

TAXATIERAPPORT

Object

MAUS GATSONIDESWEG (KAVEL) TE HAARLEM



Bedrijfslocatie.NL is aangesloten bij

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 FOTO BIJLAGE
- III KADASTRALE KAART
- IV KADASTRAAL UITTREKSEL
- V MILIEU INFORMATIE
- VI UITGIFTE TEKENING

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

1. OPDRACHTGEVER

Gemeente Haarlem
Zijlvest 37
2011VB 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 G. Korten.

Datum opdracht	23 mei 2016
Datum opname	23 mei 2016
Waardepeildatum	26 mei 2016
Soort taxatie:	volledige taxatie
Feitelijke opname	het kavel is geheel opgenomen
Versie:	Definitief
Aantal conceptversies:	0
Procentuele afwijking:	0

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 waarderingmethode en van de gehanteerde waardebegrippen zijn opgenomen in dit rapport.

Ter verkrijging van een representatief beeld zijn onder meer opgenomen de locatie en omgeving, de buitenzijde, de inwendige ruimten inclusief technische ruimten. 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 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 Wonen
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 geen bijzonderheden, zoals speciale, 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

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

worden gebaseerd op historische transacties. Door ons worden mede uit algemene marktwaarnemingen, strategie, handelen en meningen van potentiële kopers, en in relatie tot het beperkte aantal transacties, recente en toekomstige marktbewegingen geanalyseerd en verwerkt in de waarderings.

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.

Highest and best use

Bij de berekening van de waarde is uitgegaan van de maximale bouwmogelijkheden in relatie tot maximaal behaalbare waarde conform het Highest and best use principe.

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 / www.nieuweplannen.nl

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

4. OBJECT / LOCATIE

Adres	Maus Gatsonidesweg ongenummerd (kavel)
Postcode & plaats	2031AG Haarlem
Type object	Bouwkavel ca. 1.000m ²
Omschrijving	Perceel grond in de huidige staat gelegen aan de Maus Gatsonidesweg hoek Jacques Meeuwissenweg te Haarlem.
Indeling	Niet van toepassing.
Stand en ligging	Het object is gelegen in de Noordkop van de Waarderpolder. Dit gedeelte van de Waarderpolder is medio 2014 aangelegd en betreft ca. 45.000 m ² aan bouwrijpe bedrijfskavels. Op dit nieuwe deel van het bedrijventerrein zijn nog vrijwel geen nieuwe bedrijven gevestigd waardoor het kavel afgezonderd ligt. De belendingen zijn de bedrijven Bottelier Slooptechniek B.V., Walki Meuwissen B.V., Scheepswerf Kuijkhoven B.V. en een jachthaven. Het kavel is niet gelegen op een zichtlocatie. Het object heeft nu een vrije ligging naast de windmolens aan de Mooie Nelweg. Aan de zijkant en voorzijde is het water gelegen aan water dat in verbinding staat met het Spaarne.
Bouwjaar / periode	Niet van toepassing.
Bereikbaarheid	Het object is matig bereikbaar middels openbaar vervoer. NS station Haarlem en Haarlem-Spaarnwoude is op fietsafstand gelegen. Het object is goed bereikbaar per fiets en per auto.
Parkeermogelijkheden	Parkeermogelijkheden (vrij) parkeren in nabije omgeving en op eigen terrein mogelijk.
Gebruiksvriendelijkheid/ toegankelijkheid	Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat de ontsluiting / toegang van het kavel op de openbare weg geen belemmering zal geven.
Kwaliteit	Niet van toepassing.
Buitenruimte	Niet van toepassing.

De maatvoering van het object is globaal als volgt:

Bouwlaag	Functionele omschrijving	Oppervlakte
Maus Gatsonidesweg	Bouwkavel	1.000m ²
Totaal		1.000m ²

Maatvoering is ingemeten op basis van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde uitgifte tekening d.d. 28 december 2015 (bijlage). Er is geen NEN2580 meting uitgevoerd. Voor verkoop wordt geadviseerd actuele plattegronden met meetstaat conform NEN2580 beschikbaar te stellen.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

5. BOUWKUNDIGE ASPECTEN

De algemene onderhoudstoestand wordt door taxateur als volgt beoordeeld:

Casco	Niet van toepassing.
Buiten onderhoud	Niet van toepassing.
Binnen onderhoud	Niet van toepassing.
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.
Opname object uitgevoerd door	Dhr. G.E. van der Schaaf RMT RT.

De constructies en hoofdmaterialen zijn als volgt:

Bouwwerk	Niet van toepassing.
Fundering	Niet van toepassing.
Vloeren	Niet van toepassing.
Plafonds	Niet van toepassing.
Buitenwanden	Niet van toepassing.
Binnenwanden	Niet van toepassing.
Buitenkozijnen	Niet van toepassing.
Binnenkozijnen	Niet van toepassing.
Daken	Niet van toepassing.
Techniek	Niet van toepassing.
Sanitair	Niet van toepassing.
Verbouwingen etc.	Niet van toepassing.
Meerjaren- onderhoudsplan	Niet van toepassing.
Nutsvoorzieningen	Niet van toepassing.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

Gemeente	Haarlem II
Sectie	N
Nummer	2103 gedeeltelijk
Omschrijving kadaster	Terrein (grasland)
Grootte	Ca. 1.000m ²
V.V.E. aandeel etc.	Er is geen sprake van een V.V.E. aandeel, het object is niet gesplitst en maakt geen onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren.
V.V.E. informatie	Niet van toepassing.
Eigendomsbewijs etc.	De taxateurs hebben geen uitgebreid titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan. Geadviseerd wordt bij verkoop eerdere eigendomsaktes te raadplegen.
Erfdienstbaarheden etc.	Er is van uitgegaan dat in voornoemde akten van levering geen erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Indien noodzakelijk kan bij verkoop een erfdienstbaarheden onderzoek worden ingesteld. Toekomstig eigenaar is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de beschoeiing aan de oost- en zuidzijde van het perceel.
Monument etc.	Niet van toepassing.
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	Volle eigendom op gedeeltelijk perceel.
Huursituatie	Het object is ten tijde van de taxatie niet in gebruik.
Fiscale aspecten	Uitgangspunt voor grond waarde is dat partijen opteren voor BTW belaste levering.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

