegankelijkheid	Niet van toepassing.
Kwaliteit	Niet van toepassing.
Buitenruimte	Uitgangspunt voor de taxatie is dat alle nieuw te realiseren wooneenheden een buitenruimte krijgen.

De maatvoering van het object is globaal als volgt:

Onderdeel	Functionele omschrijving	VVO	Hoogte	BVO
Bouwkavel	Bouwtterrein en parkeerplaatsen	-	-	3.736m <sup>2</sup>
Nieuwbouw	Woningen (59)	GBO 4.838m <sup>2</sup>	2.60	7.038m <sup>2</sup>

Maatvoering is op basis van door opdrachtgever opgegeven maten en verstrekte plattegronden zoals opgenomen in de bijlagen. De oppervlakte van de nieuwbouw is herleid uit de beschikbaar gestelde documentatie. Er is geen NEN2580 meting uitgevoerd.

# TAXATIERAPPORT

## COMMERCIEEL VASTGOED

### 5. BOUWKUNDIGE ASPECTEN

De algemene onderhoudstoestand wordt door taxateur als volgt beoordeeld:

Casco	nieuwbouw
Buiten onderhoud	nieuwbouw
Binnen onderhoud	nieuwbouw
Aanleiding voor nader bouwkundig onderzoek	Niet van toepassing.
Inschatting kosten achterstallig onderhoud en gebreken	Niet van toepassing.
Advies gebreken ten gunste van waarde ontwikkeling	Niet van toepassing.
Inspectie object uitgevoerd door	Dhr. G.E. van der Schaaf RMT RT

# TAXATIERAPPORT

## COMMERCIEEL VASTGOED

### 6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het getaxeerde is in eigendom van Gemeente Haarlem en is kadastraal bekend:

Gemeente	Schoten
Sectie	C
Nummer	585 gedeeltelijk
Grootte	Ca. 3.736m <sup>2</sup>
Omschrijving kadaster	Bedrijvigheid (industrie) recreatie - sport
V.V.E. aandeel etc.	Niet van toepassing.
V.V.E. informatie	Niet van toepassing.
Eigendomsbewijs etc.	De taxateurs hebben geen eigendomsakte ingezien op verzoek opdrachtgever. De taxateurs hebben geen uitgebreid titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.
Erfdienstbaarheden etc.	In het kader van deze taxatie is ervan uitgegaan dat er geen bezwarende erfdienstbaarheden zijn en dat er sprake is van volle eigendom.
Monument etc.	Het object is geen Rijksmonument. Het object staat niet op de Gemeentelijke Monumentenlijst. Het object valt niet onder het aangewezen gebied voor Beschermd Stadsgezicht.
Wet voorkeursrecht gemeenten	Niet van toepassing.
Wkpb	Geen inschrijvingen bij kadaster in de zin van de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen.
BAG register	Niet van toepassing.
Aansrijvingen	Geen aansrijvingen bekend.
Eigendomssoort	Het betreft een deel-perceel gelegen op eigen grond.
Huursituatie	Het object is ten tijde van de taxatie niet in gebruik.
Fiscale aspecten	Uitgangspunt is dat er geen mogelijkheid is tot levering met ABC constructie. Uitgangspunt is juridische levering van de grond met BTW.



# TAXATIERAPPORT

## COMMERCIEEL VASTGOED

### 7. MILIEU

Informatie gemeente / Milieudienst, Bodemloket en / of kadaster	<p>Uitgangspunt bij de taxatie is:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Er is geen sprake van asbest of aanwezigheid van bodemverontreiniging.</li><li>2. Grond wordt bouwrijp geleverd</li><li>3. Er zijn geen kabels of leidingen</li><li>4. Er zijn geen archeologische beperkingen.</li></ol> <p>Er is geen aanschrijving of beschikking in de zin van de Wet Bodembescherming ingeschreven in het kadaster.</p>
Bodemrapport / KIWA	<p>Uitgangspunt is dat door verkoper de benodigde bodemonderzoeken zullen zijn uitgevoerd.</p>
Historie Verontreiniging	<p>Historisch gebruik onder andere kunstgrasveld en groenzoom. Taxateur heeft in het kader van deze taxatie geen milieu informatie opgevraagd. Verontreiniging is niet bekend.</p>
Opslagtanks	<p>Er is geen bekendheid met de aanwezigheid van ondergrondse opslagtanks.</p>
Negatieve informatie	<p>Er is geen negatieve informatie bekend over het object.</p>
Asbest	<p>Er is vanuit gegaan dat er geen asbest aanwezig is. Taxateur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de aanwezigheid van enig asbest.</p>
Duurzaamheid / energielabel	<p>Er zijn, behoudens de voorschriften uit het bouwbesluit, geen nadere eisen voor duurzaam bouwen.</p>
Onderzoek	<p>Taxateurs hebben zelf geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem of het grondwater die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.</p>

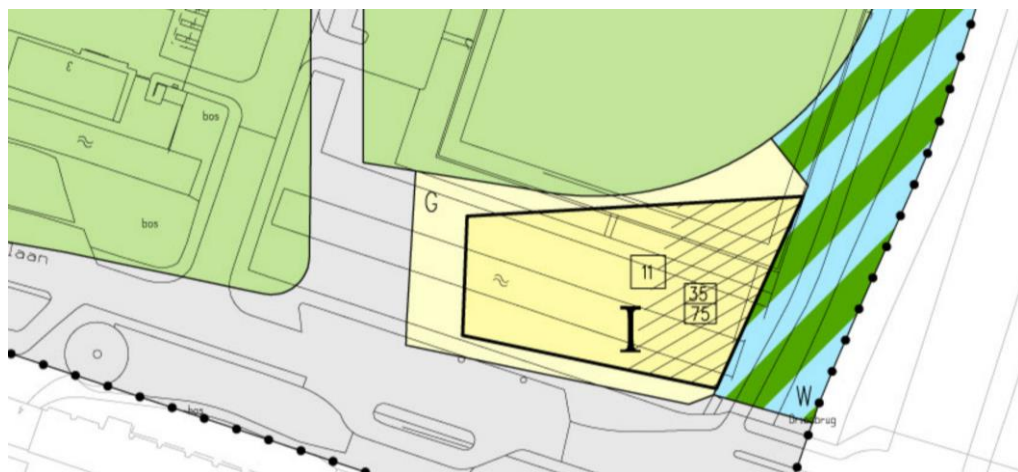
# TAXATIERAPPORT

## COMMERCIEEL VASTGOED

### 8.1 BESTEMMING

Titel bestemmingsplan	Bij de gemeente Haarlem valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: "Pim Mulier Sportpark". Het bestemmingsplan is onherroepelijk.
Bestemming	Gemengde doeleinden G (art. 5) bebouwingsvlak I. (geen woonbestemming)
Bouwregels	Conform artikel 5: c. De brutovloeroppervlakte (bvo) van de bebouwing op het bebouwingsvlak aangeduid met het symbool I mag niet meer bedragen dan 6500 m <sup>2</sup> ; d. De bebouwingshoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat in het bebouwingsvlak op de plankaart aangeduid met het symbool : - de gronden die zijn voorzien van een arcering maximaal 75 % van de oppervlakte van deze gronden de bebouwingshoogte 35 meter mag bedragen; e. De bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
Uitbreidingsmogelijkheden	Niet van toepassing.

