

Bijlage 6



PS Projectmaatschappij Schalkstad

JRS Makelaars
T.a.v. Dhr. J. Jansen
Postbus 667
2003 RR HAARLEM

Datum :19 november 2012
Ons Kenmerk :2012-36-PK-Valerio
Contactpersoon: :P.Kerklaan
Email :rnagel@haarlem.nl
Telefoon :06-15011292
Betreft :Californiëplein 2, Haarlem

Geachte heer Jansen,

Wij hebben van de eigenaar van het pand Californiëplein 2, de heer Valerio begrepen dat u de belangen van de heer Valerio behartigt in dit dossier.

Wij hebben met elkaar een eerste gesprek gevoerd op 14 juni 2012 bij u op kantoor.

U heeft tijdens dit gesprek aan ons gemeld dat de eigenaar nog een afweging moest maken tussen de verkoop van het pand of voor de aankoop vervangend onroerend goed in Winkelcentrum Schalkwijk.

U heeft ons op 1 november 2012 gemeld dat de eigenaar van het pand bereid is het pand te verkopen. Het aankopen van vervangend onroerend goed of een pandruil is niet meer aan de orde. Wij hebben u toegezegd hiervoor een voorstel voor te doen.

Uitgangssituatie pand Californiëplein 2

Volgens onze gegevens heeft het pand aan het Californiëplein 2 een bruto vloeroppervlak van 123m². Het pand is op dit moment verhuurd aan Nazar.

De verhuurder heeft in het huurcontract met de huidige huurder Nazar, een zogenoemde renovatieclausule opgenomen. Deze clausule komt erop neer dat het pand door de huurder zonder dat hier een vergoeding tegenover staat opgeleverd dient te worden aan de eigenaar op het moment dat het pand onderdeel uitmaakt van een herontwikkeling. De eigenaar heeft met de huurder Nazar wel de afspraak dat indien de eigenaar een nieuw pand aan zou kopen in Schalkstad de verplichting bestaat dit pand eerst te huur aan te bieden aan Nazar. Van de verhuurder hebben wij per mail dd. 30 maart 2012 de huurgegevens ontvangen van het pand Californiëplein 2.

Onderstaand zijn de huur en pandgegevens weergegeven:

Huur vanaf 1 mei 2012	€ 45.184,- per jaar
Bijdrage in kosten VVE	€ 5.400,- per jaar

Kosten:	
Verzekering	€ 8.95,55
VVE per jaar	€ 7.436,-
OZB	€ 978,13
Rioolheffing	€ 130,60
Waterschap	€ 36,60

Op basis van bovenstaande gegevens is een aankoopvoorstel op hoofdlijnen opgesteld. Wij verzoeken u vriendelijk dit voorstel door te nemen. Wij zullen binnenkort een afspraak met u maken om uw reactie te vernemen op ons voorstel.

Verkoop van het onderstaande onroerend goed

Basis van het voorstel is;

- De eigenaar verkoopt en levert het pand Californiëplein aan Schalkstad CV of nader te noemen meester. De levering van het onroerend goed geschiedt onder de navolgende condities:

Het object wordt gekocht en geleverd voor een koopsom van € 600.301,- KK

Dit bedrag is op basis van de onderstaande berekening tot stand gekomen:

123m2 bvo winkelvloeroppervlak met een jaarhuur van 45.184,- / bar van 7,0%	=	€ 645.485- KK
Minus de aankoopkosten 7%	=	€ 45.184,-
Totale koopsom	=	€ 600.301,- KK

- Het pand wordt geleverd in verhuurde staat;
- Partijen zullen voor de fiscaal meest gunstige leveringsvoorwaarden kiezen;
- De levering zal uiterlijk plaatsvinden op 1 juli 2013 of zoveel eerder als partijen met elkaar overeenkomen.

Betreffend voorstel doen wij onder voorbehoud van de noodzakelijke goedkeuringen en de volgende ontbindende voorwaarden voor het aangaan van een overeenkomst tussen Schalkstad CV en u:

- dat een due diligence onderzoek de betreffende informatie bevestigt;
- dat tussen Schalkstad CV en alle eigenaren en huurders op de betreffende ontwikkelingslocatie een overeenkomst tot stand komt over de aankoop van de panden en uitplaatsing van de huurders;
- dat de financiële haalbaarheid voor het plan is gebleken voor Schalkstad CV;
- dat het door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan betreffende de nieuwe ontwikkelingslocatie onherroepelijk is;
- dat de hiertoe vereiste overige (overheids) goedkeuringen onherroepelijk zijn geworden;
- dat de aandeelhouders in Schalkstad Beheer BV met een aandeelhoudersbesluit en de gemeente Haarlem en de CVvE als commandieten van de CV goedkeuring geven aan dit voorstel.

Vertrouwende u hiermede naar behoren te hebben geïnformeerd en in afwachting van uw reactie, verblijven wij,

Met vriendelijk groet,

Namens SDH Schalkstad Beheer B.V.
Dhr. B.J.J. Mertens

Akkoord:
Dhr. D. Valerio

Dhr. P. Kerklaan