

SAVILLS

TAXATIERRAPPORT

Gemeente Haarlem

CARL AUER VON WELSBACHWEG, HAARLEM

8 JUNI 2021



Inhoudsopgave

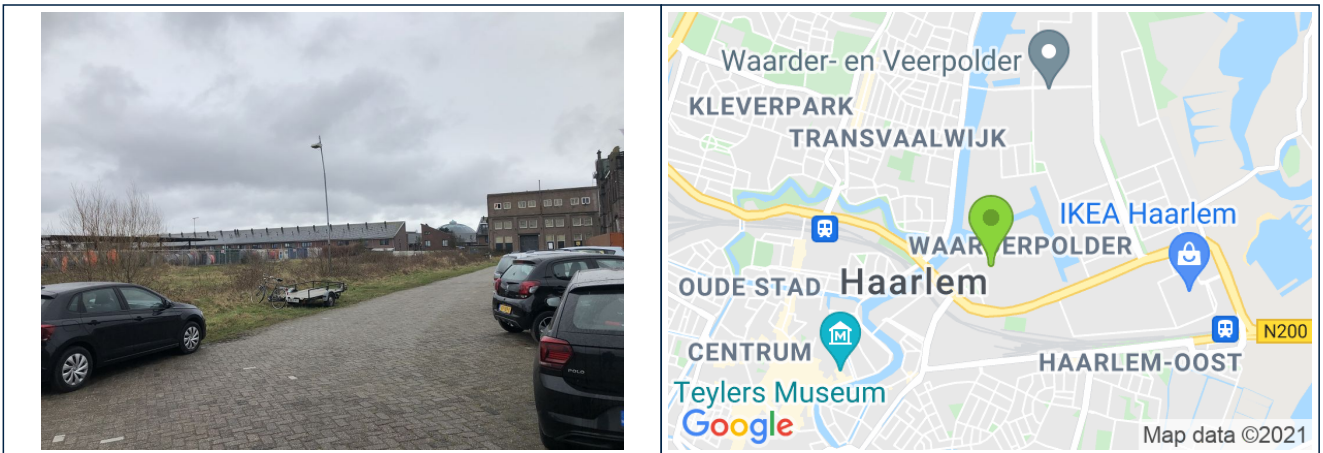
Samenvatting.....	2
1. Opdracht.....	7
1.1. Gegevens opdrachtgever.....	7
1.2. Instructies en basis van de waardering.....	7
1.3. Doel van de taxatie.....	7
1.4. Taxatiedatum.....	7
1.5. Compliance.....	7
1.6. Waardebegrip.....	8
1.7. Conflict of interest.....	8
1.8. Kwalificatie taxateurs en onafhankelijkheid.....	8
1.9. Inspectie.....	8
1.10. Aansprakelijkheid.....	9
1.11. Algemene uitgangspunten.....	9
1.12. Bijzondere uitgangspunten.....	9
2. Object.....	10
2.1. Locatie.....	10
2.2. Bereikbaarheid.....	10
2.3. Samenstelling.....	11
2.4. Technische beschrijving.....	12
2.5. Duurzaamheid.....	13
2.6. Staat van onderhoud.....	13
2.7. Milieukundige onderzoeken.....	13
2.8. Bestemming.....	13
2.9. Kadastrale gegevens.....	14
2.10. Eigendomssituatie.....	14
2.11. Verhuursituatie.....	15
3. Marktanalyse.....	16
3.1. Nederlandse economie.....	16
3.2. Nederlandse hotel vastgoedmarkt.....	22
3.3. Nederlandse kantoren vastgoedmarkt.....	30
3.4. Nederlandse parkeermarkt.....	39

4.	Waarderingsadvies	46
4.1.	Markthuuranalyse	46
4.2.	Beleggingsanalyse	47
4.3.	Markthuur en huurinkomsten analyse	48
4.4.	Waarderingsmethodiek	49
4.5.	SWOT analyse	50
4.6.	Object rating	50
4.7.	Waardering	52
4.8.	Gerapporteerde waarden	54
5.	Bronnen	57
6.	Algemene uitgangspunten	59
	BIJLAGEN	62
	Bijlage I - Rekenmodel	63
	Bijlage II - Foto's	68
	Bijlage III - Kadastrale gegevens	72
	Bijlage IV - Bestemmingsplan	77
	Bijlage V - Plattegronden	83
	Bijlage VI - Referenties	85
	Bijlage VII - Impressie project	87
	Bijlage VIII - Perceel	89

Samenvatting

Taxatiedatum 16 maart 2021

Dossiernummer 08451-01



Object

Type	Land
Adres	Carl Auer von Welsbachweg
Stad	Haarlem
Verhuurbaar vloeroppervlakte (m ²)	5.877
Bruto vloeroppervlakte (m ²)	10.823
Parkeren extern	
Parkeren intern	145
Eigendomssituatie	Volledig eigendom
Kadastrale gegevens	Gemeente: Haarlem Sectie: E Nummer: 7413. Het gewaardeerde betreft een deel van dit perceel.

Huurdersgegevens

Huurprijs per jaar	€ 1.249.390
Theoretische huurprijs per jaar	€ 1.249.390
Markthuur per jaar	€ 1.249.390
Gem. resterende huurtermijn (jaren)	onbekend
Leegstand (% van markthuur)	100,00%

Uitgaven

Totaal	
Uitgaven (% van markthuur)	

Correcties

CW verschil HP en MH	
CW correctie leegstand	
Erfpachtcorrectie	
Overige correcties	
Totale correcties	

Gerapporteerde waarden

Marktwaaarde von	€ 2.761.311
Koperskosten	1,00%
Marktwaaarde kk	€ 2.733.971
Marktwaaarde per m ²	€ 465

SWOT Analysis

Sterkten	<ul style="list-style-type: none"> • Het object is gesitueerd op een ontwikkellocatie waar veel potentie in zit. • Het object profiteert van de ontwikkelplannen op aangrenzende percelen. • Er wordt nieuwbouw gerealiseerd op het object.
Zwakten	<ul style="list-style-type: none"> • Niet alle beoogde functies vallen binnen het bestemmingsplan. • Gebied is nog in ontwikkeling en moet zichzelf nog bewijzen. • Covid-19 zorgt voor lage bezettingsgraden in hotels en meer leegstand in kantoren.
Kansen	<ul style="list-style-type: none"> • Stijging van de waarde door verdere ontwikkeling van het gebied. • Synergie creëren in het gebied door de verschillende functies samen te brengen. • HABU (highest and best use) realiseren op het perceel met zicht op ontwikkellocatie.
Bedreigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Stijgende (kapitaalmarkt) rente. • Economische onzekerheid. • Bestemmingsplan risico. • Covid-19.

Courantheid

Locatiebeoordeling	Goed
Objectbeoordeling	Goed
Mate van verhuurbaarheid	Redelijk tot goed
Mate van verkoopbaarheid	Goed
Courantheid	Goed

Marktwaaarde	
Marktwaaarde op basis van bijzondere uitgangspunten	€ 2.730.000 kosten koper
Marktwaaarde op basis van bijzondere uitgangspunten (scenario 2)	€ 3.220.000 kosten koper
Bijzondere uitgangspunten	<ul style="list-style-type: none"> - De omgevingsvergunning is verleend en het gebruik van het eigendom komt overeen met het toegestane gebruik conform het bestemmingsplan. - Conform opgave zijn er diverse grondonderzoeken uitgevoerd. In overeenstemming met onze uitgangspunten zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat er geen sprake is van vervuiling.
Toelichting op de waardering	<p>We hebben middels een residuele grondwaarde berekening een marktwaaarde toegekend aan het perceel die is gelegen op de ontwikkellocatie Haarlemmerstroom, dat nu nog onderdeel uitmaakt van het perceel: gemeente Haarlem, sectie E, nummer 7413. Het perceel heeft een totale grootte van 3.910 m². Het perceel zal deels bebouwd worden met 4 objecten, deze betreffen een short stay, kantoorgebouw, uitbreiding van een bestaand kantoorgebouw en deels een parkeergarage.</p> <p>Wij hebben op basis van de ontvangen documenten een inschatting kunnen maken van de verhuurbare vloeroppervlakte ten behoeve van de beleggingswaarde en van de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de inschatting van de stichtingskosten. We hebben aan de hand van de opgenomen referenties een markthuur en BAR toegekend. De input voor deze variabelen hebben we nader toegelicht in het hoofdstuk waarderingsadvies. Op basis van hiervan zijn we gekomen tot een bruto ontwikkelingswaarde van het object na de realisatie van de plannen die worden benoemd in het programma van eisen.</p> <p>Om te komen tot de realisatie van de objecten, hebben wij daaropvolgend de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten) ingeschat per functie. We hebben hiervoor als leidraad het bouwkostenkompas toegepast. De bouwkosten per m² BVO zijn als volgt toebedeeld: uitbreiding transformatorhuis € 1.350 per m², kantoorgebouw € 1.600 per m², short stay € 2.000 per m² en de parkeergarage € 600 per m². Wij gaan tevens uit van bijkomende kosten, voor de bijkomende kosten nemen wij kostenposten op die als percentage van de bouwkosten worden uitgedrukt. De kostenposten bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Architect en overige adviseurs • Algemene kosten • Vergunningen en leges • Verzekeringen • Winst en risico • Marketing en verkoopkosten • Verhuurkosten • Onvoorzien • Overig

Scenario 1

In het scenario met een footprint van 2.743 m² en een bruto vloeroppervlakte van 10.823 m², resulteert de totaal aan bouwkosten in € 14.383.825. Wij gaan tevens uit van bijkomende kosten, voor de bijkomende kosten nemen wij kostenposten op die als percentage van de bouwkosten worden uitgedrukt. In onze ervaring liggen de bijkomende kosten meestal tussen de 20% en 30% van de bijkomende kosten. Gezien het feit dat er diverse functies zijn die tevens deels worden gecombineerd met bijvoorbeeld een gemeentelijke monument zoals het directiekantoor, denken wij dat de bijkomende kosten iets meer aan de bovenkant van deze range liggen. De bijkomende kosten hebben we nu ingeschat op circa 28,6% van de totale bouwkosten. Dit brengt de totale realisatiekosten op € 18.502.411. Tot slot rekenen we nog kosten van € 50 per m² om de te bebouwen gedeelten bouwrijp te maken en € 200 per m² om de overige ruimtes in te richten. Hiermee komen de totale stichtingskosten op € 18.848.961. Tot slot zetten we de verwachte kasstromen uit in de tijd om te komen tot een huidige waarde, daarmee verdisconteren we de toekomstige kasstromen tegen een naar onzes inziens een realistische discontovoet van 6%. We houden rekening van een planning van circa 3,75 jaar en oplevering in december 2024. De opbrengsten door verkoop bij de oplevering afgezet tegen de stichtingskosten komen tot een marktwaarde van € 2.761.311 v.o.n. en afgerond € 2.730.00 k.k.

Scenario 2

In het scenario met een footprint van 2.889 m² en een bruto vloeroppervlakte van 11.407 m², resulteert de totaal aan bouwkosten in € 15.551.825. Wij gaan tevens uit van bijkomende kosten, voor de bijkomende kosten nemen wij kostenposten op die als percentage van de bouwkosten worden uitgedrukt. In onze ervaring liggen de bijkomende kosten meestal tussen de 20% en 30% van de bijkomende kosten. Gezien het feit dat er diverse functies zijn die tevens deels worden gecombineerd met bijvoorbeeld een gemeentelijke monument zoals het directiekantoor, denken wij dat de bijkomende kosten iets meer aan de bovenkant van deze range liggen. De bijkomende kosten hebben we nu ingeschat op circa 28,8% van de totale bouwkosten. Dit brengt de totale realisatiekosten op € 20.030.273. Tot slot rekenen we nog kosten van € 50 per m² om de te bebouwen gedeelten bouwrijp te maken en € 200 per m² om de overige ruimtes in te richten. Hiermee komen de totale stichtingskosten op € 20.370.923. Tot slot zetten we de verwachte kasstromen uit in de tijd om te komen tot een huidige waarde, daarmee verdisconteren we de toekomstige kasstromen tegen een naar onzes inziens een realistische discontovoet van 6%. We houden rekening van een planning van circa 3,75 jaar en oplevering in december 2024. De opbrengsten door verkoop bij de oplevering afgezet tegen de stichtingskosten komen tot een marktwaarde van € 3.253.533 v.o.n. en afgerond € 3.220.000 k.k.

Nieuw Coronavirus (COVID - 19)

De uitbraak van het nieuwe coronavirus (COVID-19), op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie uitgeroepen tot een "wereldwijde pandemie", heeft wereldwijd veel aspecten van ons dagelijks leven en de economie beïnvloed. Dit heeft geleid tot aanzienlijk lagere transactieniveaus en liquiditeit in sommige vastgoedmarkten.

Door veel landen zijn reisbeperkingen ingevoerd en zijn er "lockdowns" van toepassing als reactie op verdere "golven" van COVID-19. Hoewel dit een nieuwe fase van de crisis kan betekenen, is het niet in dezelfde mate onvoorzien als de aanvankelijke impact.

De pandemie en de maatregelen die zijn genomen om COVID-19 te beteugelen, blijven economieën en vastgoedmarkten wereldwijd beïnvloeden.

Materiële taxatie-onzekerheid

Met betrekking tot (sector hotel) worden we op de waarderingsdatum nog steeds geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden veroorzaakt door COVID-19 en het ontbreken van relevant / voldoende marktbevijs waarop we onze waarderingen kunnen baseren. Onze waardering wordt daarom gerapporteerd als zijnde onderhevig aan 'materiële taxatieonzekerheid' zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards. Bijgevolg dient met betrekking tot deze taxaties minder zekerheid - en een grotere mate van voorzichtigheid - aan onze taxatie te worden gehecht dan normaal het geval zou zijn.

Ter verduidelijking, deze materiële onzekerheidsclausule betekent niet dat er niet op deze waardering kan worden vertrouwd. Deze verklaring wordt juist opgenomen om te zorgen voor transparantie over het feit dat - in de huidige buitengewone omstandigheden - minder zekerheid aan de taxatie kan worden gehecht dan anders het geval zou zijn. De materiële onzekerheidsclausule dient daarom te worden gezien te worden als voorzorgsmaatregel, maar maakt de waardering niet onbruikbaar. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt en de complicatie om onderscheid te kunnen maken tussen korte termijn effecten en structurele lange termijn veranderingen, benadrukken we het belang van de peildatum.

1. Opdracht

1.1. Gegevens opdrachtgever

Klant : Gemeente Haarlem
Adres : Gedempte Oude Gracht 2, 2011 GR Haarlem, NL
Contactpersoon : Mevr. E. Zeelenberg
E-mail : ezeelenberg@haarlem.nl
Telefoonnummer : 14023

1.2. Instructies en basis van de waardering

In overeenstemming met de opdrachtbevestiging van 8 maart 2021 met referentie 08451-01, hebben wij de volledige waardering uitgevoerd van het volledig eigendom van een perceel grond gelegen aan Carl Auer von Welsbachweg in Haarlem. Het object is in gebruik als ontwikkelingsobject.

U heeft ons opdracht gegeven om onze mening over waarde op de volgende basis te geven:

- De marktwaarde op basis van de volgende bijzondere uitgangspunten: - De omgevingsvergunning is verleend en het gebruik van het eigendom komt overeen met het toegestane gebruik conform het bestemmingsplan.
- Conform opgave zijn er diverse grondonderzoeken uitgevoerd. In overeenstemming met onze uitgangspunten zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat er geen sprake is van vervuiling.

1.3. Doel van de taxatie

U heeft aangegeven deze waardering nodig te hebben voor verkoopdoeleinden.

1.4. Taxatiedatum

Als taxatiedatum hanteren wij 16 maart 2021.

1.5. Compliance

Deze waardering is uitgevoerd in overeenstemming met:

- De taxatiestandaarden van de Royal Institution of Chartered Surveyors RICS Valuation - Global Standards ('RICS Red Book'), van toepassing vanaf 31 januari 2020, welke de International Valuation Standards bevatten.
- Het Reglement gedrags- en beroepsregels, Reglement definities en Reglement Kamers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), met ingang van 1 januari 2020.