7. MILIEU

Informatie gemeente / Milieudienst, Bodemloket en / of kadaster	<p>In het kader van de taxatie is ingezien: de brief betreffende het Verkennend Bodemonderzoek Maus Gatsonidesweg te Haarlem van de gemeente Haarlem afdeling Milieu d.d. 8 maart 2016 met kenmerk 29100285. De brief is opgenomen in de bijlagen.</p> <p>Er is geen aanschrijving of beschikking in de zin van de Wet Bodembescherming ingeschreven in het kadaster.</p>
Bodemrapport / KIWA	<p>Er is geen bodemrapport beschikbaar. Geadviseerd wordt bodemonderzoeksrapporten beschikbaar te stellen in het geval van verkoop.</p>
Historie	<p>Er is geen bekendheid met historische bodembedreigende activiteiten op het getaxeerde perceel.</p>
Verontreiniging	<p>Uit verkennend bodemonderzoek staat vermeld dat er een milieukundig bodemonderzoek is uitgevoerd. Over de locatie is het volgende bekend: <i>'Op het westelijk terreindeel is in de bovengrond een lichte verontreiniging met PAK aangetoond. Verder zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen aangetoond. De milieu hygiënische kwaliteit van de grond is beter dan op basis van de bodemkwaliteitskaart van Haarlem werd verwacht. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetoond. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu. De grond is geschikt voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein. Er zijn op milieu hygiënische gronden geen bezwaren tegen de afgifte van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw op het terrein.'</i></p> <p>Bij de bepaling van de marktwaarde is ervan uitgegaan dat sprake is van een bodemgesteldheid welke geschikt is voor bebouwing en het gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden.</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. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat er geen stoffen in het getaxeerde aanwezig zijn welke het gebruik als bedrijfsobject belemmeren.</p>
Asbest	<p>Bij het onderzoek is geen asbest waargenomen in het getaxeerde. Taxateur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de aanwezigheid van enig asbest.</p>
Duurzaamheid / energielabel	<p>Niet van toepassing.</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 BESTEMMING

Titel bestemmingsplan Bij de gemeente Haarlem valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: "Bedrijventerrein Waarderpolder" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 14 september 2010. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.

Bestemming Bedrijventerrein
De op de plankaart voor Bedrijventerrein (BT) aangewezen gronden zijn besteld voor:

- a. bedrijven/bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de bij deze voorschriften behorende richtafstandenlijst tot en met de categorie, welke op de plankaart voor het betreffende bouwperceel staat aangegeven met uitzondering van:
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer met uitzondering van de bedrijven/locaties die genoemd staan in artikel 4 lid 1 onder c van de Bestemmingsvoorschriften;
 - bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi- inrichtingen) met uitzondering van de bedrijven/locaties die genoemd staan in artikel 4 lid 1 onder d van de Bestemmingsvoorschriften;
- b. uitsluitend ter plaatste van de functieaanduiding (r) zijn recreatieve voorzieningen, zoals een locatie met terrein voor scouting en voorzieningen voor watersport met bijbehorende bouwwerken en bijbehorende terreinen en andere bouwwerken toegestaan;

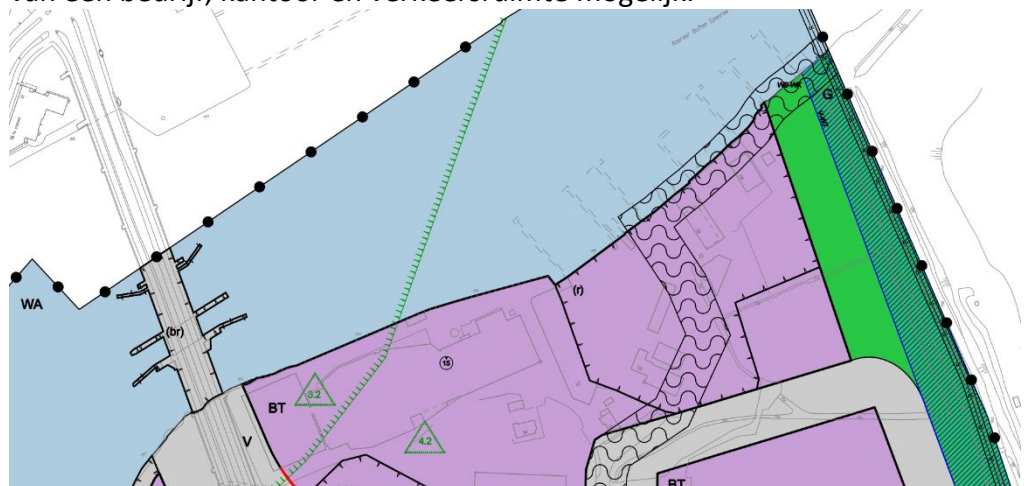
Dubbel bestemming: 'Waterstaat-Waterkering'

- De op de plankaart voor Waterstaat-Waterkering aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, primair bestemd voor waterkeringen en waterbeheersing, met bij deze bestemming behorende andere bouwwerken.

Bouwregels De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter. Het bouwvlak betreft vrijwel het gehele perceel met uitzondering van de beschoeiing. Het bouwvlak mag volledig worden behouden rekening houdend met de parkeernorm.

Uitbreidingsmogelijkheden Op basis van de bouwregels en bouwgrenzen achten taxateurs het realiseren van een bedrijf, kantoor en verkeersruimte mogelijk.