Plankaart



Huidig gebruik	Niet in gebruik.
Vergunningen	Uitgangspunt is dat de veronderstelde functies planologisch en juridisch haalbaar zijn en een omgevingsvergunning zal worden verkregen. Vastgesteld is dat het aantal m <sup>2</sup> te bouwen BVO (7.038m <sup>2</sup> ) hoger is dan hetgeen is toegestaan vanuit het huidige bestemmingsplan (6.500m <sup>2</sup> ). Uitgangspunt is dat er slechts een beperkt stedenbouwkundig programma van eisen hoeft te worden opgesteld op basis van de bestaande plannen.
Gebruiksmogelijkheden	Uitgangspunt is gebruik als appartementen, bergingen en parkeerplaatsen.
Alternatieve aanwendbaarheid	Niet van toepassing.
Vestigingseisen	Er zijn voor zover bekend geen bijzondere vestigingseisen van toepassing. De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht.
Voorzieningen	Er zijn geen nadere eisen voor het realiseren van sociale woningen. Voorzieningen zoals winkels, leisure en horeca verderaf gelegen. Sportvoorzieningen en school in directe nabijheid.
Omgevingsfactoren	Geen bijzondere factoren die de waarde negatief beïnvloeden.

### 9. MARKTINFORMATIE EN COURANTHEID

Marktbeeld algemeen	<p>De vastgoedmarkt in zijn algemeenheid is sinds 2008 in een crisissituatie terecht gekomen. De marktprijzen staan sinds 2008 sterk onder druk. Sinds 2013 vertonen deelsegmenten van de vastgoedmarkt (met name woningen) weer tekenen van herstel. Dit herstel heeft zich in 2014 voortgezet.</p>
Marktbeeld beoogde gebruik	<p>De woningmarkt in Haarlem Noord is goed. Als gevolg van de crisis zijn kleinere appartementen in de bestaande bouw moeilijk verkoopbaar vanwege het ruime aanbod. Daartegenover staat de groei van het aantal eenpersoons huishoudens. Vanaf het laatste kwartaal 2013 toont de woningmarkt weer tekenen van herstel waarbij lichte prijsstijgingen zijn gemeten. Ook de looptijden namen af en het aantal verkooptransacties nam sterk toe. Daarbij nam het aanbod af. Het herstel heeft zich in 2014 voortgezet en in het laatste kwartaal van 2014 geleid tot een stijging in woningtransacties van 50% (in Haarlem) ten opzichte van een jaar eerder. In Haarlem werden in het laatste kwartaal 2014 meer appartementen verkocht dan kwartaal 4 van 2013. De gemiddelde verkoopprijs steeg in dezelfde periode. De verkooptijden en ook het verschil tussen vraagprijs en koopsom namen voor deze categorie af.</p> <p>Huurwoningen in Haarlem hebben een relatief stabiel huurprijsniveau waarbij duidelijk onderscheid moet worden gemaakt bij huurwoningen tussen € 750 - € 1.000 per maand en huurwoningen boven € 1.000 per maand. De prijzen bij het hoge segment huurwoningen staan onder druk terwijl het middensegment stabiel en zeer courant is.</p> <p>De markt voor verhuurde beleggingsobjecten in het segment wonen is zeer gezond en het aantal grootschalige transacties en beleggingsvolume neemt toe. De vraag naar verhuurde wooncomplexen blijft waarschijnlijk hoog terwijl er sprake is van een tekort aan kwalitatief aanbod.</p> <p>De markt voor objecten ten behoeve van herontwikkeling is de afgelopen jaren zeer slecht geweest. Voor herontwikkeling zijn de financieringsmogelijkheden zeer beperkt en er is weinig kapitaal op de markt. Veel ontwikkelaars hebben locaties verliesgevend moeten afstoten of zijn failliet gegaan. Ook de markt voor projectontwikkeling en bouw is sinds 2014 verbeterd. Diverse te ontwikkelen locaties zijn recentelijk verkocht of inmiddels herontwikkeld.</p>
Verhuurbaarheid	De verhuurbaarheid is goed.
Verkoopbaarheid	De verkoopbaarheid is goed.
Uitpondbaarheid	Het object is na belegging goed uitpondbaar.
Leegwaarde t.o.v. marktwaarde	Niet van toepassing.
Algemeen oordeel courantheid	Het te realiseren object wordt beoordeeld als courant voor verhuur en redelijk courant voor verkoop.
Bronnen marktinformatie	De marktinformatie is herleid op basis van recente verkoop- en verhuur transacties, archief gegevens transactie archief, geobserveerde marktgegevens en diverse publicaties van onder andere NVM Business (kantorenmarkt, beleggingen, projectontwikkeling), NVM Wonen (woningmarkt), PropertyNL, Vastgoedmarkt en publicaties van diverse vastgoedinstituten.

### 10. WAARDEBEPALING

#### 10.1 Grondslagen / in- en uitsluitingen met betrekking tot de waardering

**De volgende bijzondere uitgangspunten gelden voor deze taxatie:**

Bij de berekening van de marktwaarde is uitgegaan van de volgende uitgangspunten en aannames:

1. Uitgangspunten zoals beschreven in bijlage 6 nadere overeenkomst
2. Grond wordt bouwrijp geleverd
3. Er zijn geen kabels of leidingen
4. Er zijn geen archeologische beperkingen
5. De getekende woningen vallen binnen de normen van het bouwbesluit
6. Er zijn geen nadere eisen voor duurzaam bouwen
7. Er zijn geen nadere eisen voor realiseren van sociale woningen
8. Er is geen sprake van planschade
9. Er is geen sprake van asbest of aanwezigheid van bodemverontreiniging
10. Het gebied wordt ontsloten middels openbare weg tot de plangrens
11. Er zijn geen beperkingen op het gebied van flora en fauna
12. Ontwikkelaar doet zelf verkeers en geluids onderzoek; er sprake van de noodzaak van een dove gevel
13. Er zijn geen bovenwijkse kosten
14. Er zijn geen subsidies vanuit gemeente
15. Getaxeerd wordt met waarde peildatum nu 'alsof' de grond nu in de staat zoals hierboven beschreven overgedragen kan worden.
16. Uitgangspunt is dat er geen mogelijkheid is tot levering met ABC constructie.
17. Uitgangspunt is juridische levering van de grond met BTW.
18. Uitgangspunt is dat de eventuele openbare ruimte welke aan de gemeente zal worden terug geleverd geen extra fiscale kosten met zich mee zal brengen.
19. Uitgangspunt is dat er slechts een beperkt stedenbouwkundig programma van eisen hoeft te worden opgesteld op basis van de bestaande plannen.
20. Uitgangspunt is dat de veronderstelde functies planologisch en juridisch haalbaar zijn en een omgevingsvergunning zal worden verkregen.