Regulation by RICS

Savills Nederland Holding B.V. is regulated by RICS voor het verlenen van haar diensten. Dit betekent dat wij ermee instemmen om de RICS gedragsregels en alle andere van toepassing zijnde en verplichte professionele vereisten van RICS na te leven, welke te vinden zijn op www.rics.org. Als RICS regulated firm hebben wij ons gecommitteerd om samen met RICS ervoor te zorgen dat de normen worden nageleefd. Onze RICS Responsible Principal is Martijn Onderstal (martijn.onderstal@savills.nl).

1.6. Waardebegrip

Bij het uitvoeren van onze waarderingen hebben wij de RICS-definities van marktwaarde en markthuur toegepast.

Valuation Performance Standard (VPS) 4 - 4 van het RICS Red Book definieert marktwaarde als:

'Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

Valuation Performance Standard (VPS) 4 - 5 van het RICS Red Book definieert markthuur als:

'Het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de taxatiedatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang'.

1.7. Conflict of interest

Wij zijn niet op de hoogte van een potentieel conflict of interest. Hierdoor kunnen wij u een onafhankelijke waardering van het object bieden, wat in overeenstemming is met het RICS Red Book. Bij de waardering van het object zullen wij optreden als externe taxateurs, zoals gedefinieerd in het RICS Red Book.

Het onderwerp van de taxatieopdracht is in de afgelopen 24 maanden niet door Savills getaxeerd.

1.8. Kwalificatie taxateurs en onafhankelijkheid

Deze taxatie is uitgevoerd door F. Peralta MSc RT, mr. M. Onderstal MSRE MRICS RT CIS HypZert (MLV) en W. Hulsebos BSc.

De taxateurs met MRICS of FRICS kwalificaties zijn RICS Registered Valuers. Wij bevestigen dat de taxateurs beschikken over voldoende lokale en nationale kennis van de specifieke markt en voldoende vaardigheden hebben om de waardering uit te voeren. De taxateurs hebben de waardering objectief en onbevooroordeeld uitgevoerd conform PS 2 van het RICS Red Book. Zij hebben geen connectie of betrokkenheid met het onderwerp van de taxatieopdracht of de partij die de opdracht geeft.

Savills heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht, anders dan het in rekening gebrachte honorarium. Het honorarium is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Savills eerbiedigt het omzetprincipe van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en PS 2 van het RICS Red Book.

1.9. Inspectie

Het object is op 16 maart 2021 geïnspecteerd door F. Peralta MSc RT. Wij hebben het gehele object extern geïnspecteerd, maar beperkt tot de gemakkelijk toegankelijke of zichtbare ruimtes. Voor de waardering hebben wij aangenomen dat er geen veranderingen aan het object zijn opgetreden tussen de inspectiedatum en de waardedatum of tussen de waardedatum en het moment van rapportage.

Fernando Peralta is Register Taxateur en als zodanig ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT.

Martijn Onderstal is Register Taxateur en als zodanig ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT.

Wendel Hulsebos is niet ingeschreven in het Register van het NRVT.

1.10. Aansprakelijkheid

Onze offerte bevat details van afspraken omtrent aansprakelijkheid.

1.11. Algemene uitgangspunten

Onze waarderingen zijn uitgevoerd op basis van de algemene aannames zoals uiteengezet in sectie 6 van dit rapport.

1.12. Bijzondere uitgangspunten

Bij deze waardering hebben wij de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- De omgevingsvergunning is verleend en het gebruik van het eigendom komt overeen met het toegestane gebruik conform het bestemmingsplan.
- Conform opgave zijn er diverse grondonderzoeken uitgevoerd. In overeenstemming met onze uitgangspunten zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat er geen sprake is van vervuiling.

2. Object

2.1. Locatie



Macro locatie

Het object is gelegen in Haarlem een stad en gemeente in het Westen van Nederland. Haarlem is gelegen in het zuidwesten van de provincie Noord-Holland. De Hollandse stad telt ongeveer 161.000 inwoners, dit zal de komende jaren stijgen. Volgens de prognose is dat het aantal inwoners van de gemeente in 2040 gestegen naar 184.000. De gemeente maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en het stedelijk netwerk de Randstad. Het ligt ingeklemd tussen de A9 (Alkmaar - Amsterdam-zuidoost) en de N208 (Velsen - Sassenheim). In het oosten is de stad Amsterdam gelegen en in het noorden de stad Alkmaar.

Conclusie: de macro locatie kan worden beoordeeld als goed.

Micro locatie

Het object is gelegen in het oosten van Haarlem op de ontwikkel locatie Haarlemmerstream. Er liggen al plannen om het gebied te verbouwen tot een hotspot voor creatieve bedrijven en horeca. Deze locatie is van oudsher de huisvesting van de Gemeente lichtfabrieken, er staan nog steeds een aantal monumenten uit 1902. Het bevindt zich aan de rand van het stadscentrum en op ongeveer een kwartier lopen vanaf Haarlem centrum. Met eigen vervoer is Schiphol binnen 15 minuten te bereiken. Het object ligt ingeklemd tussen het water van het Spaarne (industrialhaven) in het noorden en woningen in het zuidwesten. In de overige richtingen staan voornamelijk kantoren en bedrijfsgebouwen van het midden- en kleinbedrijf.

Conclusie: de micro locatie kan worden beoordeeld als goed.

2.2. Bereikbaarheid

Wij beoordelen de bereikbaarheid van dit object als goed. Zowel met eigen- als openbaarvervoer is het object goed te bereiken.

Conclusie: de bereikbaarheid kan worden beoordeeld als goed.

Bereikbaarheid met eigen vervoer

Het object is direct gelegen aan de gemeentelijke ontsluitingsweg Carl Auer von Welsbachweg. De snelweg A200 (Haarlem - A9 - Halfweg) is gelegen op ongeveer 2 km. Via de snelweg A200 is de snelweg A9 (Alkmaar - Amsterdam-Zuidoost) bereikbaar op ongeveer 4 km. De bereikbaarheid met het eigen vervoer is goed.

Afstanden naar relevante bestemmingen en steden worden hieronder uiteengezet.

Haarlem Centrum	2 km	5 min
Amsterdam	16 km	20 min
Schiphol Airport	19 km	15 min

Conclusie: de bereikbaarheid met eigen vervoer kan worden beoordeeld als goed.

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

Het treinstation van Haarlem is gelegen op ongeveer 1 km. Daarnaast is er ook een busstation op loopafstand gelegen. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed.

Afstanden tot relevante transporthubs worden hieronder uiteengezet.

Busstation	500 m	5 min
Treinstation Haarlem Centraal	1 km	15 min

Conclusie: de bereikbaarheid met openbaar vervoer kan worden beoordeeld als goed.

Voor de plattegrond van de locatie verwijzen wij u naar de bijlage.

2.3. Samenstelling

Het object betreft een perceel dat is gelegen op de ontwikkellocatie Haarlemmerstroom. Het perceel is op dit moment nog onderdeel van een groter perceel, gemeente Haarlem sectie E nummer 7413. Het perceel heeft een totale grootte van 3.910 m². Het perceel zal deels bebouwd worden met 4 objecten, deze betreffen een short stay, kantoorgebouw, uitbreiding van een bestaand kantoorgebouw en deels een parkeergarage. De totale verhuurbare vloeroppervlakte betreft circa 5.877 m² en de garage heeft een bruto vloeroppervlakte van 3.620 m².

De oppervlaktes zijn gebaseerd op de maten die zijn ingetekend door ROGEO op 12-4-2021, het excel document 'fv210415_opp' gestuurd via de mail op 15-4-2021 door de Gemeente Haarlem en aan de hand van het ontwerp Stedenbouwkundige Programma van Eisen gedateerd december 2020 aangeleverd door de Gemeente Haarlem.

Voor een overzicht van de oppervlakten per huurder verwijzen wij u naar het blad 'Inkomsten' in de Bijlagen. Een overzicht van de oppervlaktes per ruimte is hieronder weergegeven.

Gebruik	VVO (m²)	BVO (m²)
Short Stay	1.806,00	2.408,00
Kantoorgebouw	3.152,00	3.708,00
Uitbreiding Transformatorhuis	919,00	1.082,00
Parkeren		3.625,00
Totaal	5.877	10.823

De totale perceelgrootte bedraagt 67.580 m². Een kadastrale kaart is tevens bijgevoegd in de bijlagen.

2.4. Technische beschrijving

Het perceel is gelegen op de zuidzijde van de ontwikkellocatie Haarlemmerstroom en heeft een totaal oppervlakte van 3.910 m². Op basis van de tekeningen die wij hebben ontvangen is te zien dat hiervan 2.743 m² bebouwd zal worden, de rest bestaat uit groen. De gebouwen betreffen een short stay, kantoorgebouw, uitbreiding van een bestaand object van bedrijfsruimte/kantoor en een parkeergarage. De short stay zal worden gebouwd aan het huidige gemeentelijke monument, het directiekantoor. Het kantoorgebouw wordt nieuw gebouwd en komt deels te staan op het object (perceel). Het huidige Transformatorhuis, dat bestaat uit bedrijfsruimte/kantoor zal worden uitgebreid en zal daarmee deels komen te staan op het object (perceel). Tot slot zal een parkeergarage worden gerealiseerd waarvan een deel komt te staan op het object (perceel).

We hebben de footprints gekregen met betrekking tot het object, daarbij hebben wij de maximale bouwhoogtes ontvangen vanuit de gemeente Haarlem. Op basis hiervan kunnen we het aantal bouwlagen bepalen om te komen tot een bruto vloeroppervlakte. We hebben daaropvolgend een vvo/bvo ratio toegepast om te komen tot een verhuurbare vloeroppervlakte. De short stay bestaat uit een footprint van 602 m² en een maximale bouwhoogte van 17 meter, dit resulteert in 4 bouwlagen met een verdiepingshoogte van 4,25 meter. Daaruit komt een totale bruto vloeroppervlakte van 2.408 m², op basis van een vvo/bvo ratio van 75% komt een verhuurbare vloeroppervlakte van 1.806 m². Het kantoorgebouw bestaat uit een footprint van 927 m² en een maximale bouwhoogte van 17 meter, dit resulteert in 4 bouwlagen met een verdiepingshoogte van 4,25 meter. Daaruit komt een totale bruto vloeroppervlakte van 3.708 m², op basis van een vvo/bvo ratio van 85% komt een verhuurbare vloeroppervlakte van 3.152 m². De uitbreiding van het Transformatorhuis bestaat uit een footprint van 309 m² en een maximale bouwhoogte van 13 meter. We hebben de uitbreiding gespiegeld aan de huidige architectuur van het bestaande Transformatorhuis. De bouwhoogte van 13 meter creëert de mogelijkheid om een entresolvloer te creëren boven de begane grond, wij gaan er vanuit dat een ontwikkelaar de meeste potentie wil halen uit de potentiële verhuurbare vloeroppervlakte. Aangezien de huurders in het bestaande Transformatorhuis eveneens entresolvloeren creëren zijn wij er tevens van overtuigd dat deze toevoeging marktconform is. Dit resulteert in 3,5 bouwlagen met een verdiepingshoogte van 3,71 meter. Daaruit komt een totale bruto vloeroppervlakte van 1.082 m², op basis van een vvo/bvo ratio van 85% komt een verhuurbare vloeroppervlakte van 919 m². Tot slot, de parkeergarage bestaat uit een footprint van 905 m² en een maximale bouwhoogte van 13 meter, dit resulteert in 4 bouwlagen met een verdiepingshoogte van 3,25 meter. Daaruit komt een totale bruto vloeroppervlakte van 3.625 m².

Hieronder vatten we de eigenschappen van het object samen:

Type object	Land
-------------	------

2.5. Duurzaamheid

Hieronder worden de kenmerken van het object met betrekking tot duurzaamheid beschreven:

Certificaten	
Type	onbekend

Ontwerp en uitvoering	
Bouwkwaliteit t.o.v. de lokale markt	Goed
Efficiëntie van vloeroppervlakte (% VVO per BVO)	54,30%

2.6. Staat van onderhoud

Het huidige object betreft een perceel dat nog niet is bebouwd.

Beoordeling staat van onderhoud

Het object is door ons geïnspecteerd op 16 maart 2021. Tijdens deze inspectie was het object in een goede staat van onderhoud.

2.7. Milieukundige onderzoeken

Ten behoeve van deze waardering hebben wij verzocht een milieukundig onderzoeksrapport aan te leveren. Wij hebben echter geen milieukundig onderzoeksrapport ontvangen. In overeenstemming met onze uitgangspunten zijn wij er daarom bij de waardering van uitgegaan dat er geen sprake is van vervuiling.

Wij hebben de website van het Bodemloket geraadpleegd, hier was echter geen informatie beschikbaar voor het perceel in kwestie.

2.8. Bestemming

Het object valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waarderpolder'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de Gemeenteraad, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op en onherroepelijk verklaard bij Koninklijk Besluit op 14 september 2010. Het object heeft op basis van dit plan de bestemming 'Cultuur en Ontspanning'. Hieronder wordt verstaan:

- a. cultureel gebonden bedrijven;
- b. cultureel gebonden maatschappelijke doeleinden: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (m);
- c. niet-cultuurgebonden bedrijven tot en met maximaal de milieucategorie, welke op de plankaart staat aangegeven: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (b);
- d. ateliers: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (atl), waarbij de verkoop van ter plaatse geproduceerde goederen is toegestaan;
- e. cultuurgebonden kantoren: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (k) tot niet meer dan 50% van de brutovloeroppervlakte van het bouwblok;
- f. een bedrijfswoning: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (bw);
- g. onderwijsinstellingen: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (on);
- h. horeca: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (h);
- i. bijbehorende voorzieningen;
- j. onderdoorgangen: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ond);
- k. groenvoorzieningen, water, waterberging;
- l. wegen en paden;
- m. nutsvoorzieningen, kabels en leidingen;
- n. bij deze bestemming behorende bijgebouwen en andere bouwwerken.

Volgens het vigerende bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 12 m.

Niet alle functies en bouwhoogtes die worden benoemd in het programma van eisen passen binnen het huidige vigerende bestemmingsplan. Aangezien de projectontwikkelaar en de gemeente Haarlem willen komen tot een transactie op basis van de functies en bouwhoogtes die zijn benoemd in het programma van eisen, hebben wij het bijzondere uitgangspunt genomen dat de marktwaarde is gebaseerd op de aanname dat het gehele plan binnen het bestemmingsplan past.

2.9. Kadastrale gegevens

Volgens informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte (m ²)
Haarlem	E	7413	67.580
Totaal			67.580

Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat bovengenoemd perceel het eigendom is van Gemeente Haarlem, statutair gevestigd te Haarlem, Nederland.

2.10. Eigendomssituatie

Het perceel betreft eigendom van de gemeente Haarlem, om deze reden is er geen koopakte beschikbaar.

Bij het vaststellen van de waarde hebben wij rekening gehouden met de bijzonderheden uit de akte. In de akte staan ons inziens voor de waardering geen van belang zijnde, erfdienstbaarheden en rechten vermeld.

Wij benadrukken dat Savills geen volledig titelonderzoek heeft uitgevoerd. Wij adviseren u daarom een titelonderzoek uit te laten voeren door een juridisch adviseur.

2.11. Verhuursituatie

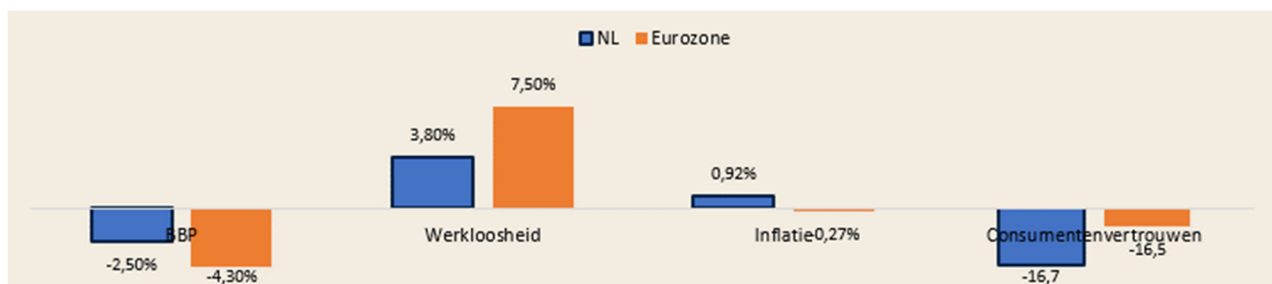
Conform opgave opdrachtgever is het object momenteel niet verhuurd. Het object betreft een perceel gelegen op een ontwikkellocatie. Er is daarom geen huurovereenkomst beschikbaar.