Plankaart



TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

Huidig gebruik	Perceel niet in gebruik.
Vergunningen	Er is geen bouwvergunning of omgevingsvergunning ingezien. Uitgangspunt is dat de benodigde vergunningen zullen worden verstrekt.
Gebruiksmogelijkheden	Het object is aanwendbaar als bouwkaavel voor een bedrijfs-/ kantoorgebouw en / of voor recreatieve voorzieningen als scouting, watersport met bijbehorende terreinen en bouwwerken.
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	Voorzieningen zoals winkels, leisure en horeca niet direct nabij gelegen.
Omgevingsfactoren	Het kavel is gelegen in het nieuw aangelegde deel de Noordkop. Er zijn thans nog geen objecten in aanbouw. Het object heeft nu een vrije ligging naast de windmolens aan de Mooie Nelweg. De kavels aan de voor- en achterzijde zullen naar verwachting ook worden uitgegeven en bebouwd.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

9. MARKTINFORMATIE EN COURANTHEID

Marktbeeld algemeen	De vastgoedmarkt in zijn algemeenheid is sinds 2008 in een crisissituatie terecht gekomen. De marktprijzen staan sinds 2008 sterk onder druk vanwege afnemende en veranderende vraag, dalende huurprijzen, stijgende aanvangsrendementen en de beperkte beschikbaarheid van kapitaal in de markt. Sinds 2013 vertonen deelsegmenten van de vastgoedmarkt (met name woningen en bedrijfsruimten) weer tekenen van herstel.
Marktbeeld huidige gebruik / bestemming	De markt voor kavels voor bedrijfsruimte is momenteel onevenwichtig. Er is veel aanbod binnen de gemeentegrenzen en in omliggende gemeenten. De uitgifte- en transactievoorwaarden voor bouw kavels met overeenkomstige bestemming liggen gemiddeld op € 150,- - € 300,-/m ² . De huurprijzen van bedrijfsruimten in de Waarderpolder liggen veelal tussen de € 35 en maximaal € 60,-/m ² /jaar en voor kantoor en showroomruimte tussen de € 85 en maximaal € 125,-/m ² /jaar . De markt voor bedrijfsruimten is sinds 2014 verbeterd. Vanwege het herstel van de bedrijfsruimte markt is er ook een verbeterde vraag naar bouw kavels. Hoewel er diverse transacties van kavels zijn waargenomen staat er nog steeds beperkt vraag tegenover het zeer hoge aanbod in de regio.
Marktbeeld alternatief gebruik	Niet van toepassing.
Verhuurbaarheid	Het te bouwen object op de kavel is redelijk goed verhuurbaar. Vanwege het maximale bouwvolume en bijbehorend aantal m ² te realiseren kantoorruimte is er wel sprake van een groot leegstandsrisico wat meegenomen is in de berekeningen.
Verkoopbaarheid	De verkoopbaarheid van het kavel is redelijk. Het kavel is gelegen 'achterin' de Noordkop wat de verkoopbaarheid beperkt ten opzichte van kavels gelegen op zichtlocaties langs bijvoorbeeld de Waarderweg en Oudeweg. De verkoopbaarheid wordt bevorderd door de hoekligging en ligging aan het water.
Uitpondbaarheid	Het kavel is splitsbaar in kleinere kavels waardoor het kavel uitpondbaar is. Hiervoor zal dan wel extra verkeersruimte moeten worden aangelegd wat ten koste gaat van de totale uit te geven oppervlakte op deze locatie. Uitgangspunt is dat er sprake zal zijn van verkoop als geheel aan 1 partij.
Leegwaarde t.o.v. marktwaarde	Niet van toepassing.
Algemeen oordeel courantheid	Het object wordt beoordeeld als matig courant.
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), NVM Wonen (woningmarkt), PropertyNL, Vastgoedmarkt en publicaties van diverse vastgoedinstituten.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

10. WAARDEBEPALING

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

Bij de taxatie is, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, rekening gehouden met de volgende grondslagen:

- dat er geen sprake is van publiekrechtelijke- en privaatrechtelijke beperkingen
- dat er geen sprake is van overtreding van overheidsvoorschriften
- dat de bouwkundige beoordeling zich beperkt tot een visuele waarneming die van belang is voor de waardebepaling (geen bouwkundig rapport)
- dat er geen beoordeling heeft plaatsgevonden van het gebruik of aanwezigheid van milieu schadelijke stoffen
- dat er geen sprake is van bodemverontreiniging die het gebruik belemmert

10.2 Waarderingsmethode en toegepaste referenties

Als waarderingsmethodiek is uitgegaan van de BAR/NAR methode voor commercieel vastgoed.

BAR/NAR Huurwaarde kapitalisatiemethode commerciële objecten

De marktwaarde op basis van de huurwaarde kapitalisatiemethode wordt berekend met behulp van de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare oppervlakten van het object. De waarde van de onroerende zaak wordt bepaald door kapitalisatie van de bruto en/of netto huurwaarde (bruto huurwaarde verminderd met onroerende zaak gebonden lasten).

De huurwaarde wordt bepaald door vergelijking van aanbod en/of gerealiseerde transacties met soortgelijke objecten (comparatieve methode) en stoelt op beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is onder meer gebaseerd op marktomstandigheden (vraag en aanbod), economische omstandigheden (rente, inflatie, enz.), locatie (omgeving, bereikbaarheid, infrastructuur, voorzieningen en ontwikkelingen) en kwaliteit van het object (bouwaard, kwaliteit, staat van onderhoud en gebruiksmogelijkheden).

De kapitalisatiefactor is de reciproque van een marktconforme bruto en/of netto rendementseis. Dit rendement is onder meer afhankelijk van beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is mede gebaseerd op dezelfde factoren als hiervoor genoemd. Verder zijn vooral van belang de rendementen op alternatieve beleggingsmogelijkheden, risico en toekomstige waardeontwikkelingen. Eventuele verschillen tussen huurprijs en huurwaarde zijn verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomsten. Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam zoals: potentiële leegstand, verhuurkosten, huurderiving, kosten van instandhouding / servicekosten voor eigen rekening, aanpassing of renovatie, overige waardecomponenten of waarde verminderende factoren waaronder milieuaspecten, overdrachtsbelasting, kadastraal recht en notariskosten.