#### 10.2 Waarderingsmethode en toegepaste referenties

Als waarderingsmethodiek is uitgegaan van de residuele (grond)waarde berekening projectontwikkeling.

Voor de berekening van de waarde op basis van projectontwikkeling is uitgegaan van de residuele grondwaarde berekening. Uitgangspunt is dat de veronderstelde functies planologisch en juridisch haalbaar zijn en een omgevingsvergunning zal worden verkregen. Bij deze berekening is de totale verkoopwaarde van het project getaxeerd. Vervolgens is deze totale verkoopwaarde verminderd met realisatiekosten. De kosten kunnen bestaan uit stichtingskosten, bijkomende kosten, kosten aanleg, kosten sanering, sloopkosten, kosten bouwrijp maken perceel, onderzoekskosten, erfpachtheffect, juridische kosten, verkoopkosten en marketingkosten en verwervingskosten. Genoemde kosten zijn aannames gebaseerd op marktinformatie en kengetallen. De genoemde opbrengsten zijn gebaseerd op diverse referentie objecten in de omgeving. Op basis van deze referentie objecten zijn de koopprijzen ingeschat. Uitdrukkelijk wordt aangegeven dat er geen marktonderzoek is uitgevoerd naar de verkoopbaarheid van het project. Bij de waardering van de parkeerplaatsen is er in het koopscenario vanuit gegaan dat voor de 'tweede te verkopen' plaats een reductie geldt omdat hiernaar minder vraag zal zijn. In de verhuurvariant zijn de huurwaarden vastgesteld inclusief 1 parkeerplaats en is een meeropbrengst voor de extra parkeerplaatsen opgenomen.

# TAXATIERAPPORT

## COMMERCIEEL VASTGOED

De bijbehorende berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen.

### Referenties

Er zijn diverse referenties van vergelijkbare nieuwbouwprojecten geraadpleegd met betrekking tot de getaxeerde woningwaarden. Deze referenties zijn opgenomen in de bijlagen.

### **10.3 Waardering**

Rekening houdende met de stand, ligging, onderhoud, vergelijkbare objecten en de voornoemde grondslagen waarderen wij de onderhavige onroerende zaak per 30 maart 2015 op:

Residuele (grond)waarde berekening op basis van verkoop variant

**€ 1.385.000,-- zegge EENMILJOENDRIEHONDERDVIJFENTACHTIGDUIZEND EURO**  
zijnde de **marktwaarde**

Residuele (grond)waarde berekening op basis van beleggingswaarde

**€ 355.000,-- zegge DRIEHONDERDVIJFENVIJFTIGDUIZEND EURO**  
zijnde de **marktwaarde**

Dit rapport is uitsluitend bestemd ten behoeve van de opdrachtgever en derhalve zal door taxateurs geen verantwoordelijkheid worden aanvaard jegens derden.

Aldus naar beste kennis en wetenschap gedaan en namens Bedrijfslocatie.NL op 30 maart 2015 ondertekend door:

Hoogachtend,

Taxateur  
Bedrijfslocatie.NL  
Dhr. G.E. van der Schaaf RMT RT

## Residuele waarde berekening

Project informatie	
Scenario	Appartementen
Kadastraal bekend	Gemeente Schoten, sectie C, nummer 585 gedeeltelijk
Oppervlakte bestaande bouw	0 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte	3736 m <sup>2</sup>
Te realiseren	Appartementen BVO
Aantal	59 Begane grond 703
Parkeerplaatsen	95 1e 584
BVO totaal	7038 2e-10e 5751
Waardepeildatum	20 maart 2015 Totaal 7038
Waarde totaal (output)	€ 1.384.192 € 197 per m <sup>2</sup> bvo € 371 per m <sup>2</sup> perceel grondquote 13,6%

## Programma opbrengsten

Onderdeel	Soort	GBO totaal	Woonopp. GBO	Prijs / m <sup>2</sup> V.O.N.	Prijs V.O.N.	Aantal	Totaal € van	Huur / mnd	Huur/jr	Huur/jr tot
Appartement	A 1e-4e	276	69	€ 2.300	€ 158.700	4	€ 634.800	775	€ 9.300	€ 37.200
Appartement	A 5e - 10e	414	69	€ 2.600	€ 179.400	6	€ 1.076.400	800	€ 9.600	€ 57.600
Appartement	B 1e-4e	392	98	€ 2.200	€ 215.600	4	€ 862.400	900	€ 10.800	€ 43.200
Appartement	B 5e-10e	588	98	€ 2.300	€ 225.400	6	€ 1.352.400	925	€ 11.100	€ 66.600
Appartement	C	810	81	€ 2.350	€ 190.350	10	€ 1.903.500	825	€ 9.900	€ 99.000
Appartement	D	1008	112	€ 2.400	€ 268.800	9	€ 2.419.200	1075	€ 12.900	€ 116.100
Appartement	D1	128	128	€ 2.300	€ 294.400	1	€ 108.000	1150	€ 13.800	€ 13.800
Appartement	E	702	78	€ 2.500	€ 195.000	9	€ 1.755.000	800	€ 9.600	€ 86.400
Appartement	F	520	52	€ 2.850	€ 148.200	10	€ 1.482.000	700	€ 8.400	€ 84.000
Totaal		4838		€ 2.422 gem			€ 11.780.100			€ 603.900
Parkeerplaatsen 1e per appartement					€ 7.500		€ 442.500			
Parkeerplaatsen overig / gemeenschappelijk gebruik					€ 3.000			€ 35	€ 420	€ 15.120
Totaal opbrengt VON inclusief BTW							€ 12.330.600			
Af; BTW VON verkopen							€ 2.140.021			€ 619.020
Verkoopopbrengst ex BTW							€ 10.190.579			