3 Marktanalyse

3.1 Nederlandse economie

Vele factoren hebben invloed op de Nederlandse economie. In deze marktanalyse wordt de macro-economische situatie in Nederland, de actualiteiten en het effect van dezen op de vastgoedmarkt belicht. De Nederlandse economie karakteriseert zich als een open economie waarbij het sterk afhankelijk is van de algehele wereldhandel. De macro-economische indicatoren van zowel Nederland als de Eurozone zullen daarom belicht worden om de macro-economische situatie van Nederland te analyseren. In de afgelopen jaren scoorde Nederland op veel macro-economische factoren beter dan het Eurozone gemiddelde en heeft hiermee als gevolg een sterke concurrentiepositie in de Eurozone.

Macro-economische indicatoren Eurozone en Nederland 2020Q4

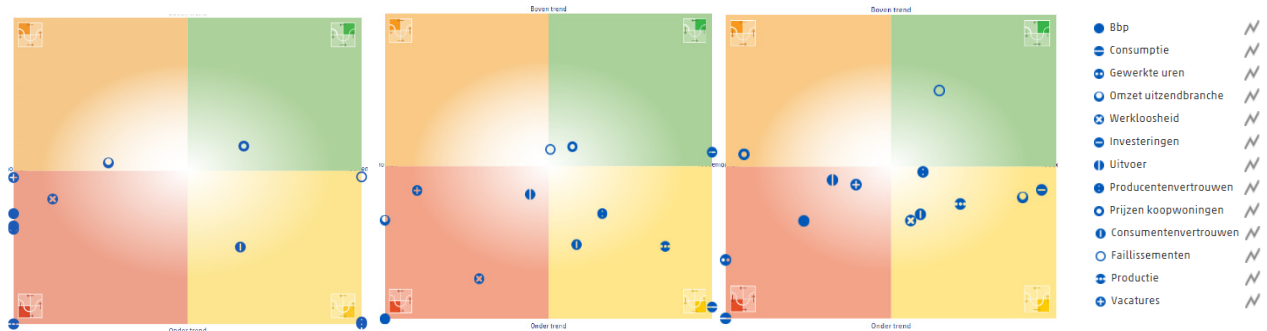


Macro-economische situatie Nederland

Een volledig macro-economisch conjunctuurbeeld kan worden verkregen door belangrijke macro-economische indicatoren te analyseren en deze in relatie tot elkaar te beschouwen. De belangrijkste indicatoren die hier worden behandeld zijn: de conjunctuurklok, de conjunctuur indicator, het bruto binnenlands product, de woningmarkt indicator, het consumentenvertrouwen, het werkloosheidspercentage en het aantal faillissementen.

Door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt ieder kwartaal een conjunctuurklok samengesteld van de Nederlandse economie. Deze conjunctuurklok combineert alle belangrijke conjunctuurrelevante macro-economische indicatoren en geeft zo een beeld van de stand en het verloop van de conjunctuur van de Nederlandse economie.

Conjunctuurklok 2020Q2, 2020Q3, 2020Q4



De Conjunctuurklokindicator is het ongewogen gemiddelde van de indicatoren in de Conjunctuurklok (CK) van CBS. In 2020 is er een daling zichtbaar (lees: verschuiving naar het rode en het oranje vlak). Dit duidt op een dalende economische groei. In de Conjunctuurklok van 2020Q4 presteren 11 van de 13 indicatoren slechter dan hun langjarige trend. Van een groot aantal indicatoren is de mutatie ten opzichte van de vorige maand (X-waarde) zo groot en de genormaliseerde cyclus (Y-waarde) zo laag dat ze niet meer binnen de coördinaten van de visualisatie passen. De coördinaten van de indicatoren zijn daarom afgekapt om ze toch in de klok te laten zien. 2020Q4 zit dieper in laagconjunctuur dan het voorgaande kwartaal. Een langere periode van lagere groei kan duiden op een recessie van de economie.

Conjunctuurindicator 2005 – 2020Q4



Onderstaande grafiek geeft het Bruto Binnenlands Product (BBP) jaar op jaar per maand weer. Het BBP is de totale toegevoegde waarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten. Bij een economische krimp, is de omvang van de economie (ofwel het BBP) kleiner dan in het jaar ervoor. De economische groei of krimp in een jaar is de procentuele verandering van het BBP ten opzichte van een jaar eerder. Het jaarlijkse groeipercentage van BBP ligt met -2,5% in 2020 Q4 JoJ boven het gemiddelde in de Eurozone namelijk -4,3%. Na een diepe daling van 8,5% in 2020Q2, groeide het BBP in het derde kwartaal van 2020 met 7,8% ten opzichte van een kwartaal eerder. Deze groei was onder meer toe te schrijven aan de sterk gestegen consumptie van huishoudens door de versoepelingen van de maatregelen tegen Covid-19. Echter ligt het BBP nog steeds wel ver onder 0 (vergelijkbaar met de financiële crisis in 2008) en is er geen concreet zicht op een toename in de nabije toekomst. Dit duidt op een dalende economie wat op lange termijn zal resulteren in een periode van recessie.

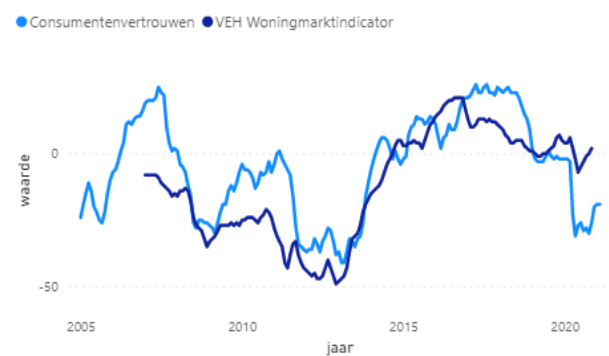
Een indicator om het sentiment te meten zijn het consumentenvertrouwen en de woningmarktindicator. Hierbij geeft het consumentenvertrouwen de verwachtingen van Nederlandse consumenten, gecorrigeerd,

over algemene economische ontwikkelingen en de eigen financiële situatie weer. De woningmarktindicator geeft het vertrouwen in de koopwoningmarkt weer. Onderstaande grafiek laat deze ontwikkeling zien per maand. In 2020 is er een zichtbare daling in beide indicatoren, al bleef de woningmarktindicator enigszins stabiel. In de laatste maanden van 2020 lijken beide indicatoren een subtiele stijging te vertonen. Dit toont aan dat consumenten iets optimistischer zijn over de financiële situatie in de komende twaalf maanden.

BBP j-o-j 2005 – 2021YTD



Vertrouwensindicatoren 2005-2020Q4



De indicator werkloosheidspercentage per maand is weergegeven in grafiek 'Werkloosheid 2005– 2021YTD' waarbij de werkloosheid het percentage werkloze beroepsbevolking is volgens internationale definitie. In 2020 is er na een jarenlange daling, een stijgende lijn te zien. Dit komt voornamelijk door de effecten van Covid-19. Echter, door de steunpakketten van de Nederlandse overheid om bedrijven geraakt door Covid-19 te steunen, worden bedrijven op dit moment overeind gehouden en worden werknemers daardoor 'kunstmatig' in dienst gehouden. In werkelijkheid is daardoor de situatie slechter en is er veel verborgen werkloosheid. Mocht de staatssteun wegvallen, dan zal de werkloosheid daarom verder oplopen. Echter met een werkloosheidspercentage van 3,8% in 2021 YTD is het werkloosheidspercentage in Nederland nog altijd een stuk lager dan het gemiddelde werkloosheidspercentage van 7,5% in de Eurozone.

Een andere belangrijke indicator is het aantal uitgesproken faillissementen. In 2020Q4 is er een enorme daling te zien in het aantal faillissementen. Alhoewel er verwacht werd dat het aantal faillissementen zou oplopen als gevolg van de uitbraak van Covid-19 en de bijkomende maatregelen (zoals het sluiten van bedrijvigheid) hebben de steunpakketten van de Nederlandse overheid er tot nu toe voor gezorgd dat grootschalige faillissementen uitbleven. Gezien de ontwikkelingen rondom Covid-19 en het feit dat de steunpakketten niet oneindig kunnen doorlopen, wordt er een stijging verwacht van het aantal faillissementen in de toekomst.

Werkloosheid 2005 – 2021YTD



Faillissementen 2005-2020Q4



Actualiteiten

Naast de huidige economische situatie zijn er een aantal actualiteiten die invloed hebben op zowel de Nederlandse economie, als op de vastgoedmarkt.

Het PAS

Op basis van het PAS werd vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde Natura 2000-gebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die stikstof uitstoten en daarmee mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter van de Raad van State beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet mag worden gebruikt als toestemmingsbasis voor activiteiten.

Dit betekent voor vergunningen die nog niet rond waren dat ze in beginsel worden vernietigd, veelal zonder zitting. Zelfs reeds verkregen vergunningen zijn niet zonder risico. Activiteiten waarbij de stikstofdepositie onder de grenswaarde bleef (in beginsel 1 mol/ha/j), waren met het PAS vrijgesteld van de vergunningplicht. In dat geval gold voor bepaalde activiteiten in de sectoren landbouw, industrie, woningbouw en infrastructuur een meldingsplicht. Voor deze activiteiten zal alsnog een toestemmingsbesluit op grond van de Habitatrictlijn nodig zijn. Dit geldt ook voor activiteiten die voorheen enkel een meldingsplicht hadden. Door de vernietiging van het PAS zullen nieuwe ontwikkelingen mogelijk minder snel van de grond komen en een langere doorloop hebben. De bouwsector krijgt een tijdelijke vrijstelling voor bouwvergunningen, zodat er aan nieuwe woningen gewerkt kan worden.

Covid-19

Na de zogenoemde 'eerste golf' van het Covid-19 virus werden de eerste effecten van de hervatting van consumentenactiviteit en bedrijfsactiviteit langzamerhand weer zichtbaar. De maatschappij paste zich aan de 'nieuwe norm' en de eerste tekenen van U-shaped recovery werden zichtbaar en leken minder schadelijk te zijn dan eerder gevreesd. Echter, met de komst van de 'tweede golf' zullen sommige gevolgen met een aanzienlijke vertraging alsnog zichtbaar worden. De concrete gevolgen en vooral de omvang van deze gevolgen hangen sterk af van de verdere ontwikkelingen van Covid-19, mogelijk nieuwe mutaties en de snelheid van het vaccinatieplan. Dit is door de complexe opeenvolging van effecten moeilijk te voorspellen.

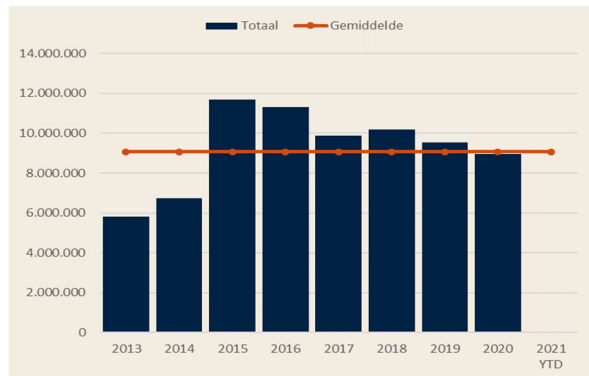
Gevolgen	
Horeca	Dalende of geen omzet door het volledig sluiten van alle horeca voor een grootdeel van 2020 en 2021.
Detailhandel (ex supermarkten)	Omzetdaling ten opzichte van pre-Covid-19, alhoewel online bestedingen zijn toegenomen. Vooral de strenge lockdown sinds december komt hard aan voor veel non-food winkels. Hierdoor raken winkels hun voorraad niet kwijt en lopen ze inkomsten mis. Verwacht wordt dat de detailhandel langere tijd last zal hebben van de effecten van Covid-19 omdat consumenten over het algemeen terughoudend zijn in het uitgeven aan grote aankopen.
Nieuwbouw	Vertraagde oplevering, langere bouwperiode door ziekte werknemers en regels omtrent werkzaamheden.
Flex werkplekken	De vraag naar flexibiliteit is groter dan ooit en de verwachting is dat deze groei de komende tijd doorzet.
Short-stay	Expats vertrekken en ook de vraag van buitenlandse studenten naar woonruimte neemt af.
Omzetgerelateerde huurcontracten	Lagere omzet door bovengenoemde problemen.

Effecten macro-economie op de vastgoedmarkt

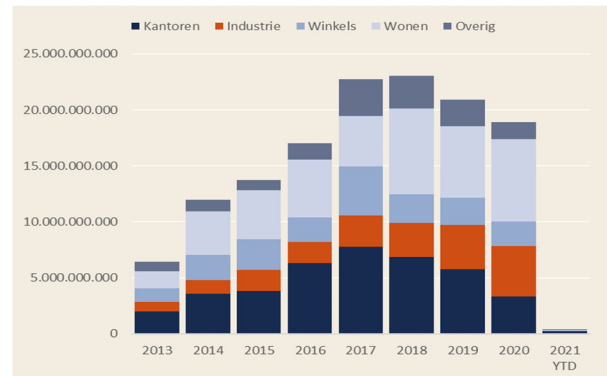
De hiervoor besproken macro-economische factoren hebben voornamelijk invloed op de vraag naar vastgoed op de gebruikersmarkt. Het huurprijsniveau op de gebruikersmarkt komt immers tot stand door het samenspel tussen het aanbod en de vraag naar ruimte.

De voortzetting van economische groei vormde in 2019 aanleiding voor de continuering van aanzienlijke ruimtevraag op de gebruikersmarkt. Dat is terug te zien in het opnamevolume in de grafiek 'Totale opname van Nederlandse vastgoed 2013-2020'. In 2019 is door een gebrek aan kwalitatief product de opname beperkt gebleven, met name in de kantoren- en logistieke markt. Ingegeven door een aanhoudende vraag en een gebrek aan kwalitatief product, zagen we tot Covid-19, huurgroei op de Nederlandse gebruikersmarkt binnen bijna alle sectoren. Met name woningvastgoed is momenteel een populair beleggingsproduct binnen de vastgoed-beleggingsmarkt.

Totale opname Nederlandse vastgoed 2013-2021 YTD



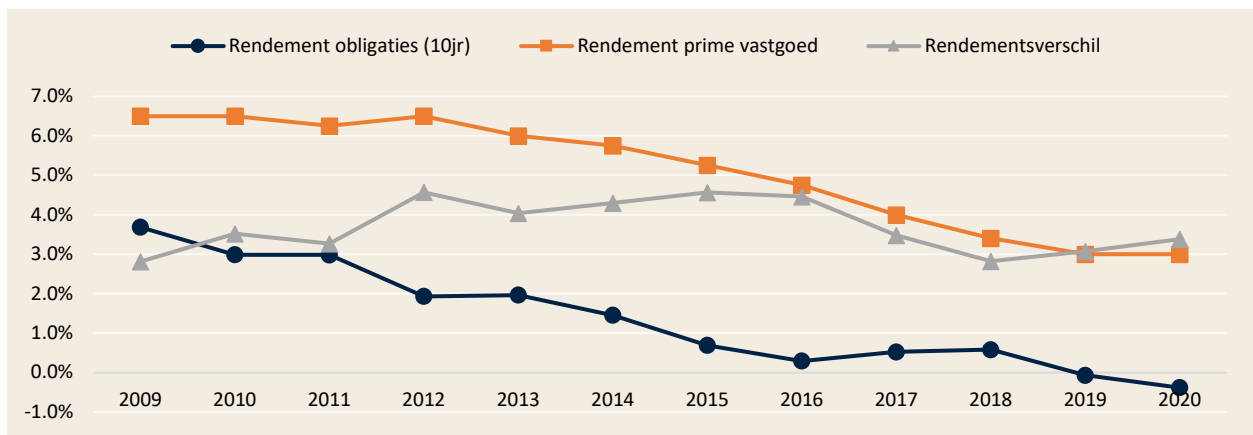
Totaal beleggingsvolume per sector 2013-2021 YTD



Ondanks de effecten van Covid-19 is er geen grootschalige vraaguitval te zien op de totale gebruikersmarkt. Dit is zichtbaar in de opnamecijfers van 2020. De totale opname volumes van 2020 liggen namelijk nabij de opname volumes van voorgaande jaren. Echter zijn er wel verschillen te zien per sector. Zo is het opname volume van kantoorruimte aanzienlijk lager dan in 2019. Aan de andere kant zien we in sommige sectoren al een stijging in de vraag naar korte termijn gebruik van last-mile delivery of logistieke ruimte. Ook het beleggingsvolume van 2020 lag boven het gemiddelde van de afgelopen 8 jaar en vertoonde ondanks Covid-19 daarmee een stabiel beeld.