Residuele grondwaarde berekening projectontwikkeling

Bij deze berekening is de totale verkoopwaarde van een op het kavel te realiseren object getaxeerd. Bij deze taxatie is hierbij uitgegaan van de BAR/NAR methode (aankoop en ontwikkeling door hotel exploitant).

Vervolgens is de totale verkoopwaarde verminderd met realisatiekosten. De kosten kunnen bestaan uit stichtingskosten, bijkomende kosten, kosten aanleg, kosten sanering, sloopkosten, kosten bouwrijp

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

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.

De bijbehorende berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen.

De volgende correcties zijn van toepassing en opgenomen in de berekening:

Bij de taxatie zijn correcties voor aanvangsleegstand, verhuurkosten en incentives meegewogen. Indien sprake zal zijn van verkoop aan een eigenaar-gebruiker dient de waarde op basis van het bouwplan nader te worden vastgesteld.

Het Bruto Aanvangsrendement (Yield) is vastgesteld op basis van in de markt gangbare rendementen in relatie tot gemeten transacties, de lage rente op staatsleningen en risico opslagen voor vastgoed en vastgoed categorieën.

Referenties

Er zijn diverse referenties geraadpleegd met betrekking tot de getaxeerde waarden. De volgende referentie objecten zijn betrokken bij de taxatie:

Referenties koop bouwkavels bedrijfsmatig vastgoed

Adres	Soort	Status	Jaar	Transactie €	Opp. (m ²)	€/m ² k.k.
Oudeweg 26-28 Quickfit-Brezan	kavel	verkocht	2012	€ 745.500	2130	€ 350
Oudeweg 109A erfpacht perceel	kavel	verkocht	2015	€ 159.289	528	€ 302
Fustweg 1 Shell	kavel	verkocht	2012	€ 674.050	2155	€ 313
Fustweg 3 (Maxima)	kavel	verkocht	2014	€ 383.325	1342	€ 286
Fustweg 5 (Cavex)	kavel	verkocht	2009	€ 2.003.062	7835	€ 256
Claes Tillyweg bij 8	kavel	verkocht	2015	€ 272.000	913	€ 298
Claes Tillyweg / Jan Tademaweg	kavel	verkocht	2006	€ 382.525	1391	€ 275
Izaak Enschedeweg 48	kavel	verkocht	2001	€ 162.000	482	€ 336
Izaak Enschedeweg 50	kavel	verkocht	2006	€ 212.415	480	€ 443
Jan Tademaweg 40	kavel	verkocht	2010	€ 223.500	745	€ 300
Polanenpark AirProducts	kavel	verkocht	2012	€ 4.792.500	25000	€ 192
Polanenpark TNT	kavel	verkocht	2012	€ 3.251.070	16840	€ 193
Oudeweg bij 10 perceel 669	kavel	verkocht	2009	€ 1.735.000	4628	€ 375
Oudeweg bij 10 perceel 667 en 668	kavel	verkocht	2008	€ 4.100.000	8761	€ 468
Oudeweg bij 10 perceel 656	kavel	verkocht	2007	€ 1.346.825	3169	€ 425
Tokyostraat 15 Lijnden	kavel	verkocht	2015	€ 1.371.250	5485	Vertrouwelijk
Parallelweg 29	kavel	verkocht	2015	€ 540.000	1800	Vertrouwelijk

De bijbehorende berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

10.3 Waardering

Rekening houdende met de stand, ligging, onderhoud, vergelijkbare objecten en de voornoemde grondslagen waarderen wij de onderhavige onroerende zaak per 26 mei 2016 op:

BAR/NAR Huurwaarde kapitalisatiemethode commerciële objecten

€ 270.000,-- zegge TWEEHONDERDZEVENTIGDUIZEND 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 26 mei 2016 ondertekend door:

Hoogachtend,

Taxateur


Bedrijfslocatie.NL

Dhr. G.E. van der Schaaf RMT RT

Residuele waarde berekening

Project informatie	Maus Gatsonidesweg ong. te Haarlem			
Scenario	Bedrijfshal / showroom met parkeerplaatsen, buitenterrein en kantoren			
Kadastraal bekend	Gemeente Haarlem, sectie E en O, nummers 5967 gedeeltelijk en 709 gedeeltelijk			
Te realiseren aantal m ² BVO	2644	m ²		
Oppervlakte bestaande bouw	-	m ²		
Perceelgrootte	1000	m ²		
Te realiseren	Bedrijfshal / showroom met parkeerplaatsen, buitenterrein en kantoren			
Waardepeildatum	26 mei 2016			
Waarde totaal (output)	€	270.413		
	€	270 per m ² perceel	€	102 per m ² BVO
Programma				
Marktwaarde BAR/NAR v.o.n. ex OVB	€	1.590.062		
Stichtingskosten van het te ontwikkelen object:				
Bouwkosten		380 per m2 bvo		437 per m2 bvo incl bijk kosten
Totaal	€	1.004.720		
Fundering	inclusief			
Stichtingskosten	€	1.004.720	ex BTW	gw per m2 grondquote
Bijkomende kosten / toeslagen	€	150.708	ex BTW	15% € -1.155.428 € -1.155 #VERW!
Aanleg parkeerplaatsen en verkeersruimten	€	63.456	16	4000
Sloopkosten opstallen	€	-	€ -	0
Saneringskosten asbest	€	-		
Saneringskosten bodem	€	-	€ -	0% 0 0% € - 0%
Bodemonderzoek vervolg	€	-		
Asbest onderzoek	€	-		
Bouwrijp maken	€	5.000		
Aanleg verhardingen / verkeersruimte	€	8.400	€ 60	140
Groen- en Watervoorzieningen	€	2.000		
Kabels en leidingen	€	-		
Archeologie onderzoek	€	-		
Kosten archeologie	€	-		
Flora en Fauna	€	-		
Geluidsonderzoek	€	-		
Verkeersonderzoek	€	-		
Voorbereidingskosten en toezicht	€	-		
Overig	€	-		
Kosten bovenwijks	€	-		
Rente kosten periode bouwrijp maken	€	-		
Kosten planschade	€	-		
Subsidies	€	-		
Winst / risico	€	34.663	3,0%	
Totaal	€	1.268.947		
		€	480 per m2 bvo	
Totaal		€	1.268.947	
Resume				
Verkoopwaarde	€	1.590.062		
Stichtingskosten	€	1.268.947		
Pacht correctie		-		
RGW	€	321.115		RGW per m ² perceel € 321
Grondquote		20,20%		RGW per m ² bvo € 121
Opslag rente over grondkosten gedurende bouw				
		rente	bedrag	jaren
Aanname rentekosten op de grond/gebouw	€	9.633	6,0% € 321.115	0,50
Aanname rentekosten op de bouw	€	38.068	6,0% € 1.268.947	0,50
Verkoopkosten	€	-	0,75% € -	
Marketingkosten		0		
Advieskosten / juridische kosten / oprichting VVE		3000		
Kosten notaris ivm von verkopen		0	0	0
Subtotaal	€	50.702		
RGW vrij op naam start bouw	€	270.413		
Overdrachtsbelasting en levering	0 €	-		*uitgangspunt is levering van bouwrijpe grond tegen 21%
RGW start bouw	€	270.413		
Overige waarde componenten		-		Grondquote 17,0%
				RGW per m ² perceel € 270
Totaal waarde	€	270.413		RGW per m ² bvo € 102