## Stichtingskosten van het te ontwikkelen object:

Totaal BVO	7038
Bouwkosten	1022 per m <sup>2</sup> bvo 1124 per m <sup>2</sup> bvo incl bijk kosten
Stichtingskosten	€ 7.192.836
Bijkomende kosten / toeslagen	€ 719.284 10% RGW
Aanleg parkeerplaatsen en verkeersruimten	€ 80.750 € 850,00 95
Totaal	€ 7.992.870 per m <sup>2</sup> gbo per m <sup>2</sup> bvo grondquote
RGW	€ 2.197.709 € 454 € 312 18,7%
Sloopkosten opstellen	€ -
Saneringskosten asbest	€ -
Saneringskosten bodem	€ -
Bodemonderzoek vervolg	€ -
Asbest onderzoek	€ -
Bouwrijp maken	€ -
Aanleg verhardingen / verkeersruimte	€ -
Groen- en Watervoorzieningen	€ -
Kabels en leidingen	€ -
Archeologie onderzoek	€ -
Kosten archeologie	€ -
Flora en Fauna	€ -
Geluidsonderzoek	€ 1.000
Verkeersonderzoek	€ 800
Voorbereidingskosten en toezicht	€ -
Overig	€ -
Kosten bovenwijks	€ -
Rente kosten periode bouwrijp maken	€ -
Kosten planschade	€ -
Subsidies	€ -
Winst / risico	€ 395.606 5%
Subtotaal overige kosten	€ 397.406
Totale kosten	€ 8.390.276
RGW	€ 1.800.303

## Resume

Verkoopwaarde	€ 10.190.579
Stichtingskosten	€ 8.390.276 € 1.192 per m <sup>2</sup> € 397 per m <sup>3</sup>
Pacht correctie	- Per woning € 30.514
RGW	€ 1.800.303 RGW per m <sup>2</sup> perceel € 482
Grondquote	17,67% RGW per m <sup>2</sup> bvo € 256

## Opslag rente over grondkosten gedurende bouw

	rente	bedrag	jaren
Aanname rentekosten op de grond	€ 135.023 6,0%	€ 1.800.303	1,25
Aanname rentekosten op de bouw	€ 167.888 6,0%	€ 7.994.670	0,35
Verkoopkosten	€ 58.901 0,50%	€ 11.780.100	998
Marketingkosten	5000		
Advieskosten / juridische kosten / oprichting VVE	8000		
Kosten notaris ivm von verkopen	41300 700	59	
Subtotaal	€ 416.111		
RGW vrij op naam start bouw	€ 1.384.192		
Overdrachtsbelasting en levering	0 € -		*uitgangspunt is levering van bouwgrond tegen 21%
RGW start bouw	€ 1.384.192		
Overige waarde componenten	-	Grondquote 13,6%	€ 23.461
Totaal waarde scenario verkoop	€ 1.384.192	RGW per m <sup>2</sup> perceel € 371	per woning
		RGW per m <sup>2</sup> bvo € 197	

Vervolg berekening scenario verhuur / beleggingswaarde

<b>Beleggingswaarde</b>					
Verhuuropbrengst bruto	€	619.020			
Exploitatiekosten	9,0% €	55.712			
Verhuuropbrengst netto	€	563.308			
Vrij op naam (obv NAR)	5,00% €	11.266.164			
% leegwaarde		91%			
BTW	€	1.955.285			
Verkoopwaarde		€	9.310.879		
Stichtingskosten	€	8.390.276	€	1.192 per m2	€ 397 per m³
Pacht correctie		-			Per woning € 15.603
RGW	€	920.604			RGW per m² perceel € 246
Grondquote		9,89%			RGW per m² bvo € 131
<b>Opslag rente over grondkosten gedurende bouw</b>					
		rente	bedrag	jaren	
Aanname rentekosten op de grond	€	108.018	6,0% €	1.800.303	1,00
Aanname rentekosten op de bouw	€	398.135	6,0% €	7.994.670	0,83
Verhuurkosten	€	38.350	€	59	€ 650
Marketingkosten		2000			
Advieskosten / juridische kosten / oprichting VVE		6000			
Kosten notaris levering		15000			
Subtotaal	€	<b>567.503</b>			
RGW vrij op naam start bouw	€	<b>353.101</b>			
Overdrachtsbelasting en levering	0 €	-			*uitgangspunt is levering van bouwgrond tegen 21%
RGW start bouw	€	<b>353.101</b>			
Overige waarde componenten		-		Grondquote	3,8% € 5.985
				RGW per m² perceel	€ 95 per woning
				RGW per m² bvo	€ 50
<b>Totaal beleggingswaarde</b>	€	<b>353.101</b>			

---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: SCHOTEN C 585 2-2-2015  
Jaap Edenlaan 1 2024 BW HAARLEM 12:57:17  
Uw referentie: Jaap Edenlaan 1  
Toestandsdatum: 30-1-2015

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: SCHOTEN C 585  
Grootte: 12 ha 72 a 50 ca  
Coördinaten: 103710-491555  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVIGHEID (INDUSTRIE) RECREATIE - SPORT  
Locatie: Jaap Edenlaan 1  
2024 BW HAARLEM  
Jaap Edenlaan 2  
2024 BW HAARLEM  
Jaap Edenlaan 3  
2024 BW HAARLEM  
Jaap Edenlaan 4  
2024 BW HAARLEM  
Jaap Edenlaan 5  
2024 BW HAARLEM  
Jaap Edenlaan 7  
2024 BW HAARLEM  
Jaap Edenlaan 8  
2024 BW HAARLEM  
Jaap Edenlaan 9  
2024 BW HAARLEM  
Jaap Edenlaan 10  
2024 BW HAARLEM  
Ontstaan op: 21-7-2009  
Ontstaan uit: SCHOTEN C 579 gedeeltelijk

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.



---

Betreft: SCHOTEN C 585 2-2-2015  
Jaap Edenlaan 1 2024 BW HAARLEM 12:57:17  
Uw referentie: Jaap Edenlaan 1  
Toestandsdatum: 30-1-2015

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Gemeente Haarlem  
Brinkmannpassage 81  
2011 NZ HAARLEM  
Postadres:

Postbus: 511  
2003 PB HAARLEM  
HAARLEM

Zetel:

Recht ontleend aan: 84 STN01/34505 d.d. 3-8-1987  
Eerst genoemde object in  
brondocument: SCHOTEN D 145

Recht ontleend aan: HYP4 2073/106 reeks HAARLEM  
Eerst genoemde object in  
brondocument: SCHOTEN C 106

Recht ontleend aan: 84 STN01/34499 d.d. 3-8-1987  
Eerst genoemde object in  
brondocument: SCHOTEN C 105

Recht ontleend aan: 84 STN01/34485 d.d. 3-8-1987  
Eerst genoemde object in  
brondocument: SCHOTEN C 6