Ondanks Covid-19, lijkt Nederlands vastgoed daarom nog steeds in trek. Een belangrijke reden hiervoor is de nog altijd zeer lage langetermijnrente (in Europa). Hierdoor, en door historische lage aanvangsrendementen, is er nog steeds een forse 'yield-gap' aanwezig. Dit is het verschil tussen het rendement op vastgoed en het rendement op 10 jarige obligaties zichtbaar in 'Rendementsverschil staatsobligaties en Nederlands vastgoed 2009 – 2020'.

Rendementsverschil staatsobligaties en Nederlands vastgoed 2009 – 2020



De onzekerheid over de economische ontwikkelingen door de gevolgen van Covid-19 heeft wel al een negatieve invloed op de vastgoedmarkten in algemene zin door de beperktere beschikbaarheid van vreemd vermogen. Deze verstoringen op de financiële markten hebben tegengestelde effecten op de vastgoedbeleggingsmarkten. Enerzijds zijn de rentes gedaald - ook op obligaties -, waardoor onroerend goed relatief gezien nog aantrekkelijker is geworden. Aan de andere kant heeft de daling van de aandelenmarkten ervoor gezorgd dat het aandeel vastgoed in multi-assetportefeuilles is gestegen - mogelijk zelfs boven de targetratio. We verwachten echter niet dat dit op korte termijn zal leiden tot verkoop van onroerend goed uit die portefeuilles. In plaats daarvan zullen beleggers waarschijnlijk afwachten hoe de markten zich de komende tijd verder zullen ontwikkelen en is het te verwachten dat transacties langer zullen duren. Met name in de kantoren- en retailsector wordt een afwachtende houding aangenomen, daar de meer structurele effecten van Covid-19 (in hoeverre meer thuiswerken / online winkelen) zich moeilijk laten voorspellen.

Ondertussen wordt men zich nog meer bewust van de risico's, wat zich vertaalt in een sterkere focus op de 'core-markten' en een grotere yieldspread tussen core en andere risicoklassen. De yieldspread tussen core kantoren en staatsobligaties lag al boven het lange termijn gemiddelde voordat het virus aanwakkerde, dus dit zal waarschijnlijk elke prijsbeweging opvangen.

Bronnen: IMF, OECD, Wereldbank, Eurostat, CBS, Brainbay, CPB, DNB, Oxford Economics, Vastgoedmarkt, PropertyNL, Savills Research.

3.2 De Nederlandse hotel vastgoedmarkt

Voorraad, aanbod en vraag

Voorraad

Begin 2020 waren er circa 3.838 hotels (+ 0,8% t.o.v. 2019), met in totaal circa 142.674 slaapkamers (+ 3,2%) met 312.246 bedden (+2,8%). Deze feiten tonen aan dat hotels, op zoek naar schaalvoordelen, steeds groter worden. Een groot deel van de totale voorraad (57.500 kamers) bevindt zich in de grote steden. Vanwege de aanhoudende vraag van gebruikers en de stijgende bezettingsgraad, zijn verschillende hotelontwikkelingen gepland om aan de verwachte vraag te voldoen. De meeste hotelontwikkelingen zijn geconcentreerd in Amsterdam, zoals weergegeven in de onderstaande grafiek. De recente oplevering van het NHOW Amsterdam RAI Hotel is een voorbeeld van een grote hotelontwikkeling. Het hotel heeft een oppervlakte van circa 43.000 m² en beschikt over 650 kamers. Bovendien is het de grootste hotel in de Benelux.

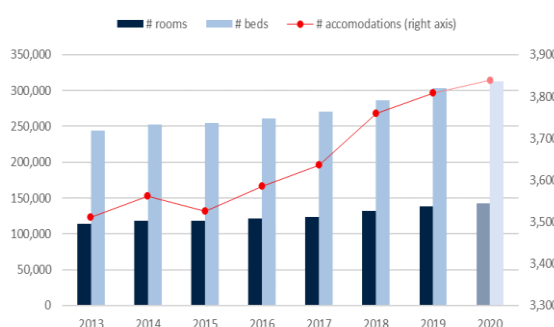
Aanbod

De toename van het aantal hotelaanbieders lag tot COVID-19 lager dan de groei van toeristen en overnachtingen, dit resulteerde in hogere kamerprijzen en hogere bezettingsgraden. De bezettingsgraad is de laatste jaren gestaag gegroeid, vooral in steden buiten Amsterdam, aangezien Amsterdam al een hoge bezettingsgraad vertoonde.

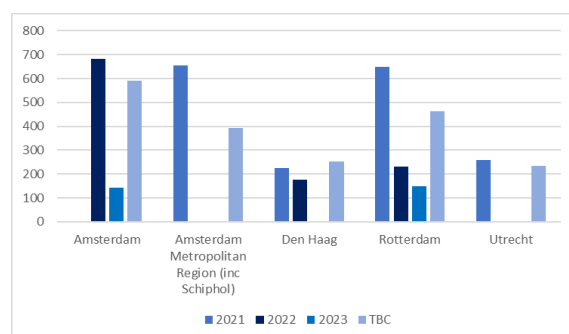
Vraag

Het toerisme in Nederland in 2019 brak records. Dit is ook te zien op de hotelmarkt die in 2019 profiteerde van 31,1 miljoen hotelgasten; 5,1% hoger dan in 2018. Het aantal overnachtingen steeg met 12,6%. Bijna de helft van de gasten kwam uit het buitenland, met het grootste aantal gasten uit andere Europese landen, met name Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en België. Reisrestricties als gevolg van COVID-19 leidde tot een scherpe daling van het aantal bezoekers en overnachtingen.

Nederlandse hotelvoorraad (2013-2020)



Pijlijn van hotelontwikkelingen G4 (2020-2023)



Gebruikersmarkt

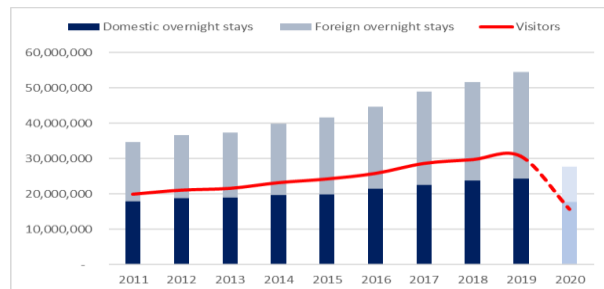
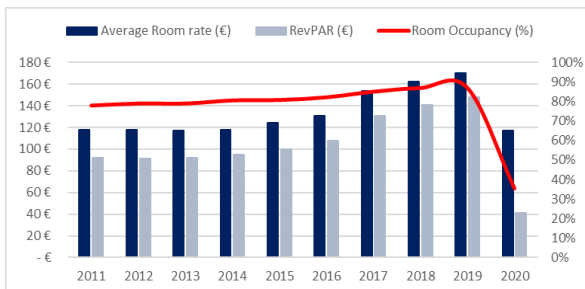
Ook uit andere landen kwamen tot COVID-19 meer toeristen. Door economische groei in China, India, Brazilië en andere snelgroeiende landen is het aandeel toeristen uit deze landen in Nederland gestegen. Reizen komt voor een steeds grotere groep mensen uit deze landen steeds meer binnen handbereik.

Amsterdam is verreweg de populairste bestemming van Nederland, goed voor bijna de helft van de buitenlandse bezoekers aan Nederland. Dit komt onder meer door de culturele voorzieningen die de stad te bieden heeft, zoals de wereldberoemde grachten en musea. Ook de aantrekkingskracht op zakenreizigers is groot dankzij grote bedrijven met een hoofdkantoor in Amsterdam, zoals Philips, Heineken en AkzoNobel en tech bedrijven als Uber en Amazon. De toegenomen populariteit tussen

2013-2017 heeft geleid tot een forse stijging van gemiddelde kamerprijzen (€170) en bezettingsgraden (87%) in Amsterdam.

De recente ontwikkeling van COVID-19 heeft geleid tot reisbeperkingen, de ineenstorting van het zakenreizen verkeer en het internationaal toerisme. Het aantal overnachtingen is daardoor in 2020 sterk afgenomen met 49% ten opzichte van 2019. Dit heeft als gevolg dat enerzijds, hotels die afhankelijk zijn van het internationaal toerisme en zakelijke gasten, te maken hebben met lage bezettingsgraden, dat in sommige gevallen zelfs al tot faillissementen heeft geleid. Aan de andere kant, zijn er hotels die profiteren van een hogere binnenlandse vraag dan voorheen. Deze tweedeling is in heel Europa te zien. Kamerprijzen in Amsterdam zijn als gevolg van lagere bezetting gedaald met gemiddeld 31%.

Kamerprijs, Revpar, bezettingsgraad Amsterdam Ontwikkeling van toerisme (2011-2020)
(2011– 2020)



Beleggingsmarkt

Doordat de hotel beleggingsmarkt voorheen zo gespecialiseerd was en als risicovoller werd beschouwd dan commerciële investeringen, waren alleen gespecialiseerde beleggers actief op de markt. Echter, we hebben afgelopen jaar gezien dat beleggers steeds comfortabeler zijn geworden met verschillende en minder gebruikelijke structuren.

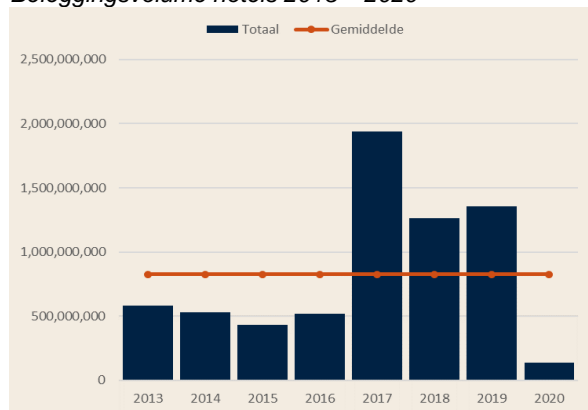
Binnen de hotelmarkt zijn er grofweg drie contractvormen tussen hoteloperator en hoteleigenaar te onderscheiden: management-, lease- en hybride-contractvormen. De exploitatie van een hotel en het eigendom van het vastgoed zijn strikt gescheiden in een lease contract. Terwijl in een management contract de eigenaar niet alleen eigenaar is van het vastgoed, maar ook de exploitant van het vastgoed. Een hybride contractvorm is een tussenvorm van een lease en een managementcontractvorm. Deze contractvorm wint steeds meer aan populariteit waarbij de winst en risico's gelijkmatig verdeeld zijn tussen de exploitant en de eigenaar. De garandeerde huurinkomsten plus de toenemende variabele inkomsten als gevolg van de sterke groei van het toerisme leiden tot beleggingsinteresse in hybride huurovereenkomsten.

Toenemende beleggingsinteresse heeft geleid door dalende aanvangsrendementen (3,5% in Amsterdam). Echter, de huidige omstandigheden omtrent COVID-19 leidt tot terughoudendheid van beleggers. Hierdoor is te verwachten dat prijzen zullen dalen en aanvangsrendementen zullen stijgen. Door het ontbreken van transacties, zijn de daadwerkelijke effecten hiervan (nog) niet zichtbaar.

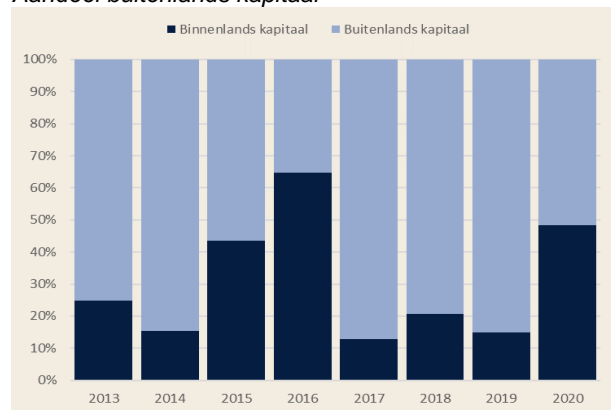
De toenemende beleggingsinteresse van investeerders in hotels in de afgelopen jaren, leidde tot een beleggingsvolume van circa € 2,0 miljard in 2017, bijna vier keer zo hoog als in 2016. In 2018 bedroeg het beleggingsvolume circa € 1,2 miljard en in 2019 circa € 1,3 miljard. 2020 eindigde als een zeer inactieve beleggingsmarkt met een beleggingsvolume van circa € 137 miljoen, een vermindering van circa 90% ten opzichte van 2019.

De recente ontwikkelingen rondom COVID-19 hebben geleid tot een scherpe daling van de bezettingsgraad en daarmee geleid tot een vermindering van de inkomsten voor hoteliers. Hiermee zijn ook de risico's voor beleggers toegenomen. Als gevolg van dalende omzetten zullen sommige hoteliers niet meer in staat zijn aan hun huurverplichtingen te kunnen voldoen. Daarnaast krijgen beleggers minder inkomsten bij hotels die verhuurd zijn op basis van een managementcontract of een hybride contract. Het exploitatie gebonden gedeelte van de huurinkomsten zal immers (gedeeltelijk) wegvallen. De problemen voor hotelexploitanten zullen waarschijnlijk leiden tot sale-leaseback- of gedwongen verkooptransacties. Deze zullen waarschijnlijk plaatsvinden in 2021 en 2022.

Beleggingsvolume hotels 2013 – 2020



Aandeel buitenlands kapitaal



Huidige markttrends

Overheidsbeleid

Het is een understatement dat toerisme tot overlast leidt in Amsterdam. Daarom heeft de gemeente begin 2017 al een stop van hotelontwikkelingen in Amsterdam ingevoerd. Het doel van dit beleid was om de leefbaarheid in bepaalde gebieden te vergroten en het aantal toeristen te beperken. Door dit beleid werd het aanbod van hotels in Amsterdam gecontroleerd. Dit beleid heeft echter geen invloed gehad op hotels waarvan de ontwikkeling al vergund was. Dit betekende dat grote ontwikkelingen zoals Nhow Hotel Rai (650 kamers), Olympic Hotel (309 kamers) en The Novum Niu Fender & Entrepothaven Yays Hotel (330 kamers) werden opgeleverd in 2019.

Andere gemeenten van grote steden hebben geen restrictief beleid ten aanzien van hotelontwikkelingen. Zo zijn de gemeente Den Haag en Rotterdam bereid om hotelontwikkelingen in specifieke toeristische gebieden te faciliteren, al zal COVID-19 zorgen voor een heroverweging van dit beleid.

Blurring van hospitality functies

Functiemenging in hotels is een nieuwe trend. Door functiemenging in bestaande hotels kunnen operators meer inkomsten genereren uit bijvoorbeeld gemeenschappelijke ruimtes of kantoren. Shortstay (zoals Zoku en Element) zijn een voorbeeld van functiemenging waarin wonen verwerkt is, terwijl The Student Hotel een goed voorbeeld is van het combineren van studentenhuisvesting en een hotelfunctie.

Airbnb Amsterdam

In drie wijken in het centrum van Amsterdam mogen mensen hun eigen woning niet meer verhuren aan toeristen. Met het verbod, dat vooral gaat over de verhuur via Airbnb, wil de gemeente de overlast door toeristen beperken. Deze maatregel is op 1 juli in werking gegaan en geldt in de wijken Burgwallen-Oude Zijde, Burgwallen-Nieuwe Zijde en de Grachtengordel-Zuid. Voor de 96 overige wijken in Amsterdam hebben bewoners vanaf 1 juli een vergunning nodig om hun woning te mogen verhuren aan toeristen. Zo'n vergunning wordt alleen verstrekt als het huis permanent wordt bewoond en als de woning maximaal dertig nachten per jaar wordt verhuurd, aan maximaal vier personen. De reden voor deze wetswijziging is om de explosieve groei van vakantiehuis tegen te gaan. Een mogelijk resultaat van deze uitspraak is een verhoogde vraag naar hotels, hoewel de huidige reisrestricties en COVID-19 op korte termijn niet tot een stijging van het toerisme zal leiden.