BIJLAGE BEREKENING

Versie 2016		Datum 26 mei 2016		
Berekening marktwaarde BAR/NAR methode				
		Taxateur	De heer A.J. van der Schaaf	
		Registratienummer	BVO 1.20.504.5.1491	
		Taxateur	De heer G.E. van der Schaaf	
		Registratienummer	BVO 2.104.1820	
OBJECT GEGEVENS				
Adres en plaats	Maus Gatsonidesweg ong. te Haarlem			
Grond oppervlak (ca)	1.000	m ²		
Eigendom	Eigen grond			
HURWAARDE				
Omschrijving	VVO	huur € per m²	jaarhuur	maandhuur
Parterre bedrijfshal hoog 11 meter	532	€ 60,00	€ 31.909	€ 2.659
Parterre kantoor / showroom	150	€ 90,00	€ 13.500	€ 1.125
Eerste verdieping boven kantoor / showroom	140	€ 75,00	€ 10.500	€ 875
Eerste verdieping boven parkeren	300	€ 75,00	€ 22.500	€ 1.875
Tweede verdieping boven parkeren	300	€ 75,00	€ 22.500	€ 1.875
Derde verdieping boven kantoor / showroom	300	€ 75,00	€ 22.500	€ 1.875
Eerste verdieping boven bedrijfshal 9 meter	682	€ 60,00	€ 40.909	€ 3.409
Totaal huurwaarde	2.404		€ 164.318	€13.693
	Stuks	Prijs/stuk/jaar	Huurwaarde /jr	
Parkeerplaatsen	16	€ 150	€ 2.380	
Totaal huurwaarde Bruto	2.404	m²	€ 166.697,78	€ 69
				per m²/jr
HUOVEREENKOMST				
-			€ -	
			€ -	
Huurkraag / huurgat				
EXPLOITATIEKOSTEN				
Omschrijving	Waarde	Tarief	Totaal	
Onroerendezaakbelasting	€ 1.666.978	0,2866%	€ 4.777	
Overige belastingen [rioolrechten]	5	156,3	€ 782	
Waterschapslasten	€ 1.666.978	0,0280%	€ 467	
Verzekeringen	€ 4.921.445	0,075%	€ 3.691	
Objectbeheer	€ 166.698	2%	€ 3.334	
Huurdersmutatiekosten	€ 350	€ 0,00	€ 0	
Promotiebijdrage	€ -	€ 0,00	€ -	
BTW niet verrekenbaar	€ -	€ 0,00	€ -	
Oninbare huren	€ -	€ 0,00	€ -	
Overige kosten	€ -	€ 0,00	€ -	
Structurele mutatie- of frictieleegstand	€ -	5%	€ -	
Structurele leegstand		€ 0,00	€ -	
Instandhoudingsonderhoud	2764	€ 4,15	€ 11.471	
Servicekosten	0	€ 0,00	€ -	
Onderhoud CV	2764	€ 0,35	€ 967	
Totaal exploitatiekosten	15,29% van de huurwaarde		€ 25.489	
Netto huurwaarde			€ 141.209	
YIELD				
Bruto yield	9,28%	Netto yield	8,05%	
KAPITALISATIE				
Netto huurwaarde /	netto yield		€ 1.754.148	
KAPITAALSCORRECTIES				
Omschrijving	Waarde	Tarief	Totaal	
Milieucorrecties	€ 0	0	PM	
Leegstandsrisico	€ 85.909	175%	€ 150.341	
Huurvrije perioden / huurkorting	€ 85.909	0%	€ -	
Verhuurkosten	€ 85.909	16%	€ 13.745	
Kosten verhuurklaar maken	€ 0	0	€ -	
Huurverschillen	€ 0	0%	€ -	
Achterstallig onderhoud	€ 0	1	€ -	
Initiële kapitaalsinvesteringen	€ 0	€ 0,00	€ -	
Splitsingskosten / uitmeting kadaster	€ 0	€ 0,00	€ -	
Bijzondere waardecomponenten	€ 0	€ 0,00	€ -	
Totaal kapitaalscorrecties			€ 164.086	
Marktwaarde vrij op naam			(I)	€ 1.590.062
AF: kosten van overdracht over het recht van erfpacht (6% * 17 * canon)				€ 0
AF: kosten van overdracht 6,5% / 1,065* (I)				€ 97.046
Marktwaarde kosten koper			(berekende)	€ 1.493.016
Marktwaarde			(afgerond)	€ 1.494.000
Marktwaarde per m²			(afgerond)	€ 622
Opbouw Yields				
Risicovrije rente	0,55%			
Asset Class%	4,00%			
Object Risico %	3,50%			
NAR %	8,05%			
BAR	9,28%			
Faktor(output)	8,96			