Recht ontleend aan: HYP4 2073/105 reeks HAARLEM  
Eerst genoemde object in  
brondocument: SCHOTEN C 8

Recht ontleend aan: 84 STN01/34501 d.d. 3-8-1987  
Eerst genoemde object in  
brondocument: SCHOTEN C 272

Recht ontleend aan: 84 STN01/34497 d.d. 3-8-1987  
Eerst genoemde object in  
brondocument: SCHOTEN C 97

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 8826/48 reeks AMSTERDAM  
d.d. 27-8-1987  
VERWERKING STUK TIJDELIJK STOPGEZET  
HYP4 8825/4 reeks AMSTERDAM  
d.d. 26-8-1987  
VERWERKING STUK TIJDELIJK STOPGEZET  
HYP4 9555/25 reeks AMSTERDAM  
d.d. 24-4-1989  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 9700/31 reeks AMSTERDAM  
d.d. 14-8-1989  
VERWERKING STUK TIJDELIJK STOPGEZET  
HYP4 10459/46 reeks AMSTERDAM  
d.d. 23-4-1991  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
ACG 4934 d.d. 28-6-1994  
REKTIFIKATIE-STUK  
HYP4 12734/26 reeks AMSTERDAM  
d.d. 20-3-1995  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 13218/12 reeks AMSTERDAM  
d.d. 22-12-1995  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
4D 327 reeks AMSTERDAM  
VOORLOPIGE AANTEKENING  
HYP4 18749/42 reeks AMSTERDAM  
d.d. 2-7-2003

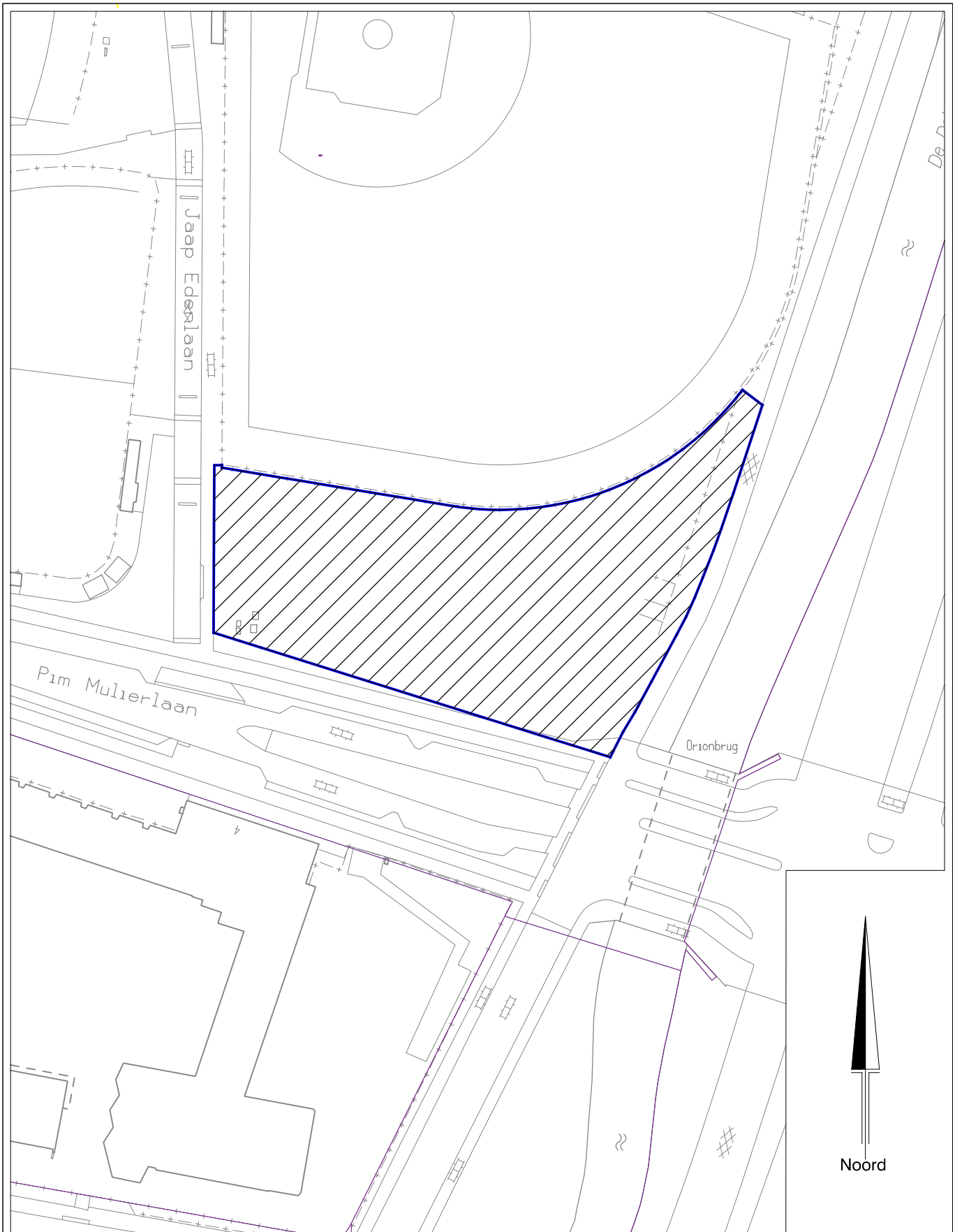
Betreft: SCHOTEN C 585 2-2-2015  
Jaap Edenlaan 1 2024 BW HAARLEM 12:57:17  
Uw referentie: Jaap Edenlaan 1  
Toestandsdatum: 30-1-2015

---

Einde overzicht

---

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



## Data Informatie en Analyse

Uitgiftetekening:



Uit te geven ca. 3736 m<sup>2</sup>.

kadastraal nummer: 585 (ged).