Outlook

Macro-economische ontwikkelingen vormen de basis voor de richting waarin hotel-gebruikers en beleggers zich ontwikkelen. De afgelopen jaren werd verwacht door het UNWTO (United Nations World Tourism Organization) dat het wereldwijde toerisme en zakenreizen de komende 10 jaar snel zou groeien. Toeristen uit Azië zou het grootste aandeel hebben in deze groei, terwijl Europese toeristen hun positie als grootste zouden behouden.

De verspreiding van COVID-19 is een recente ontwikkeling die de aanvankelijke verwachte groei van het internationale toerisme verstoort. De hotelsector was één van de eerste commerciële vastgoedsectoren die door COVID-19 werd getroffen, aangezien het wereldwijde toerisme en zakenreizen als gevolg van reisbeperkingen ineenstortten. De problemen in de hotelsector zullen waarschijnlijk langer aanhouden in vergelijking met andere investeringsklasse. Het aantal boekingen zal lange tijd op een laag niveau blijven vanwege reisbeperkingen. Het aantal zakenreizen zal slechts geleidelijk toenemen en congressen en conferenties worden uitgesteld, geannuleerd of voortgezet in een andere - virtuele - vorm.

Ondanks deze problemen blijft het binnenlands toerisme redelijk op peil. Hoewel de eerste Europese toeristen langzaam Nederland weer weten te vinden, zal het voorlopig nog even duren wanneer het pre-corona niveau wordt bereikt, zeker met de huidige avondklok als extra maatregel op de al doorgevoerde lockdown. Afbouwende reisrestricties, een vaccin en de aantrekking van zakenreizen zijn van invloed op het bereiken van het oude niveau. De eerste voorspellingen gaan ervan uit dat het pre-COVID niveau pas in 2022 bereikt wordt.

De huidige problemen resulteren in terughoudendheid bij beleggers en zal resulteren in een lager beleggingsvolume dan voorgaande jaren. Gedwongen verkopen en sale-lease back transacties zullen het type transactie zijn die waarschijnlijk in 2021 plaats gaan vinden.

Sources: CBS, HOSTA, Horwath, Misset Horeca, HorecaDNA, Vastgoedmarkt, PropertyNL, Calcasa, RCA, Savills Research.

Lokale marktanalyse

Dit hoofdstuk geeft een bondig overzicht van de lokale hotelmarkt in de gemeente Haarlem. De analyse begint vanuit een breder perspectief, met een schets van de demografie en economie van de gemeente. Vervolgens wordt er ingegaan op de belangrijkste karakteristieken van de plaatselijke hotelmarkt. De analyse wordt afgesloten met relevant gemeentelijk beleid en toekomstige geplande ontwikkelingen.

Demografie

De eerste kaart geeft aan waar de desbetreffende gemeente binnen Nederland gelegen is. De tweede kaart is een stadskaart van de gemeente.

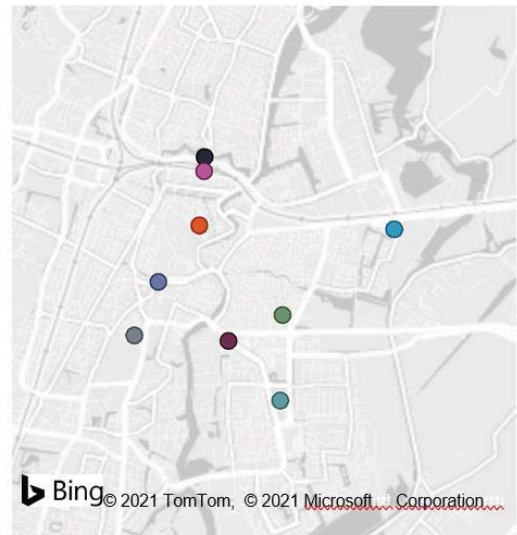
Kaart locatie van de gemeente



Kaart van de gemeente

Legenda

- Houtplein
- Kennemerplein
- Mr Lottelaan
- Richard Holkade
- Schalkwijk
- Schipholpoort
- Simon de Vrieshof
- Stationsplein
- Zuiderpolder



De navolgende tabel illustreert hoe de gemeente presteert op het gebied van demografie en werkgelegenheid. Concreet bieden de cijfers inzicht in de aantrekkelijkheid, vitaliteit en economische sterkte van de gemeente. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de gemeente en Nederland als geheel.

Tabel kengetallen demografie en werkgelegenheid

Gebied	Inwoners			Leeftijdsgroepen			Huishoud inkomen €/jaar	Bedrijven		Banen	
	2019	2040	Groei '19-'40	<20	20-65	65+		2019	Groei '14-'19	2019	Groei '14-'19
Haarlem	161.2K	193.0K	19.7%	22%	61%	17%	44K	16.8K	32.6%	70K	9.1%
Nederland	17,3M	18,2M	6,0%	22%	59%	19%	43K	1.7M	23.3%	8.9M	8.5%

Aanbod

In deze paragraaf wordt ingegaan op het aanbod van hotels binnen de gemeente. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste hotels, inclusief de kwaliteit gemeten in aantal sterren en het aantal kamers. Dit geeft een indruk van de capaciteit van de gemeente ten aanzien van overnachtingen.

Tabel Overzicht belangrijkste hotels

Hotel	Type	Sterren	Kamers
Van der Valk Hotel Haarlem	Keten	4	289
Ambassador City Centre	Zelfstandig	3	140
Carlton Hotel Square Haarlem	Keten	4	124
Ibis Styles Haarlem City	Keten	3	109
Amrath Grand Hotel Frans	Keten	4	82
Hotel Joops	Zelfstandig	2	34
Hotel Lion D'Or	Zelfstandig	4	34
Amadeus Hotel	Zelfstandig	2	26
Hotel Die Raeckse	Zelfstandig	2	21
Hotel Carillon	Zelfstandig	2	20
Totaal			879

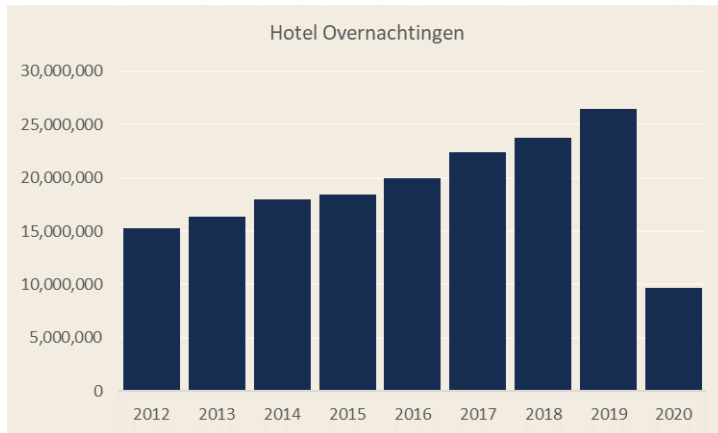
In totaal beschikt Haarlem over twintig hotels die gezamenlijk 1.400 kamers vertegenwoordigen. Met name in de laatste twee jaren is het aantal hotelkamers toegenomen. Er zijn circa 300 kamers aan de voorraad toegevoegd, door zowel grotere hotelinitiatieven als kleinere initiatieven, voornamelijk in het centrum.

Naast de hotels, worden in Haarlem ook op andere manieren overnachtingen aangeboden. Zo beschikt Haarlem over 148 B&B's en bieden eigenaren in toenemende mate hun woning aan voor een overnachting. Het aantal permanent aangeboden woningen voor overnachting is 32. Dit aantal bestaat voornamelijk uit één-kamerappartementen.

Vraag

De vraag naar hotelkamers is de afgelopen jaren sterk gestegen door een structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen. Dit komt vanwege de aantrekkende economie en structurele groei van bezoekers. Deze stijging is zichtbaar tot 2019 waarin circa 26.5 miljoen overnachtingen plaatsvonden. De komst van Covid-19 in het begin van jaar 2020 heeft voor een daling van 63% gezorgd ten opzichte van 2019. De vraag is afgenomen doordat reisrestricties banden heeft gelegd aan het buitenlandse toerisme in Nederland. Overnachtingen in 2020 komen voornamelijk voort uit het binnenlandse toerisme.

Grafiek Aantal hotelovernachtingen provincie Noord-Holland 2012 - 2020



Haarlem maakt deel uit van de metropoolregio Amsterdam (MRA), dat de grootste toeristische regio van Nederland is. Haarlem is hierin een kleine speler, maar met potentie. Het overgrote deel van de hotelmarkt, met circa 90% van het kameraanbod, wordt gedomineerd door Amsterdam en Haarlemmermeer. De MRA is een sterk 'merk' met veel kracht en een regio die sneller groeit dan elders. De groei van de vraag is de afgelopen jaren bijna 5% geweest in de MRA, waar de gemiddelde groei van de vraag in Nederland 2,5% bedroeg.

Dit beeld wordt bevestigd in een recente studie in opdracht van Provincie Noord-Holland. In de studie wordt berekend dat er in de MRA- regio naast de bestaande 'harde' plannen voor circa 9.000 hotelkamers, behoefte zal zijn aan 9.000 hotelkamers extra. Door het recente stringente beleid voor hotels in Amsterdam, zal de druk op de regio, en daarmee Haarlem, toenemen.

De beleggingsmarkt

Binnen de gemeente zijn geen hotel beleggingstransacties bekend.

Nieuwe ontwikkelingen

In het document 'Hotelbeleid Haarlem (2019)' van de gemeente Haarlem, stelt de gemeente dat zij in haar beleid wilt focussen op de volgende zaken:

- Grip op de groei, waarbij de focus ligt op het verbeteren van de kwaliteit van bestaande hotels over de bouw van nieuwe hotels;
- Haarlem hecht belang aan een duurzame, vitale en op de toekomstgerichte toeristische en recreatieve sector en een imago als gastvrije stad. Daarvoor is een voldoende en een kwalitatief breed aanbod van accommodaties van belang;
- Haarlem wil dat haar bewoners en bedrijven zo veel mogelijk waarde ondervinden van de bezoekers en/of de toeristische sector (en zo min mogelijk overlast). Haarlem streeft naar 'balans', waar zowel bewoners, bedrijven als bezoekers de stad als aantrekkelijk ervaren.

Binnen de gemeente zijn op dit moment geen hotelontwikkelingen in uitvoering. De laatste hotelontwikkeling betrof de realisatie van het Ibis Style Haarlem City hotel, goed voor 109 kamers.

Momenteel ligt er een goedgekeurd herontwikkelingsplan voor circa 150 nieuwe hotelkamers van het Prins Hendrikhof gebouw. Mogelijke start bouw 2021, oplevering zal plaatsvinden in 2022.

Bronnen: BAK, CBS, Lisa, Gemeente Haarlem, Vastgoedmarkt, PropertyNL, Google Maps, Savills Research.

3.3 Nederlandse kantoren vastgoedmarkt

Voorraad, vraag en aanbod

Voorraad

De Nederlandse kantorenvoorraad is de afgelopen tien jaar gekrompen van circa 51 miljoen m² in 2010 naar 48 miljoen m² in 2020 (-5,8%). Sinds de financiële crisis die in 2007/2008 startte, zijn gemeenten en provincies begonnen met het stimuleren van onttrekkingen van verouderde en leegstaande kantoren om de voorraad duurzamer te maken. Als gevolg van urbanisatie en het oplopende woningtekort werd in diezelfde jaren meer druk uitgeoefend om leegstaande en oude kantoren te transformeren naar woningen.

De Nederlandse kantorenmarkt kan grofweg worden onderverdeeld in drie categorieën op basis van locatie: primair, secundair en andere locaties. Een groot deel van deze kantoren is gevestigd in de Randstad, een grootstedelijk gebied met de vijf grootste Nederlandse steden.

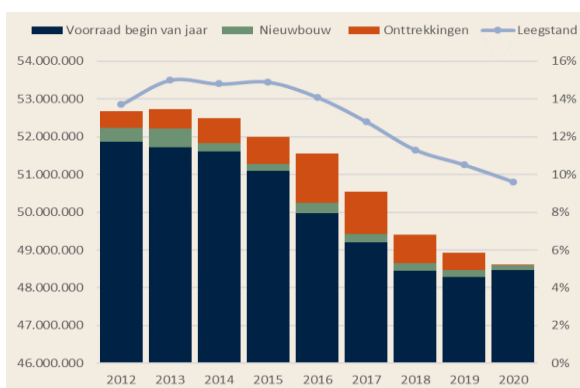
Aanbod

De gemiddelde leegstand bereikte een piek van bijna 15% in 2015 aan het eind van de economische crisis. Na een sterk herstel van de economie liep de leegstand terug. Op dit moment is de gemiddelde leegstand in Nederland 9,6%. De onderlinge verschillen zijn echter substantieel, primaire locaties laten leegstandspercentages van onder het frictieniveau zien. Dit terwijl sommige secundaire locaties nog percentages van boven de 10% vertonen. Prime locaties in Amsterdam, Schiphol en Utrecht hebben vooral te maken met meer vraag dan aanbod, waardoor krapte is ontstaan. Ondanks het beperkte aanbod vertoont de markt nog steeds beweging, waardoor de huurprijzen op deze locaties flink zijn gestegen.

Vraag

Als gevolg van de lage leegstand in prime kantorengedebieden, profiteren secundaire gebieden als overloopgebied. Dit zijn bijvoorbeeld enkele deelgebieden van de agglomeratie Amsterdam; Zuidoost, Teleport-Sloterdijk en Hoofddorp. Maar ook steden buiten de Randstad, zoals, Arnhem en Den Bosch, profiteren mee als alternatieve locatie. Bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de nabijheid van de binnenstad zijn op dit moment steeds belangrijker voorwaarden voor het bepalen van vestigingslocaties voor kantoren in Nederland. Waar in het verleden een aanzienlijk aantal kantoorlocaties aan de rand van de stad of nabij uitvalswegen lag, laten secundaire steden en locaties buiten het centrum een minder significante groei zien. Deze gebieden vertonen een hogere leegstand, met minder kantoren die worden verhuurd of verkocht.

Voorraad kantoren 2012-2020



Stad	Leegstand 2020 (+ verandering tov 2015)
Haarlemmermeer (Schiphol)	11,1% (-10,1%)
Amsterdam	5,6% (-9,1%)
Rotterdam	10,8% (-6,3%)
Utrecht	5,5% (-6,3%)
Den Haag	5,5% (-5,0%)
Eindhoven	10,4% (-4,0%)
Nederland	9,6% (-5,3%)

Gebruikersmarkt

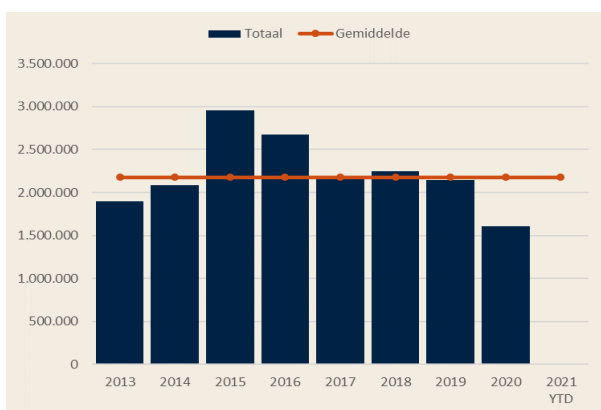
De gebruikersmarkt vertoont een zeer solide opname sinds 2015. Al 4 jaar op rij ligt de opname (circa) boven de 2,0 miljoen m². Deze opname had, gelet op de vraag, nog veel hoger kunnen liggen. Aangezien er nog steeds schaarste is aan hoogwaardige kantoren in de grote steden, blijft het al jaren rond dit niveau steken. Deze schaarste maakt het voor bedrijven nog moeilijker om te verhuizen.