BIJLAGE BEREKENING

Kapitaalmarktrente gem. waardepeildatum 0,55%

Residuele waarde berekening

Project informatie	Maus Gatsonidesweg ong. te Haarlem	
Scenario	Garageboxen / loodsen kleinschalig 22	
Kadastraal bekend	Gemeente Haarlem, sectie E en O, nummers 5967 gedeeltelijk en 709 gedeeltelijk	
Te realiseren aantal m ² BVO	645	m ²
Oppervlakte bestaande bouw	-	m ²
Perceelgrootte	1000	m ²
Waardepeildatum	16 december 2015	

Waarde totaal (output)	€ 266.837	€ 414 per m ² bvo
	€ 267 per m ²	

Programma	€/m ² VVO	Opp. VVO	Prijs	Aantal	Opbrengst	Totaal BVO
Bedrijfsloodsen	€ -		0 €	-	0 € - von ex btw	0
Garageboxen	€ 1.072		27 €	28.559	22 € 628.302 von ex btw	645
Totaal					22 € 628.302 von ex btw	645

Stichtingskosten van het te ontwikkelen object:

Bouwkosten	235 per m ² bvo		270 per m ² bvo incl bijk kosten			
Totaal	€ 151.502					
Fundering	inclusief					
Stichtingskosten	€ 151.502	ex BTW			gw	per m ² grondquote
Bijkomende kosten / toeslagen	€ 22.725	ex BTW		15%	€ 1.415.835	€ 1.416 89,0%
Aanleg parkeerplaatsen en verkeersruimten	€ 27.000		27,0	1000		
Sloopkosten opstallen	€ -	€ -		0		
Saneringskosten asbest	€ -					
Saneringskosten bodem	€ -	€ -		0%	0	0% € - 0%
Bodemonderzoek vervolg	€ -					
Asbest onderzoek	€ -					
Bouwrijp maken	€ -					
Aanleg verhardingen / verkeersruimte	€ 20.400	€ 60		340	0%	0
Groen- en Watervoorzieningen	€ -	€ -				
Kabels en leidingen	€ -					
Archeologie onderzoek	€ -					
Kosten archeologie	€ -					
Flora en Fauna	€ -					
Geluidsonderzoek	€ -					
Verkeersonderzoek	€ -					
Vorbereidingskosten en toezicht	€ -					
Overig	€ -					
Kosten bovenwijks	€ -					
Rente kosten periode bouwrijp maken	€ -					
Kosten planschade	€ -					
Subsidies	€ -					
Winst / risico	€ 8.711	5,0%				
Totaal	€ 230.338					
			€ 357 per m ² bvo			
Totaal	€ 230.338					

Resume

Verkoopwaarde	€ 628.302		
Stichtingskosten	€ 230.338		
Pacht correctie	-		
RGW	€ 397.964	RGW per m ² perceel	€ 398
Grondquote	63,34%	RGW per m ² bvo	€ 617

Opslag rente over grondkosten gedurende bouw

	rente	bedrag	jaren
Aanname rentekosten op de grond/gebouw	€ 95.511	6,0% € 397.964	4,00
Aanname rentekosten op de bouw	€ 10.365	6,0% € 230.338	0,75
Verkoopkosten	€ 7.950	0,50% € 1.590.062	
Marketingkosten	€ 1.000		
Advieskosten / juridische kosten / oprichting VVE	€ 2.000		
Kosten notaris ivm von verkopen	€ 14.300	650	22
Subtotaal	€ 131.127		
RGW vrij op naam start bouw	€ 266.837		
Overdrachtsbelasting en levering	0 € -	*uitgangspunt is levering van bouwrijpe grond tegen 21%, OVB voor ontwikkelaar in opbrengstprijis verrekend	
RGW start bouw	€ 266.837		
Overige waarde componenten	-	Grondquote	16,8%
		RGW per m ² perceel	€ 267
Totaal waarde	€ 266.837	RGW per m ² bvo	€ 414

23-05-2016



23-05-2016



23-05-2016



23-05-2016



23-05-2016



23-05-2016



23-05-2016



23-05-2016



23-05-2016



23-05-2016



23-05-2016



23-05-2016



23-05-2016



23-05-2016



23-05-2016



23-05-2016



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

Betreft: HAARLEM II N 2103 24-5-2016
Jacques Meuwissenweg HAARLEM 13:54:14
Uw referentie: Maus Gatsonidesweg
Toestandsdatum: 23-5-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HAARLEM II N 2103
Grootte: 1 ha 78 a 60 ca
Coördinaten: 105676-490773
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Jacques Meuwissenweg
HAARLEM
Maus Gatsonidesweg
HAARLEM
Ontstaan op: 20-3-2015
Ontstaan uit: HAARLEM II N 1260 gedeeltelijk
HAARLEM II N 487 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Haarlem kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Haarlem.

Kadaster

Betreft: HAARLEM II N 2103 24-5-2016
 Jacques Meuwissenweg HAARLEM 13:54:14
 Uw referentie: Maus Gatsonidesweg
 Toestandsdatum: 23-5-2016

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Haarlem
 Brinkmannpassage 81
 2011 NZ HAARLEM
 Postadres:

Postbus: 511
 2003 PB HAARLEM

Zetel: HAARLEM
 KvK-nummer: 34369366 (Bron: Handelsregister)
 Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 63334/170 d.d. 18-9-2013
 Eerst genoemde object in
 brondocument: HAARLEM II N 487 gedeeltelijk

Recht ontleend aan: HYP4 2537/11 reeks HAARLEM
 Eerst genoemde object in
 brondocument: HAARLEM II N 359

Recht ontleend aan: HYP4 56049/3 d.d. 29-12-2008
 Eerst genoemde object in
 brondocument: HAARLEM II N 487

Recht ontleend aan: 84 HLM02/13018 d.d. 24-11-1987
 Eerst genoemde object in
 brondocument: HAARLEM II N 487