Kad.Gem.: STN01

Sectie: C

Schaal: 1 : 1000

Datum: 10-03-2015

Nr: 15118














Get.: EW



Haarlem

**Printlijst** Uitwisseling wonen - Ge-archiverde woonobjecten **Aantal: 18** Datum: di 3/2/2015

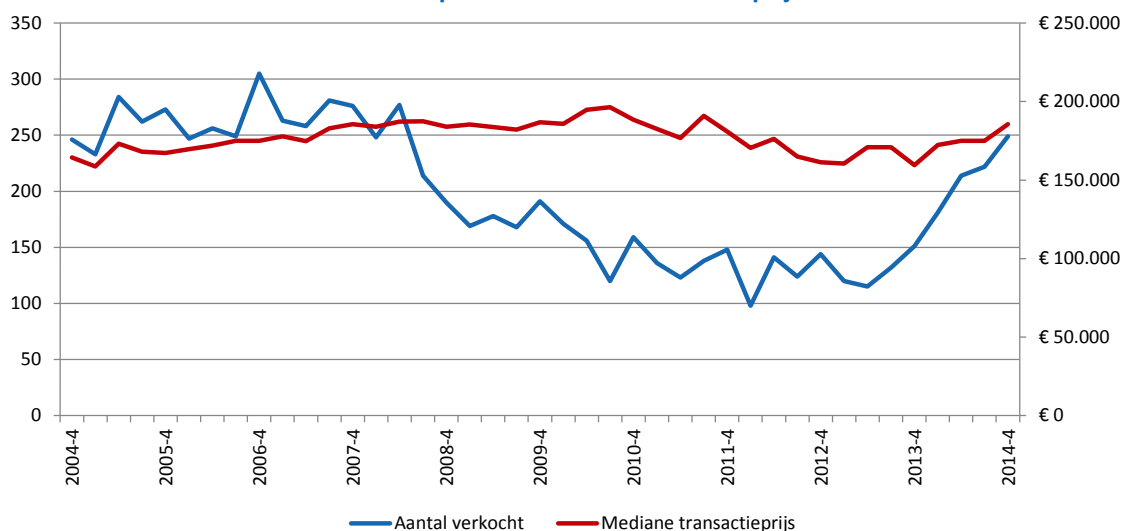
Eigen selectie

Nr	Adres	Foto	Wopp (m <sup>2</sup> )	Type object	Aanbiedingstekst	Koopprijs	Transactieprijs	Prijs (m <sup>2</sup> )	DatumMutatie	Soort object	Popp (m <sup>2</sup> )	Looptijd	Aantal slaapkamers
1	Botterboulevard 36 2022GA HAARLEM		121m <sup>2</sup>	appartement/flat	Nabij het centrum van Haarlem op de oude jachthavenlocatie aan de Botterboulevard in Haarlem hebben <a href="#">***</a>	koopsom € 387.500,- v.o.n.	€ 387.500,-	€ 3.202,-	2014/01/02	portiekflat		436 dgn	3
2	Sportweg 5R 2024CN HAARLEM		125m <sup>2</sup>	appartement/flat	WONEN OP NIVEAU IN HAARLEM  "Parksight" is zonder enige twijfel één van de mooiste appartementen <a href="#">***</a>	vraagprijs € 339.000,- k.k. Servicekosten: € 285,-	€ 325.000,-	€ 2.600,-	2014/10/28	portiekflat		82 dgn	2
3	Sportweg 5P 2024CN HAARLEM		125m <sup>2</sup>	appartement/flat	Wonen op unieke locatie in het Schoterbos met alle voorzieningen (supermarkt, sportaccommodaties, zwe <a href="#">***</a>	vraagprijs € 325.000,- k.k. Servicekosten: € 277,-	€ 305.000,-	€ 2.440,-	2014/07/25	portiekflat		1361 dgn	2
4	Gerard Revestraat 17 2025EN Haarlem		108m <sup>2</sup>	appartement/flat	Liefhebbers van ruimte, comfort en dynamisch wonen opgelet! Speciaal voor u heeft Ymere 'De Delft Ho <a href="#">***</a>	vraagprijs € 274.000,- v.o.n.	€ 274.000,-	€ 2.537,-	2014/03/21	galerijflat		1055 dgn	
5	Gerard Revestraat 9 2025EN Haarlem		108m <sup>2</sup>	appartement/flat	Liefhebbers van ruimte, comfort en dynamisch wonen opgelet! Speciaal voor u heeft Ymere 'De Delft Ho <a href="#">***</a>	vraagprijs € 271.000,- v.o.n.	€ 271.000,-	€ 2.509,-	2014/03/21	galerijflat		dgn	
6	Harry Mulischstraat 197 2025EM Haarlem		94m <sup>2</sup>	appartement/flat	Liefhebbers van ruimte, comfort en dynamisch wonen opgelet! Speciaal voor u is 'De Delft Hoog & Laag <a href="#">***</a>	vraagprijs € 265.000,- k.k. Servicekosten: € 185,-	€ 255.000,-	€ 2.713,-	2014/04/30	portiekflat		345 dgn	2
7	Generaal Spoorlaan 121 2025NA HAARLEM		102m <sup>2</sup>	appartement/flat	GELIJKVLOERS EN MODERN WONEN IN EEN UNIEK APPARTEMENT.  Op de 2e verdieping van het appartem <a href="#">***</a>	vraagprijs € 259.500,- k.k.	€ 252.000,-	€ 2.471,-	2014/03/28	galerijflat		128 dgn	2
8	Land in Zicht - Beryl 6203 Oong 2022EG HAARLEM		91m <sup>2</sup>	appartement/flat	Land in Zicht - Beryl  De verkoop van de laatste 25 koopappartementen van het nieuwbouwproject <a href="#">***</a>	koopsom € 247.000,- v.o.n.	€ 247.000,-	€ 2.714,-	2014/12/02	portiekflat		79 dgn	2
9	Jan Campertstraat 68 2025GZ HAARLEM		90m <sup>2</sup>	appartement/flat	Leef! onbezorgd in dit hoogwaardig, energiezuinig en duurzaam gebouwde appartementencomplex met Poli <a href="#">***</a>	vraagprijs € 250.000,- k.k. Servicekosten: € 135,-	€ 242.500,-	€ 2.694,-	2014/10/28	galerijflat		111 dgn	3
10	Karel Doormanlaan 15 2024HK HAARLEM		87m <sup>2</sup>	appartement/flat	Dit LICHTE en MODERNE 3-kamer HOEKAPPARTEMENT met ZONNIG BALKON op het ZUIDOOSTEN ligt op de 1e verd <a href="#">***</a>	vraagprijs € 250.000,- k.k. Servicekosten: € 130,-	€ 230.000,-	€ 2.644,-	2015/01/09	galerijflat		409 dgn	2
11	Van Delftwijk Bouwnummer 15 15 Oong 2025DT HAARLEM		87m <sup>2</sup>	appartement/flat	Mooi wonen komt steeds dichterbij!  Dit tussenappartement is bereikbaar via de binnentuin of <a href="#">***</a>	vraagprijs € 224.400,- v.o.n.	€ 224.400,-	€ 2.579,-	2014/06/18	galerijflat		1400 dgn	2
12	Marsmanplein 174 2025DV HAARLEM		65m <sup>2</sup>	appartement/flat	Meubels kopen en verhuizen maar!!  Dit heerlijke 3 kamer hoekappartement aan het vernieuwde Ma <a href="#">***</a>	vraagprijs € 224.900,- k.k. Servicekosten: € 130,-	€ 217.500,-	€ 3.346,-	2014/11/20	portiekflat		106 dgn	2
13	Dokter De Liefdestraat 41 2025DZ HAARLEM		78m <sup>2</sup>	appartement/flat	DOKTER DE LIEFDESTRAAT 41  Goed onderhouden royaal 3-kamer HOEK-appartement (78 m <sup>2</sup> -bouwjaar 2 <a href="#">***</a>	vraagprijs € 199.000,- k.k. Servicekosten: € 136,-	€ 215.000,-	€ 2.756,-	2014/12/08	portiekflat		22 dgn	2
14	Dokter De Liefdestraat 33 2025DZ HAARLEM		75m <sup>2</sup>	appartement/flat	Dokter de Liefdestraat 33 te Haarlem  Verbouwen is niet nodig! Uw spullen in- en uitpakken is <a href="#">***</a>	vraagprijs € 225.000,- k.k.	€ 211.000,-	€ 2.813,-	2014/05/22	portiekflat		592 dgn	2