Deze krapte op de gebruikersmarkt heeft in prime gebieden geresulteerd in huurgroei. Zo vertoonden de huren op Amsterdam Zuidas (32%) en Utrecht CBD (48%) het afgelopen decennium een sterke huurgroei. Door de druk op de prime gebieden verhuisden bedrijven gestaag naar secundaire locaties (o.a. Hoofddorp & Amsterdam Sloterdijk). Het zogenoemde ripple-effect.

Sinds 2011 is de opnameverhouding per sector grotendeels ongewijzigd gebleven. De zakelijke en financiële sector waren samen goed voor ongeveer de helft van de totale opname. Dit is ook kenmerkend voor de Nederlandse economie, waar deze sectoren al tientallen jaren sterk vertegenwoordigd zijn.

Een recentelijke ontwikkeling is de economische onzekerheid veroorzaakt door de verspreiding van COVID-19. In 2020 is het opnamevolume gedaald met 25% in vergelijking tot 2019. Deze daling is vooral toe te schrijven aan de zeer beperkte gebruikersmarktactiviteit in 2020H2. Bedrijven verleggen momenteel hun focus van verhuizing naar reorganisatie. Sommige huurcontracten lopen nog steeds af en de kosten van kantoorruimte zullen een belangrijkere rol spelen, aangezien bedrijven op dit moment proberen hun kosten te verlagen. Als gevolg van deze ontwikkeling zal de opname stagneren, de markt ruimer worden en zal huurgroei voorlopig niet aan de orde zijn. De verwachting is wel dat bedrijven een mindere afwachtende houding zullen gaan aannemen in 2021 ten aanzien van huisvestingsbeslissingen, als gevolg van versoepeling van restricties en omdat bedrijven meer inzicht zullen hebben in hun bedrijfsprestaties voor de komende jaren.

Opname kantoren 2013-2021



Stad	Prime huur 20Q4 (+ YoY verandering)
Haarlemmermeer (Schiphol)	€395 / m ² /jaar (+2,6%)
Amsterdam	€450 / m ² /jaar (0,0%)
Rotterdam	€235 / m ² /jaar (0,0%)
Utrecht	€295 / m ² /jaar (0,0%)
Den Haag	€225 / m ² /jaar (0,0%)
Eindhoven	€195 / m ² /jaar(0,0%)

Beleggingsmarkt

Door de stabiele situatie op de gebruikersmarkt en de gezonde vraag-aanbod-verhoudingen, is de Nederlandse kantoren beleggingsmarkt populair bij (internationale) beleggers. Sinds 2016 is het beleggingsvolume aanzienlijk toegenomen. Het beleggingsvolume piekte in 2017 met een volume van € 7,7 miljard. Door het gebrek aan beleggingsproduct op de kantorenbeleggingsmarkt was het volume van 2019 lager (€ 5,7 miljard). In 2020 daalde het beleggingsvolume nog meer als gevolg van de uitbraak van Covid-19 en kwam het totale beleggingsvolume uit op 3,3 miljard, een daling van 42% t.o.v. 2019.

De belangrijkste reden voor het oplopende beleggingsvolume van de afgelopen jaren was de huurgroei in de belangrijkste kantorengebieden. Deze gerealiseerde huurgroei heeft veel (internationale) beleggers

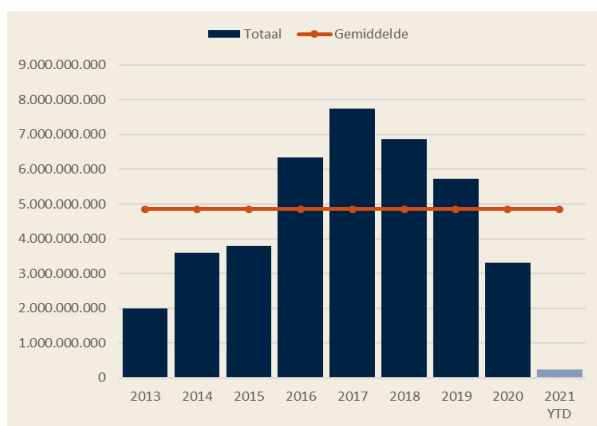
aangetrokken waardoor het aandeel internationaal kapitaal snel is gegroeid. Op dit moment bedraagt het aandeel 66%.

Over het algemeen vonden deze beleggingen in de Randstad plaats (85% in 2020). Buiten de Randstad is een klein deel geïnvesteerd in steden als Eindhoven, Arnhem en Den Bosch, die profiteren van uitstekende verbindingen en stabiele gebruikersmarkten.

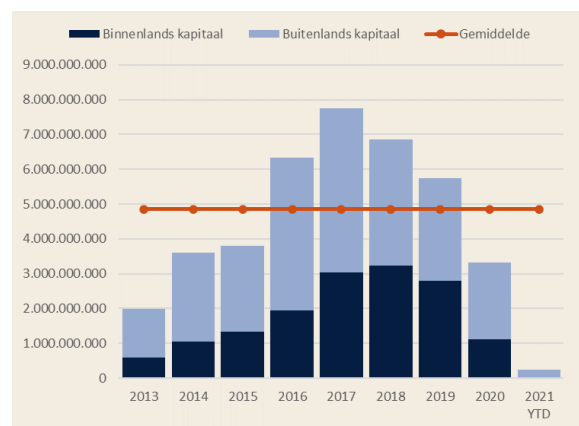
Door de combinatie van beleggersinteresse en huurgroei in de afgelopen jaren zijn de bruto aanvangsrendementen op veel plekken scherp gedaald. De bruto aanvangsrendementen op toplocaties als Amsterdam Centrum en Amsterdam Zuidas zijn historisch laag en staan op 3,00%. De bruto aanvangsrendementen zullen naar verwachting dit jaar licht stijgen, ook op de prime locaties. Afgelopen kwartaal zijn de bruto aanvangsrendementen op de prime locaties gelijk gebleven terwijl de bruto aanvangsrendementen op de secundaire locaties licht zijn gestegen (+10 bps).

Als gevolg van de economische onzekerheid omtrent COVID-19 zijn beleggers afwachtend ten aanzien van kantoorvastgoedbeleggingen. Een uitzondering vormt het 'core' vastgoed. Als gevolg van deze afwachtende houding was het beleggingsvolume voor 2020 een stuk lager dan voorgaande jaren.

Beleggingsvolume kantoren 2013– 2021YTD



Aandeel beleggingsvolume naar herkomst 2013-2021YTD



Huidige trends die de markt beïnvloeden

Overheidsbeleid

De Nederlandse overheid heeft een sterke invloed op de ruimtelijke ordening van Nederland. Door middel van bestemmingsplannen en ruimtelijke visieplannen oefenen verschillende bestuursniveaus hun invloed uit op de inrichting van openbare ruimte en zo ook op de vestigingslocatie van verschillende bedrijven. Na de financiële crisis ontstond er op nationaal niveau een structureel leegstandsprobleem. Om verdere speculatieve kantoorontwikkelingen te voorkomen, hebben de meeste gemeenten hun ruimtelijke beleidsplannen en visie voor kantoren aangepast. Met name in de grootste steden werd een restrictief locatiebeleid ingesteld. Echter, door economische groei en uitbreidende bedrijven daalde de leegstand en leidt dit restrictieve beleid op dit moment tot een tekort aan kantoorruimte in verschillende prime gebieden, vooral in Amsterdam. Zo stimuleert de gemeente Amsterdam de komende 4 jaar 400.000 m² aan nieuwe kantoorontwikkelingen, waarvan de helft al is voor-verhuurd.

Flexibele kantoorruimte

De markt voor flexibele kantoorconcepten bestaat al geruime tijd, maar heeft de afgelopen jaren een flinke groei door gemaakt. Hieronder vallen kantoorpanden waar huurders aanspraak kunnen maken op één of meer (tijdelijke) werkplekken in plaats van vierkante meters. Dit is zowel handig voor kleine bedrijven die geen behoefte hebben aan meer ruimte, als voor grotere kantoren om sneller op veranderende marktomstandigheden te reageren. De recentelijke ontwikkeling omtrent COVID-19 zal waarschijnlijk leiden tot een verdere groei op de lange termijn, gezien veel bedrijven zich niet aan lange huurcontracten willen committeren. Ondanks het feit dat de flexibele kantorenmarkt een dip had tijdens de eerste lockdown in maart 2020, stijgt het aantal aanvragen alweer voor langere tijd tot en boven het niveau van voor de pandemie. De verwachting is dat de flexibele kantorenmarkt stabiel zal blijven gezien de vraag van gebruikers naar flexibiliteit en service niet zal veranderen, zeker in tijden van COVID-19.

Momenteel nemen flexibele kantoorconcepten 2% tot 3% in van de totale kantorenvoorraad (NVM, 2017) en ongeveer 6% in Amsterdam. Deze concepten vestigen zich met name in de steden uit de G5 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven) en wordt gestuurd door economische trends, zoals de groeiende flexibilisering van de arbeidsmarkt. De verwachting is dat het aandeel dat door aanbieders van flexibele marktconcepten wordt opgenomen, de komende jaren tot een aandeel van 25% tot 30% gaat stijgen.

Duurzaamheid

Het is vanaf 1 januari 2023 wettelijk verboden om een kantoorgebouw in gebruik te nemen met een energielabel van D of minder. Dit betekent dat ieder kantoor groter dan 100 m² een vereiste Energie-index van 1,3 of beter moet hebben. Een pand wordt hier als kantoor gedefinieerd wanneer de gebruikersoppervlakte van de kantoorfunctie groter is dan de gebruiksoppervlakte van de afzonderlijke andere functies in dat gebouw. In september 2018 beschikte 44% van de kantoren niet over het minimale energielabel C. In Zuid-Holland is de verduurzamingsopgave het grootst (46,8% kantoorruimte). Met name oudere kantoren raken hierdoor steeds meer uit de gratie.

Outlook

Macro-economische ontwikkelingen vormen de basis voor de richting waarin kantoorgebruikers en beleggers zich ontwikkelen. In het afgelopen jaar is de wereldwijde economische groei en de economische groei in de eurozone vertraagd, door onder andere protectionistische houdingen van de VS en China. Een recentelijke ontwikkeling in de economische onzekerheid is de verspreiding van COVID-19. Deze ontwikkeling zal boven genoemde onzekerheden versnellen en versterken, waardoor de Nederlandse, Europese en wereld economie gaan krimpen. Deze krimp heeft al invloed op de Nederlandse en wereldwijde kantorengebruikersmarkt.

Naast een meer kritische blik op huisvestingskosten vanwege de economische situatie, is thuiswerken een nieuwe trend die het gebruik van kantoren ter discussie stelt. Desalniettemin is de verwachting dat kantoren nog steeds nodig zijn in de toekomst om ideeën, zakelijke bijeenkomsten en cohesie te faciliteren. De werkplek en het gebruik van kantoorruimte zal daarom waarschijnlijk veranderen met meer ruimte voor flexibiliteit van werkplekken en meeting rooms. Reisrestricties, de veranderende rol van het kantoor en economische achteruitgang hebben ertoe geleid dat bedrijven strategische huisvestingsbeslissingen hebben uitgesteld in 2020. De verwachting is dat bedrijven in 2021 beter kunnen prognosticeren wat de effecten zijn van COVID-19 en daarmee de dynamiek in de gebruikersmarkt zal toenemen.

Savills verwacht dat de huidige economische situatie een vertragend effect heeft op zowel de gebruikersmarkt en de beleggersmarkt. Ondanks de verslechterende economische situatie staat de Nederlandse kantorenmarkt er goed voor vanwege de historisch lage leegstand en de krapte in de belangrijkste kantorengedebieden. De verwachting is dat de leegstand wel verder zal oplopen in 2021, vooral

op secundaire plekken. Vanwege de relatief krappe markt zullen de kantoorhuren in 2020 stabiliseren, maar huurkortingen lopen wel op, omdat de markt minder concurrerend wordt, vooral op secundaire plekken.

De COVID-19 pandemie verandert ook de dynamiek op de Nederlandse beleggingsmarkt voor kantorenvastgoed. Tot dusver zijn kredietverlenende banken minder actief op het gebied van kredietverstrekking vanwege hogere risico's. De financiering van vastgoed is daarom op dit moment duurder, echter een uitzondering daarop vormt het 'core' kantorenvastgoed. Core-beleggingen zijn beter bestand tegen risico's, daarentegen zijn value-add en opportunistische vastgoedbeleggingen momenteel gevoeliger voor risico's. Daarom is de verwachting dat er sprake zal zijn van een effect op prijsvorming in deze laatstgenoemde categorieën. Hierdoor zal naar verwachting het effect op prijzen in 'core' vastgoed minder zichtbaar zijn. Kortom, de huidige financiële situatie zorgt voor een verdere polarisatie tussen 'core' beleggingen enerzijds en value-add en opportunistische beleggingen anderzijds in de Nederlandse kantorenbeleggingsmarkt.

Bronnen: CBS, PropertyNL, VGM, BAK, IBIS, Savills Research

Dit hoofdstuk geeft een bondig overzicht van de lokale kantorenmarkt in de gemeente Haarlem. De analyse begint vanuit een breder perspectief, met een schets van de demografie en economie van de gemeente. Vervolgens wordt er ingegaan op de belangrijkste karakteristieken van de plaatselijke gebruikers- en beleggingsmarkt. De analyse wordt afgesloten met relevant gemeentelijk beleid en toekomstige geplande ontwikkelingen.

Demografie

De eerste kaart geeft aan waar de desbetreffende gemeente binnen Nederland gelegen is. De tweede kaart laat zien waar de verschillende kantoorgebieden zich binnen de gemeente bevinden.

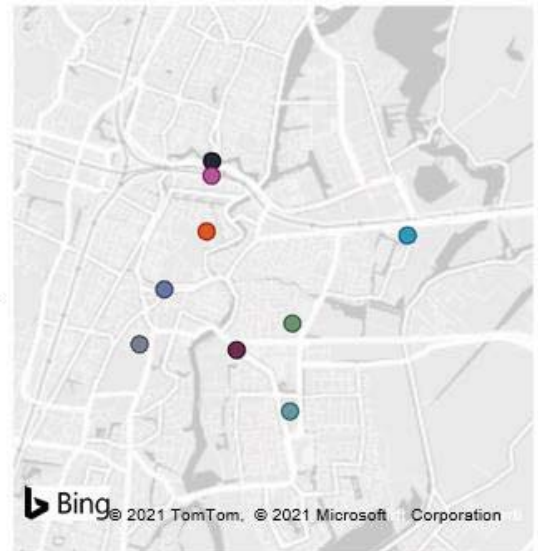
Kaart locatie van de gemeente



Kaart van de gemeente

Legenda

- Houtplein
- Kennemerplein
- Mr Lottelaan
- Richard Holkade
- Schalkwijk
- Schipholpoort
- Simon de Vrieshof
- Stationsplein
- Zuiderpolder



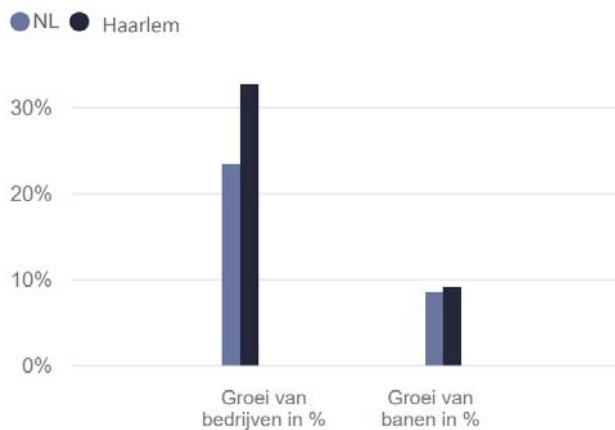
De navolgende tabel illustreert hoe de gemeente presteert op het gebied van demografie en werkgelegenheid. Concreet bieden de cijfers inzicht in de aantrekkelijkheid, vitaliteit en economische sterkte van de gemeente Haarlem. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de gemeente en Nederland als geheel.