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 68294/40 d.d. 19-5-2016

HYP4 68299/28 d.d. 20-5-2016

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

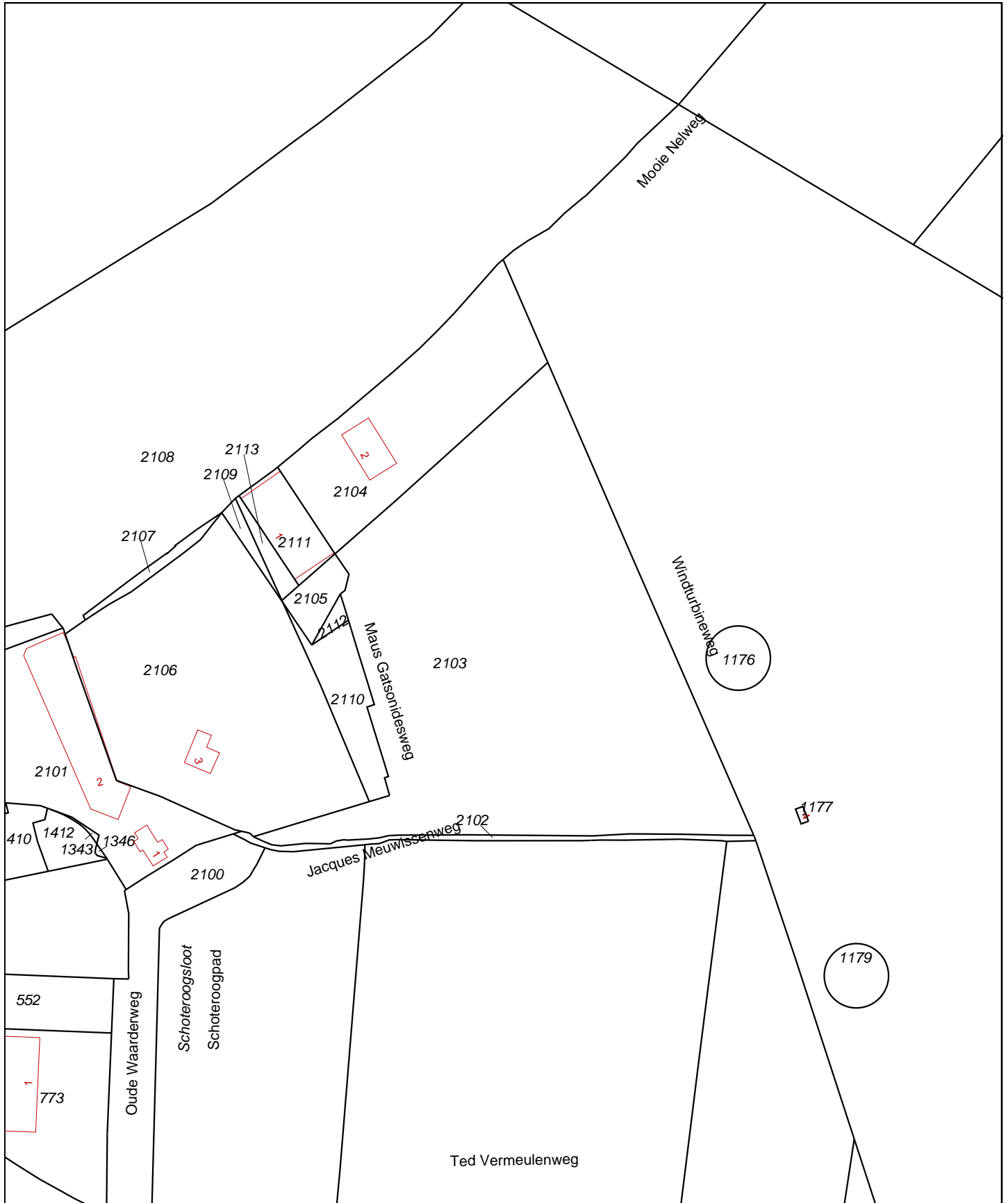
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Betreft: HAARLEM II N 2103 24-5-2016
Jacques Meuwissenweg HAARLEM 13:54:14
Uw referentie: Maus Gatsonidesweg
Toestandsdatum: 23-5-2016

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.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:2000</p>	<p>Kadastrale gemeente HAARLEM II Sectie N Perceel 2103</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 24 mei 2016 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	



Haarlem

Stadszaken

Milieu

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Gemeente Haarlem, GOB
Afdeling C
E. Winkelman
Zijlpoort
HAARLEM

Datum 8 maart 2016
Uw kenmerk opdracht per mail, d.d. 10 februari 2016
Ons kenmerk STZ/MIL/2016/122621 (zaaknummer: 2016/68718)
Contactpersoon M. Warns
Doorkiesnummer 023-5113521
E-mail mwarns@haarlem.nl
Wbb-code NH039200699
Bijlagen 1 rapport per mail, bodemparagraaf
Kopie aan -
Onderwerp Maus Gatsonidesweg, uitgifte grond te Haarlem, resultaten milieuonderzoek

Geachte heer Winkelman,

In opdracht van gemeente Haarlem, Gebiedsontwikkeling en beheer, afdeling C, is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein oostelijk van Maus Gatsonidesweg te Haarlem. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen verkoop van het perceel aan diverse belangstellenden door de gemeente Haarlem. Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN-5740 voor verkennend bodemonderzoek en de NEN-5707 voor onderzoek naar asbest in bodem.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de kwaliteit van de grond en het grondwater. Met behulp van deze gegevens is bepaald of het perceel geschikt is voor het huidige en toekomstige gebruik (bedrijventerrein) en of er op milieuhygiënische gronden bezwaar is tegen de afgifte van een Omgevingsvergunning voor de nieuwbouw.