												
<b>15</b>	Dokter De Liefdestraat 107 2025DZ HAARLEM		75m <sup>2</sup>	appartement/flat	<b>NABIJ HET FRAAI OPGEKNAPE MARSMANPLEIN MODERN 3 KAMERAPPARTEMENT MET BALKON OP HET WESTEN.</b>  D ***	vraagprijs € 215.000,- k.k. Servicekosten: € 127,-	€ 207.000,-	€ 2.760,-	2014/04/22	galerijflat	27 dgn	2
<b>16</b>	Marsmanplein 118 2025DV HAARLEM		96m <sup>2</sup>	appartement/flat	<b>NOG ENKELE APPARTEMENTEN, PER DIRECT BESCHIKBAAR!</b>  Aan het Marsmanplein heeft HBB Planontwikke ***	koopsom € 187.500,- v.o.n.	€ 195.000,-	€ 2.031,-	2014/03/05	portiekflat	736 dgn	2
<b>17</b>	Dokter De Liefdestraat 55 2025DZ HAARLEM		75m <sup>2</sup>	appartement/flat	<b>Uitstekend onderhouden 3 kamer appartement op de 1e etage gelegen met royaal balkon, eigen parkeer</b> ***	vraagprijs € 192.500,- k.k. Servicekosten: € 135,-	€ 187.500,-	€ 2.500,-	2014/10/04	galerijflat	96 dgn	2
<b>18</b>	P.C. Boutensstraat 226 2025LR HAARLEM		80m <sup>2</sup>	appartement/flat	<b>Zeer aantrekkelijk en luxe 2 kamer (voorheen 3 kamer) hoekappartement op de 5e verdieping met royaal</b> ***	vraagprijs € 189.000,- k.k.	€ 180.000,-	€ 2.250,-	2014/04/01	portiekflat	289 dgn	1