Tabel kengetallen demografie en werkgelegenheid

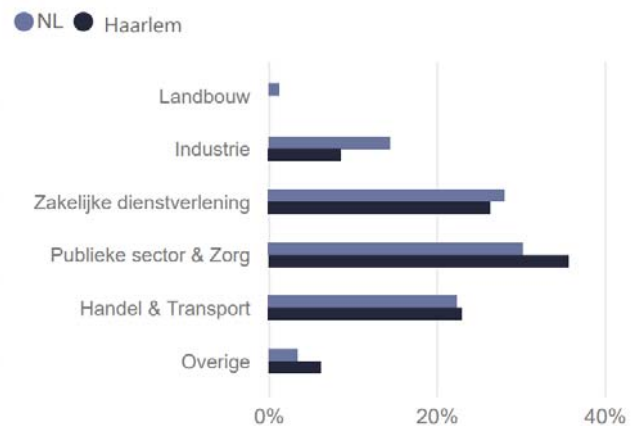
Gebied	Inwoners			Leeftijdsgroepen			Huishoud inkomen €/jaar	Bedrijven		Banen	
	2019	2040	Groei '19-'40	<20	20-65	65+		2019	Groei '14-'19	2019	Groei '14-'19
Haarlem	161.2K	193.0K	19.7%	22%	61%	17%	44K	16.8K	32.6%	70K	9.1%
Nederland	17,3M	18,2M	6,0%	22%	59%	19%	43K	1.7M	23.3%	8.9M	8.5%

De volgende grafieken bieden inzicht in de werkgelegenheid van een gemeente. Daarbij laat de arbeidsverdeling naar sector zien in hoeverre een sector binnen de gemeente over- of ondervertegenwoordigd is.

Grafiek groei aantal bedrijven en banen '14-'19



Grafiek banen per sector



Gebruikersmarkt

In deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste (historische) kengetallen van de lokale gebruikersmarkt voor kantoren. Hiermee wordt een beeld geschetst van de vraag- en aanboddynamiek. De navolgende cijfers geeft een huidig overzicht van deze kengetallen. De grafiek laat het verloop zien van de huren voor kantoorruimte in de gemeente. Activiteit op de gebruikersmarkt wordt verder weerspiegeld in de jaarlijkse opname van kantoorruimte in combinatie met de voorraad en leegstandontwikkeling. Voor beiden wordt in de navolgende grafieken het verloop weergegeven vanaf 2011 tot heden.

Kengetallen kantorenmarkt

Kantorenvorraad (m²)

480,470

Huidig aanbod (m²)

39,895

Tophuur (€/m²/jaar)

165

Nieuwbouw opgeleverd 2019 (m²)

<500

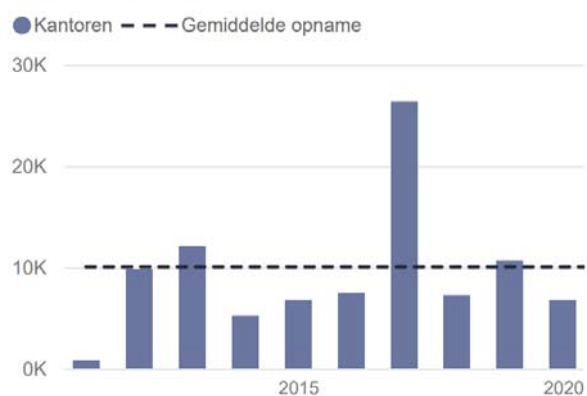
Nieuwbouw opgeleverd 2020 (m²)

<500

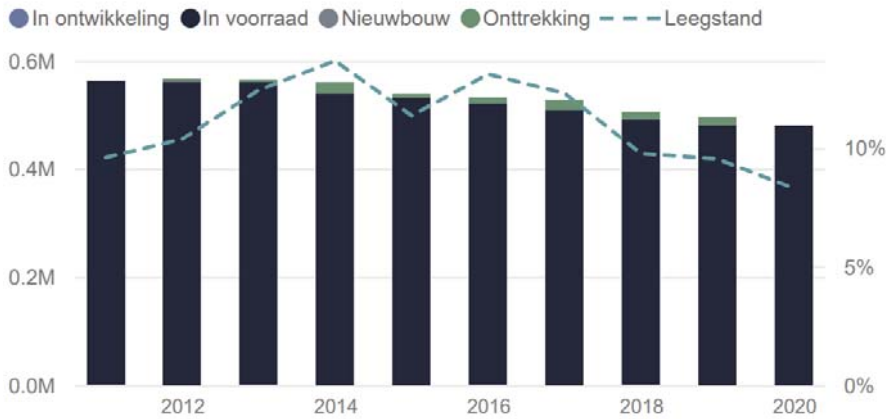
Grafiek huurontwikkeling (€/m²/jaar)



Grafiek opname (m²)



Grafiek kantorenvorraad (m²) en leegstand (%)



Beleggingsmarkt

De belangrijkste feiten over de lokale beleggingsmarkt worden in deze paragraaf behandeld. De tabel geeft de kengetallen specifiek weer. De eerste grafiek laat het totale beleggingsvolume zien over de periode 2011 tot heden. De grafiek ernaast laat het verloop van het Bruto Aanvangsrendement (BAR) zien voor beleggingen in de meest hoogwaardige kantoren, en op de beste locaties van de gemeente. Dit illustreert hoe de prijzen zich in de afgelopen periode hebben ontwikkeld. Daarnaast is het een weerspiegeling van het risicoprofiel van kantoorbeleggingen. Een afnemende trend betekent dan dat beleggers met een lager aanvangsrendement genoeg willen nemen en vice versa.

Kengetallen beleggingsmarkt

Totaal beleggingsvolume 2019 (€)

7,880,000

Totaal beleggingsvolume 2020 (€)

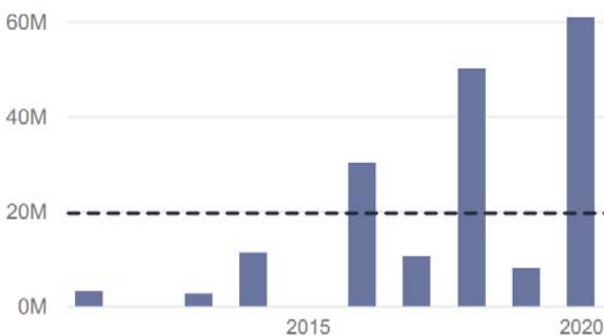
60,671,000

Top Bruto Aanvangs Rendement (BAR)

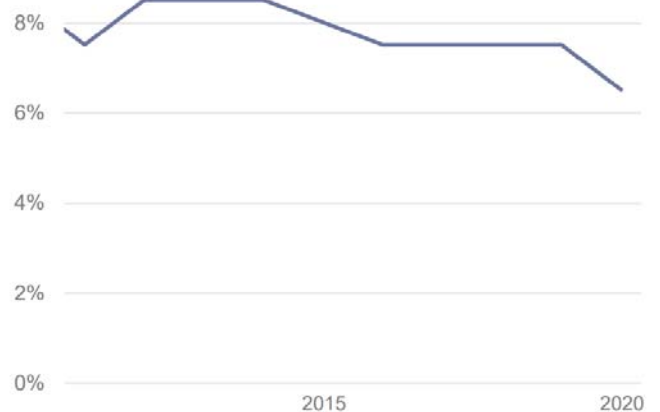
6.50%

Grafiek beleggingsvolume (€)

● Beleggingsvolume — — Gemiddeld beleggingsvolume



Grafiek ontwikkeling BAR



* Betreft bruto aanvangsrendementen regio West

Nieuwe ontwikkelingen

In de 'Structuurvisie 2040' van de gemeente Haarlem, stelt de gemeente dat zij in haar beleid wilt focussen op de volgende zaken:

- Verdere intensivering en transformatie van stedelijk gebied, met aandacht voor voldoende aanbod van bedrijfslocaties;
- Een betere interne en externe bereikbaarheid door in te zetten op regionaal OV;
- Het ontwikkelen van het metropolitaanse landschap;
- Het maken van een duurzame en klimaatbestendige stad.

Binnen de gemeente zijn op dit moment geen kantoorontwikkelingen in uitvoering dan wel gepland.

Bronnen: CBS, Brainbay, Lisa, Gemeente Haarlem, Vastgoedmarkt, PropertyNL, Funda, NVM, Google Maps, Savills Research.

3.4 De Nederlandse parkeermarkt

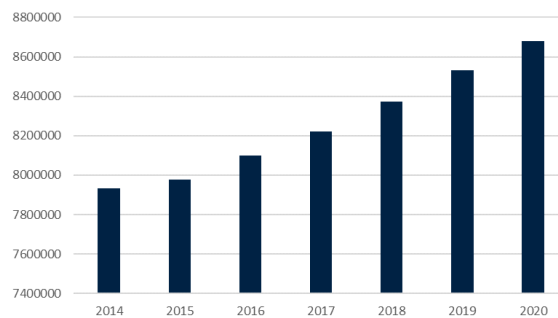
Karakteristieken van de parkeermarkt

Vergeleken met de omliggende landen kent Nederland een relatief laag autobezit per inwoner. Toch staat Nederland bekend om zijn drukke wegennet. Dit komt met name door de hoge bevolkingsdichtheid. Daarnaast is de verwachting dat het autobezit ook de komende jaren toe zal nemen. Nederland heeft ongeveer 14,4 miljoen parkeerplekken, circa 1,65 per auto.

Tabel vergelijking autobezit

Land	Autobezit per inwoner
Nederland	0,494
Europese Unie	0,529
Duitsland	0,567
België	0,511
Frankrijk	0,478
Verenigd Koninkrijk	0,473

Grafiek autobezit Nederland 2014 - 2020



Bron: Eurostat, CBS

Het Nederlandse woon-werkverkeer bestaat voor 74% uit vervoer per auto. Veel korte afstanden worden met de fiets afgelegd. De overheid stimuleert het gebruik van de fiets, resulterend in goede fietspaden en fietsparkeergelegenheden.

Naast de stimulering van het fietsgebruik, reguleert de overheid ook de parkeermarkt. De overheid biedt parkeren aan in drie verschillende vormen:

- Parkeren met parkeervergunning
- Betaald parkeren (met of zonder tijdsrestricties)
- Vrij parkeren voor een bepaalde tijd (Blauwe kaart-zones; met een limiet tot 1, 2, of 3 uur)

Betaald parkeren is in de eerste instantie ingevoerd om de openbare ruimte te beheersen en waar mogelijk te verbeteren. Tegenwoordig is het voor veel Nederlandse gemeenten ook een belangrijke bron van inkomsten. Zo verwacht de gemeente Amsterdam in 2021 circa € 259,4 miljoen aan inkomsten uit parkeervoorzieningen te ontvangen, 6,5% van de totale inkomsten.

De ontwikkeling van nieuwe parkeervoorzieningen ligt ook deels bij de gemeentes. Er worden echter weinig nieuwe voorzieningen ontwikkeld, de focus ligt momenteel namelijk op het optimaliseren van de bestaande locaties. Zo richten veel gemeenten zich erop om publieke parkeervoorzieningen op straatniveau te verwijderen. Ook zorgt strenge regelgeving ervoor dat er weinig initiatief is voor nieuwe ontwikkelingen.

Tarieven

Betaald parkeren komt met name voor in of nabij binnensteden, met als uitgangspunt dat hoe verder van het centrum zijn, de plekken duurder worden. Vrij parkeren (soms beperkt middels een Blauwe kaart) komt meer voor in woon- en winkelgebieden. In kantoorgebieden zijn parkeervoorzieningen vaak boven of ondergronds beschikbaar middels huur of koop voor de kantoorgebruikers.

Betaald parkeren komt voor in verschillende vormen. Het meest voorkomend is een tarief per uur (of minuut) met een maximum per 24 uur. Vaak wordt er voor frequente gebruikers de mogelijkheid aangeboden om een abonnement te kopen, in week- of maandvorm.

De parkeertarieven stijgen de afgelopen jaren flink, met name in binnenstedelijke gebieden. De verwachting is dat deze trend blijft doorzetten. Het huidige gemiddelde parkeertarief ligt rond de € 3,00 per uur. In onderstaande tabel is te zien dat Amsterdam nationaal en internationaal relatief duur is met een gemiddeld tarief van € 5,00 per uur.

Tabel gemiddeld tarief per uur in Nederland & Europa

Stad	Gemiddeld parkeertarief per uur	Stad	Gemiddeld parkeertarief per uur
Amsterdam	€ 6,58	Amsterdam	€ 6,58
Utrecht	€ 3,25	Londen	€ 5,15
Den Haag	€ 4,29	Stockholm	€ 7,65
Haarlem	€ 4,20	Madrid	€ 4,89
Rotterdam	€ 4,00	Paris	€ 3,40
Eindhoven	€ 2,00	Berlijn	€ 2,00
Grote steden	€ 2,50	Lissabon	€ 1,25

Beleggingsmarkt voor betaald parkeren

Naast het gereguleerde aanbod van parkeerplekken zijn er ook commerciële partijen actief in de parkeermarkt. Partijen als Q-park, Apcoa, P1 en Interparking spelen een belangrijke rol. De private partijen kunnen zowel als eigenaar, huurder of beheerder optreden.

Parkeren als commercieel investeringsproduct is relatief nieuw in Nederland. In 2005 werd voor het eerst een investeringsfonds specifiek voor parkeren geïnitieerd. Voorheen bleef investeren beperkt tot pensioenfondsen die parkeren aan hun portfolio toevoegden omdat parkeren bekend staat als een product met een lage conjunctuurafhankelijkheid. De laatste jaren heeft de markt zich ontwikkeld tot een stabiele markt, zichtbaar in door de stabiele prijsstijgingen en de langjarige huurcontracten die worden gerealiseerd.

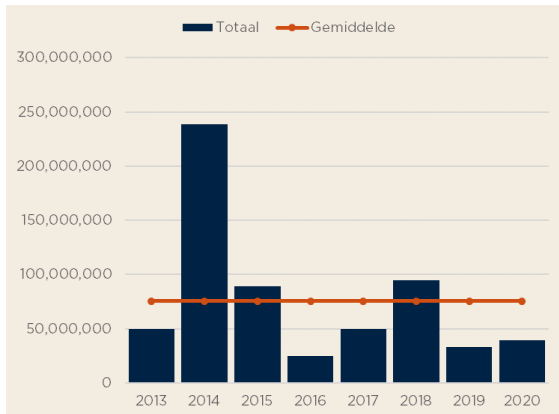
Het gevolg van deze ontwikkeling is dat verschillende partijen parkeerfondsen in de markt zetten om het product 'parkeren' toegankelijker te maken. Bekende partijen in deze markt zijn Q-Park, Bouwfonds IM en Holland Immo Group.

Een aantal grote partijen beheersen de parkeermarkt. Omdat deze partijen niet gebaat zijn bij nieuwbouw (resulterende in een hoger aanbod en dus een lagere prijs), blijft de prijs stijgen. Ook wordt er vanuit de gemeentes niet gestimuleerd om bij te bouwen en zijn de vergunningseisen voor nieuwbouw relatief hoog.

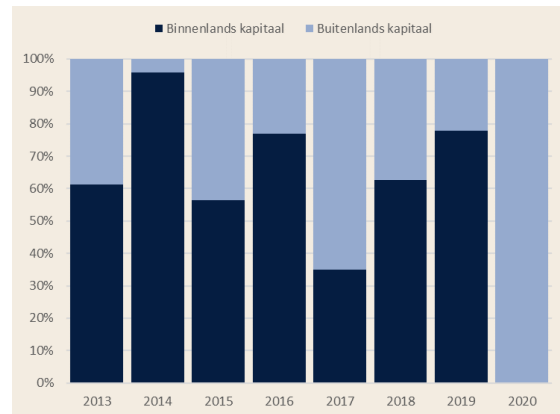
Het investeringsvolume in parkeergarages in Nederland is de afgelopen jaren stabiel. Een uitzondering is het jaar 2014, veroorzaakt door de aankoop van een parkeergarage onder de Zuidas door Bouwfonds IM voor € 130 miljoen. In 2020 vonden vier investeringen in parkeergarages plaats. De grootste transactie is de aankoop van de parkeergarage Heuvelpoort 3 (375 parkeerplekken) in Den Bosch door Primevest. Het totale investeringsvolume in 2020 komt uit op € 39,5 miljoen.

In de investeringsmarkt voor parkeren is naast Nederlandse ook veel Duitse interesse. Duitse investeerders zijn zowel actief in fondsen als middels de aankoop van single assets.