Op het westelijk terreindeel is in de bovengrond een lichte verontreiniging met PAK aangetoond. Verder zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen aangetoond. De milieuhygiënische kwaliteit van de grond is beter dan op basis van de bodemkwaliteitskaart van Haarlem werd verwacht. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetoond. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu. De grond is geschikt voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein. Er zijn op milieuhygiënische gronden geen bezwaren tegen de afgifte van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw op het terrein.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Gedempte Oude Gracht 2, 2011 GR Haarlem,
Telefoon 14023, www.haarlem.nl

2

Ten behoeve van de verkoop van het perceel is door de juriste van de afdeling Milieu een milieuparagraaf bijgevoegd om bij de verkoopovereenkomst te voegen.

Als u nog vragen heeft over deze brief of het bodemonderzoek, dan kunt u contact opnemen met Menno Warns (telefoonnummer 023-5113521, e-mail mwarns@haarlem.nl).

Wij verzoeken u in verdere correspondentie het volgende Wbb-nummer te vermelden: NH039200699.

Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.W.J. Bijlsma', written in a cursive style.

drs. J.W.J. Bijlsma,
hoofd bureau Bodem

Artikel Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de koper en de verkoper het navolgende overeen.

a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

b. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport:
- Verkennend bodemonderzoek Maus Gatsonidesweg te Haarlem van 8 maart 2016 met kenmerk 29100285.

De verkoper verwijst naar dit onderzoeksrapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak.

c. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak in de bovengrond een lichte verontreiniging met PAK is aangetoond. Verder zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetoond.

d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek.

e. De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

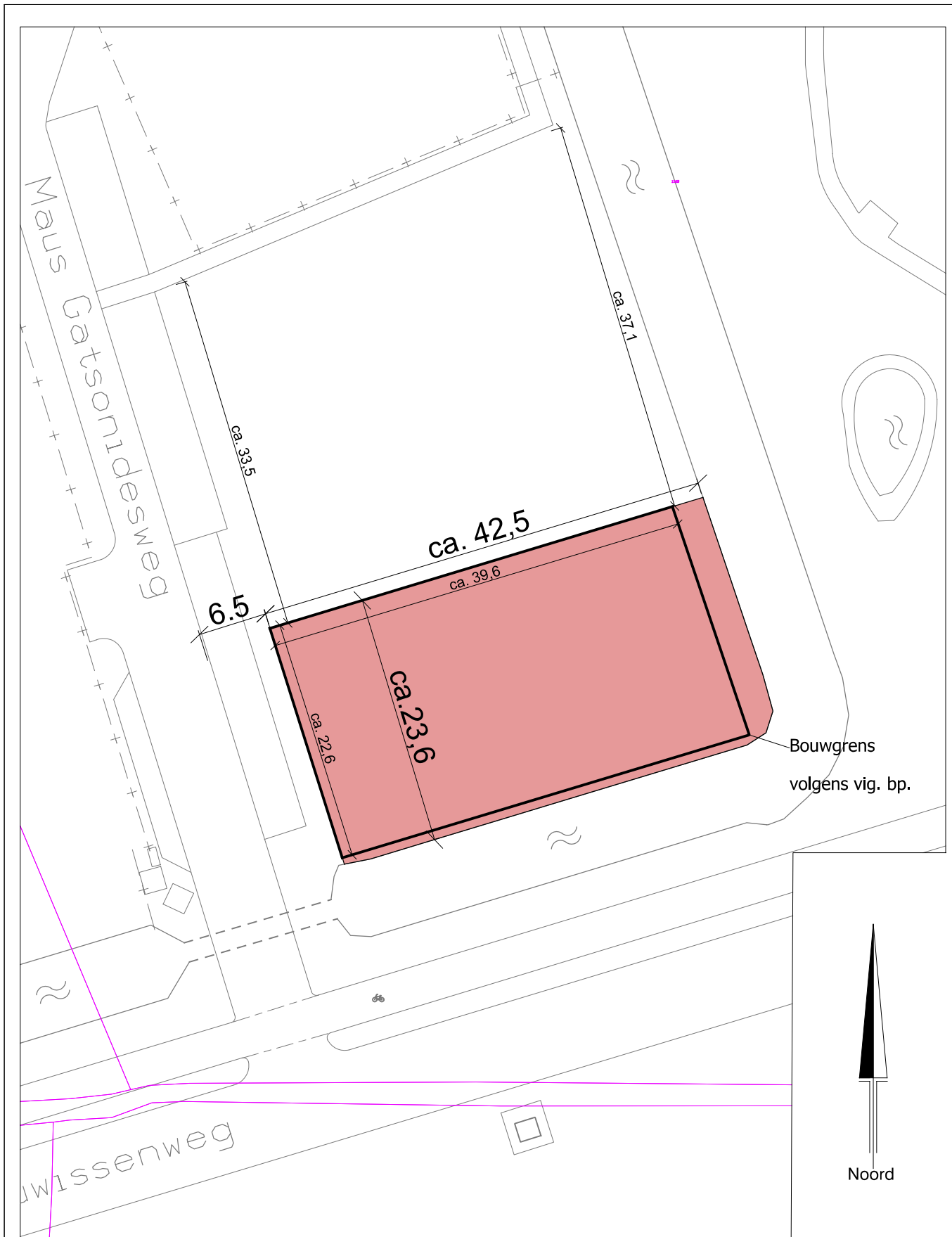
f. De feitelijke levering van de onroerende zaak vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip draagt de koper het risico van de onroerende zaak voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.

g. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele

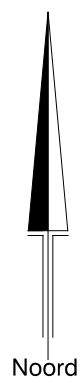
verontreiniging komen voor rekening van de verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanneme, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

h. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een partij ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door de verkoper vergoed. Indien de koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.

i. Behoudens omstandigheden genoemd in lid g komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van de koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een partij ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.



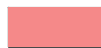
Bouwgrens volgens vig. bp.



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Concept verkooptekening:



Uit te geven aan:
Top Format Pepple & Kokkle Vastgoed B.V.
Maus Gatsonidesweg
Opp. ca. 1000 m².



Bouwmogelijkheid

kadastraal nummer: 2103 (ged).

Kad.Gem.: Hlm 02

Sectie: N

Schaal: 1 : 500

Datum: 18-12-2015

Tek.Nr.: 15440

Get.: EW



Haarlem