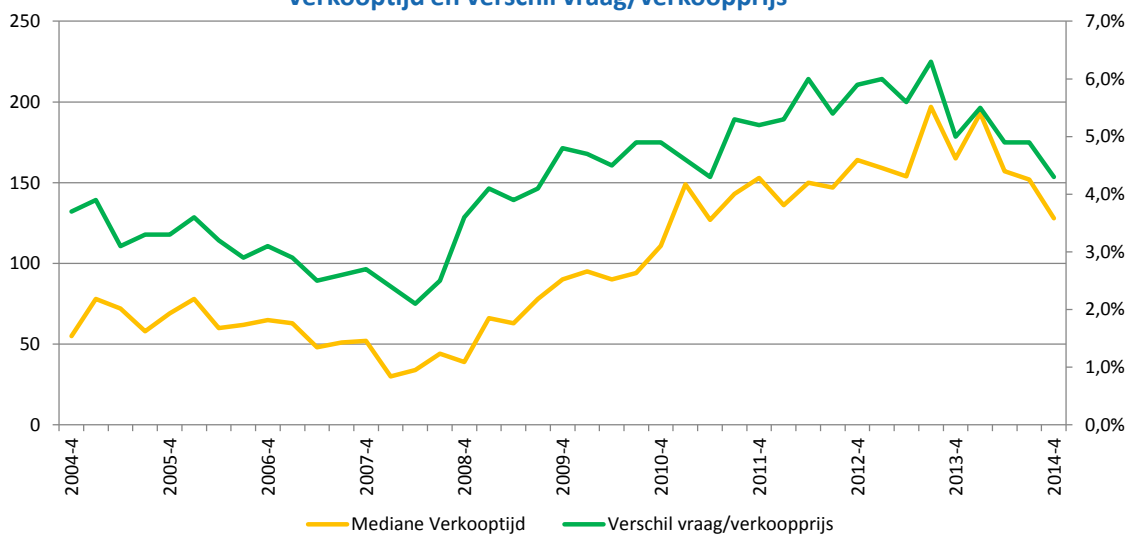
## Appartement

### Aantal verkopen en mediane transactieprijs



Bron: NVM

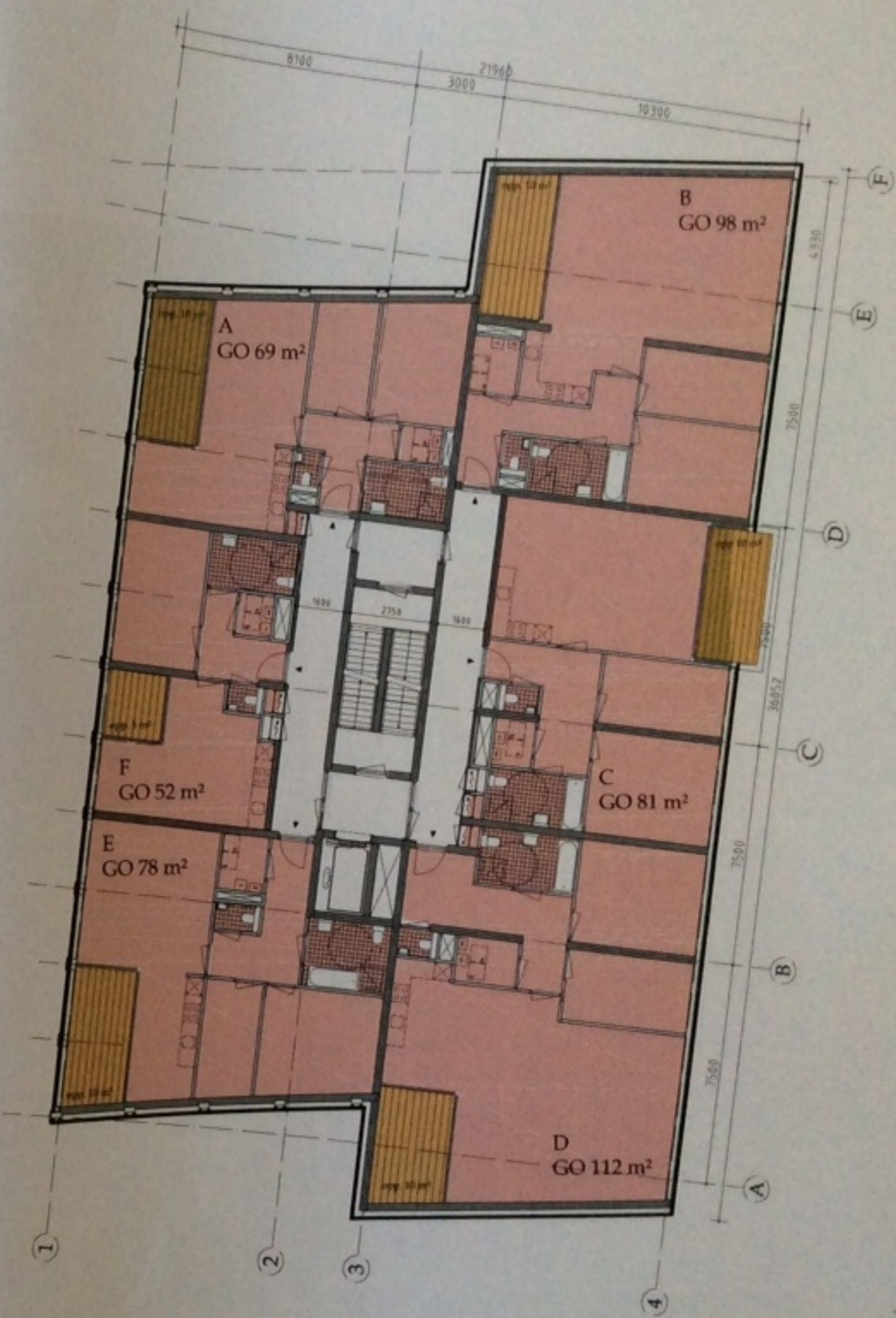
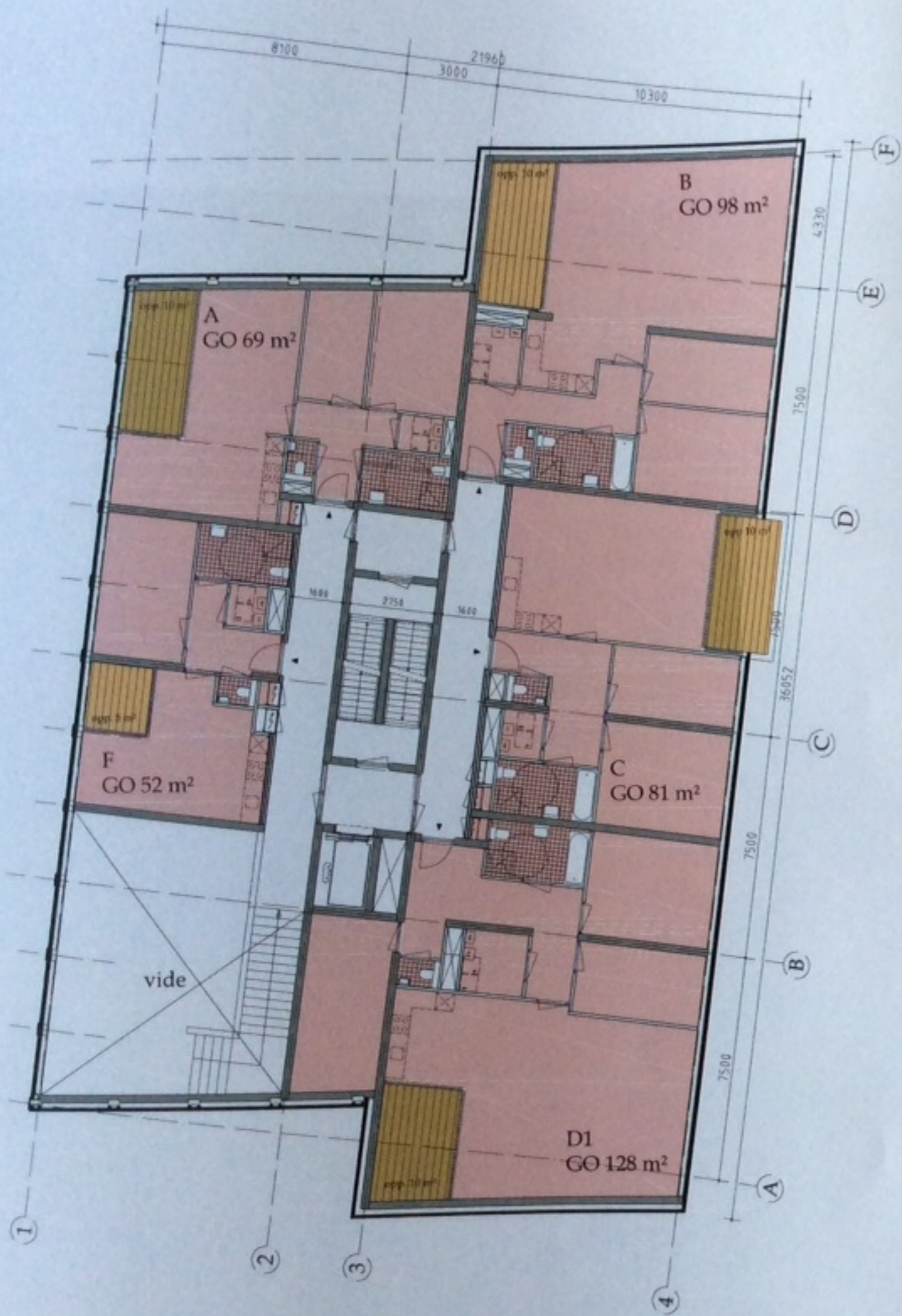
### Verkooptijd en verschil vraag/verkoopprijs



Bron: NVM

	2010-4	2011-4	2012-4	2013-4	2014-1	2014-2	2014-3	2014-4
Aantal verkocht	159	148	144	151	181	214	222	249
Transactieprijs	€ 188.400	€ 180.900	€ 161.300	€ 159.500	€ 172.300	€ 174.900	€ 174.900	€ 185.500
Verkooptijd	111	153	164	165	193	157	152	128
Verschil vr-trprijs	4,9%	5,2%	5,9%	5,0%	5,5%	4,9%	4,9%	4,3%









Lindendreef

15 park. erplaisen

77 park. erplaisen

Pim Mulierlaan

Orientweg





NIEUWBOUW KLE  
Lokalisatie  
Wijk

BOUW  
JAN  
HAARLEM





Pronto  
POWER