Investeringsvolume 2013 – 2020



Investeringsvolume naar herkomst 2013 – 2020



Trends en ontwikkelingen

Gestimuleerd door urbanisatie, de economische groei, stijgende benzineprijzen en de veranderende status van autobezit, wordt autodelen een steeds populairder alternatief voor het bezitten van een auto. Voorbeelden van dergelijke deelconcepten zijn Car2Go, Greenwheels, Mywheels en Snappcar, het laatste is een peer-to-peer-netwerk. De groei van autodeelconcepten is het snelst in grotere steden.

Deze trend deed ook autofabrikanten anders laten denken over hun bedrijfsmodel en breidde hierdoor uit van het uitsluitend maken van auto's tot het aanbieden van mobiliteitsoplossingen. Ook parkeerplaatsen delen is een opkomend fenomeen. Bedrijven zoals ParkBee bieden privéparkeerplaatsen aan wanneer deze niet nodig zijn door de oorspronkelijke eigenaars / gebruikers.

Zo worden bijvoorbeeld parkeerplaatsen in of nabij het stadscentrum in het weekend niet gebruikt, terwijl het aantal mensen dat het stadscentrum wil bezoeken het hoogst is in het weekend. Dit kan helpen om sneller een parkeerplaats te vinden en maakt ook beter gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen.

Betaald parkeren in stedelijke gebieden is belangrijk voor een effectieve en efficiënte overgang van auto naar bestemming. Het gemakkelijk en snel kunnen vinden van een plek om te parkeren, bij voorkeur gekoppeld aan een parkeersysteem en alternatieve vervoerswijzen, draagt substantieel bij aan de mobiliteit in stedelijke gebieden. Sneller en gemakkelijker een parkeerplek vinden vermindert het zoeken naar een parkeerplaats, vermindert files en vermindert luchtvervuiling en lawaai. In situaties waar de vraag groot is (veel mensen tegelijkertijd) en het aanbod laag is (beperkte ruimte), ontstaat de behoefte aan regulering, naast het instellen van een economische waarde op parkeren.

Met de uitbraak van het coronavirus Covid-19 en de aanscherping van de landelijke maatregelen daalde het aantal parkeertransacties de laatste tijd aanzienlijk. Door de sluiting van de horeca en de afname in mobiliteit binnen en buiten Nederland is er een grote vermindering te zien qua parkeerdrukke in grote steden. Ook parkeergarages rondom kantoorgebieden staan vrijwel leeg nu er al langere tijd opgeroepen wordt om zo veel mogelijk thuis te werken.

Kansen, bedreigingen en verwachtingen

Savills verwacht dat de vraag naar parkeren voorlopig zal blijven stijgen, met name in de grotere steden als gevolg van verdere urbanisatie. De beperkte nieuwbouw, de strikte vergunningseisen en de verplaatsing van parkeerplekken naar de buitengebieden, zorgen voor een opdrijvend prijseffect.

Echter, gezien de ontwikkelingen rondom het coronavirus, bestaan er wel bedreigingen voor de gemeenten en commerciële partijen op korte termijn. Gemeenten lopen namelijk parkeergelden mis en voorzien daardoor moeilijkheden om een sluitende begroting te maken voor 2021. Ook commerciële partijen worden hard getroffen door de effecten van de coronacrisis mochten de desbetreffende parkeergarages langere tijd leeg staan. Wel wordt er verwacht dat deze trend in grote steden kortstondig zal zijn en zal veranderen op het moment dat de maatregelen versoepeld worden.

Bronnen: CBS, CPB, Lisa, Q-Park, Interparking, Vastgoedmarkt, PropertyNL, OpenStreet Maps, Google Maps, Savills Research

Lokale marktanalyse parkeren

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de lokale parkeermarkt in de gemeente. Dit hoofdstuk is ondersteunend aan het onderliggende taxatierapport. Als eerste komt de demografie van de gemeente aan bod. Gevolgd door de belangrijkste informatie op het gebied van autobezit en vervoersmethodes. Tenslotte wordt de lokale parkeermarkt in detail beschreven.

Demografie

De eerste kaart geeft aan waar de desbetreffende gemeente binnen Nederland gelegen is. De tweede kaart betreft een plattegrond van de gemeente.

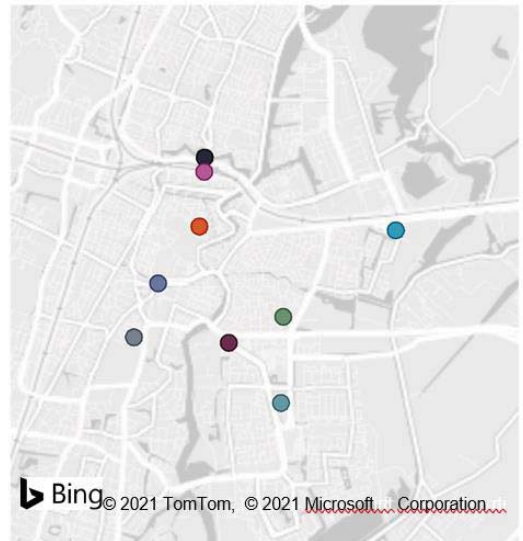
Kaart locatie van de gemeente



Kaart van de gemeente

Legenda

- Houtplein
- Kennemerplein
- Mr Lottelaan
- Richard Holkade
- Schalkwijk
- Schipholpoort
- Simon de Vrieshof
- Stationsplein
- Zuiderpolder



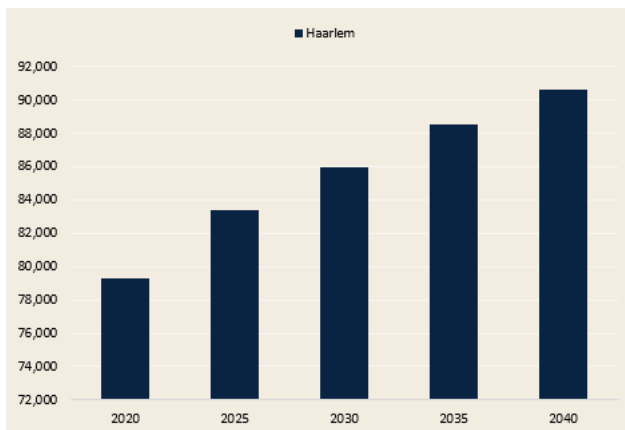
Voordat er dieper op lokale parkeermarkt wordt ingegaan, wordt er een aantal kengetallen met betrekking tot demografie en het gebruik van vervoersmiddelen weergegeven. De bevolkingsontwikkeling is een belangrijke indicator die de groei van een gemeente weergeeft. Daarnaast zegt het gebruik van vervoersmiddelen iets over de behoefte naar parkeerplekken binnen de gemeente.

Tabel kengetallen demografie en werkgelegenheid

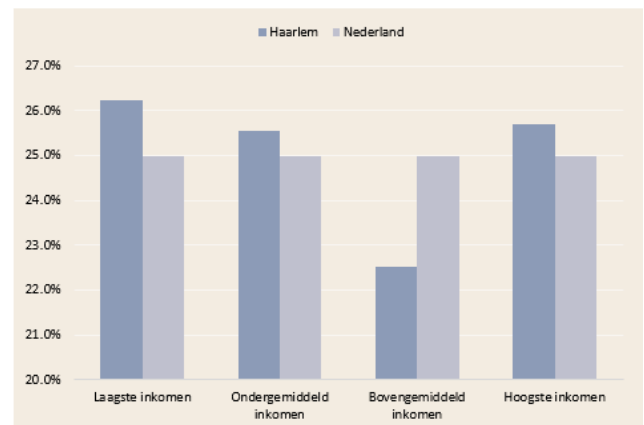
Gebied	Inwoners			Leeftijdsgroepen			Huishoud inkomen €/jaar	Bedrijven		Banen	
	2019	2040	Groei '19-'40	<20	20-65	65+		2019	Groei '14-'19	2019	Groei '14-'19
Haarlem	161.2K	193.0K	19.7%	22%	61%	17%	44K	16.8K	32.6%	70K	9.1%
Nederland	17,3M	18,2M	6,0%	22%	59%	19%	43K	1.7M	23.3%	8.9M	8.5%

De volgende grafieken geven de verwachte bevolkingsgroei in de gemeente weer en laten tevens zien hoe het huishoudinkomen verdeeld is in de gemeente. Dit biedt inzicht in de typen huishoudens en hun economische vitaliteit.

Grafiek groei aantal huishoudens



Grafiek huishoudensinkomens per kwartiel



Nederlandse parkeermarkt

Tabel kengetallen van autobezit en gebruik van vervoersmiddelen in Nederland

Autobezit		Gebruik van vervoersmiddelen	
Aantal auto's 2019	8.5 mln	Aantal ritten	865
Toename aantal auto's 2000 – 2019	34,5%	Totaal afstand (km)	10.089
Toename aantal huishoudens 2000 – 2019	16,5%	Autogebruik (hoeveelheid trips)	408
Gemiddeld aantal auto's per huishouden	1.08	Autogebruik (in km)	7.275

Gestimuleerd door urbanisatie, de economische groei, stijgende benzineprijzen en de veranderende status van autobezit, wordt een auto delen een steeds populairder alternatief voor het bezitten van een auto. Voorbeelden van dergelijke deelconcepten zijn Car2Go, Greenwheels, Mywheels en Snappcar, het laatste is een peer-to-peer-netwerk. De groei van autodeelconcepten is het snelst in grotere steden. Deze trend deed ook autofabrikanten anders laten denken over hun bedrijfsmodel en breidde hierdoor uit van het uitsluitend maken van auto's tot het aanbieden van mobiliteitsoplossingen. Ook parkeerplaatsen delen is een opkomend fenomeen. Bedrijven zoals ParkBee bieden privéparkeerplaatsen aan wanneer deze niet nodig zijn door de oorspronkelijke eigenaars / gebruikers. Zo worden bijvoorbeeld parkeerplaatsen in of nabij het stadscentrum in het weekend niet gebruikt, terwijl het aantal mensen dat het stadscentrum wil bezoeken het hoogst is in het weekend. Dit kan helpen om sneller een parkeerplaats te vinden en maakt ook beter gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen.

Lokale parkeermarkt

Tabel kengetallen van de lokale parkeermarkt

	Haarlem	Nederland
Aantal personenauto's 2019	62.467	8.530.584
Aantal personenauto's per huishouden 2019	0,75	1,08

De gemeente is gemakkelijk te bereiken via de snelwegen A200, A9 en de hoofdwegen N200 en N205. Haarlem grenst aan de gemeentes Bloemendaal, Velsen en Haarlemmermeer. Daarnaast heeft het middels de A200 en A9 een directe verbinding met de gemeente Amsterdam.

De gemeente Haarlem wil het centrum van Haarlem autoluw houden. Daarom bevinden parkeermogelijkheden zich voornamelijk aan de rand van het centrum. Het parkeertarief op straat is relatief duur in vergelijking met het parkeertarief in parkeergarages.

Tabel overzicht lokale parkeergarages/terreinen

	Haarlem
Aantal parkeergelegenheden	7
Gemiddelde parkeerprijs centrum (€)	€2,81
Grootste parkeergarage/terrein	Parkeerterrein Raaks (960 plaatsen)

Tabel detail parkeren op straat

Parkeerzones	Haarlem
Binnenstad (parkeerzone B)	€5,10 per uur
Noord/West/Zuid/Oost zijde (Parkeerzone C)	€3,70 per uur (maximaal 3 uur)

Tabel details lokale parkeergarages/terreinen

Parkeergarage	Bedrijf	Parkeerplaatsen	€ / uur	Max. € / dag
Stationsplein	Gemeente Haarlem	460	2,50	25,00
Houtplein	Spaarnelanden	860	3,29	27,19
Raaks	Spaarnelanden	960	3,29	27,19
De Appelaar	Spaarnelanden	296	3,29	27,19
De Kamp	Spaarnelanden	430	3,29	27,19
De Dreef	Spaarnelanden	239	2,48	13,65
Cronjé	Spaarnelanden	404	1,53	13,65

Tabel details lokale Park & Ride

Parkeer gebied	Parkeerplaatsen	Max. € / dag
P+R Transferium Haarlem Spaarnwoude	100	Gratis

Bronnen: CBS, CPB, Lisa, Gemeente Eindhoven, Q-Park, Interparking, Vastgoedmarkt, PropertyNL, OpenStreet Maps, Google Maps, Savills Research

4. Waarderingsadvies

Wij hebben onderzoek verricht naar recente transacties van objecten met een vergelijkbare marktpositionering als die van het onderhavig object. De transacties relevant voor het onderhavig object worden hieronder besproken.

4.1. Markthuuranalyse

Verhuurreferenties

We hebben huurreferenties opgenomen voor de beoogde functies die op het object zullen worden gerealiseerd. Dit betreffen vergelijkbare objecten op basis van de functionaliteit, kwaliteit en locatie. De onderlinge verschillen tussen de referenties en het gewaardeerde zullen als positieve of negatieve correctie op de markthuur worden opgenomen. We hebben in de bijlagen de referenties opgenomen. We zullen hier de de gehanteerde markthuur verklaren.

Kantoor: Nabij het gewaardeerde is het Figeecenter gelegen, dit betreft een modern bedrijfsverzamelgebouw die naar onzes inziens vergelijkbaar is met het gewaardeerde. Binnen het Figeecenter zijn ook diverse units met diverse afwerking en kwaliteit. De transactieprizen per m² liggen tussen de circa € 140 en € 175 per m². De prijzen kunnen naast afwerking tevens ook nog variëren op basis van parkeerplaatsen die worden mee verhuurd, waardoor het een gemixte markthuur betreft of op basis van de grootte van de unit. Tot slot zijn er ook 2 kantoorunits verhuurd op de locatie van Haarlemmerstroom, aan de Lichtfabriek en de Oerkapgade. Deze huurprijzen liggen tussen de € 150 en € 175. Op basis van de kwaliteit en locatie, alsmede het feit dat er bij oplevering veel beschikbare vierkante meters zijn, achten wij een kale huurprijs van € 160 per m² realistisch.

Kantoor Transformatorhuis: In tegenstelling tot de voornoemde kantoren, zal het Transformatorhuis iets minder hoogwaardige kantoorruimte bevatten. We hebben hiervoor dezelfde referenties gebruikt, maar hebben hier meer gekeken naar de onderkant van de opgegeven range. Daarnaast hebben we tevens een paar bedrijfsruimtes ter vergelijking opgenomen. De bedrijfsruimte en minder hoogwaardige kantoorruimten hebben transactieprizen die variëren tussen de circa € 125 en € 150. Op basis van de kwaliteit en locatie, alsmede het feit dat er bij oplevering veel beschikbare vierkante meters zijn, achten wij een kale huurprijs van € 135 per m² realistisch. We hebben hier rekening gehouden met het feit dat het Transformatorhuis beschikt over units waarin een entresolvloer is gesitueerd en daarmee betreft de huurprijs een gemixte huur voor alle vloeren. Tevens hebben we rekening gehouden met het feit dat er nog incentives gegeven moeten worden van 10% over 5 jaar wat een huurprijs reflecteert van € 121,5 per m² VVO.

Parkeergarage: Op dit moment betreft de omgeving van het gewaardeerde nog een locatie waar men vrij kan parkeren. Echter, wij hebben vernomen vanuit de gemeente Haarlem dat de naastgelegen woonwijk betaald parkeren gaat worden binnen het jaar. Daarnaast zal op termijn ook de ontwikkellocatie betaald parkeren worden. In de rest van de Waarderpolder zal het parkeren op straat gratis blijven in de nabije toekomst. De parkeerplaatsen worden op dit moment voor € 500 aangeboden in de nabijheid van het gewaardeerde. Dit is echter in de huidige situatie waarin er ook vrij geparkeerd kan worden en dit betreffen niet afgesloten parkeerplekken op het buitenterrein. Daarnaast zien we op meer bewezen kantoorlocaties in Haarlem vraagprijzen die variëren tussen de € 550 en € 1.500 per parkeerplaats per jaar. Dit betreffen niet overdekte parkeerplaatsen. Rekening houdend een overdekte parkeerplaats en de hoeveelheid parkeerplaatsen die worden opgeleverd, dat een huurprijs per parkeerplaats per jaar van € 1.000 haalbaar is. Hierbij hebben tevens rekening gehouden met de stichtingskosten voor de parkeergarage en daarmee een minimale huurprijs die behaald moet worden met zicht op haalbaarheid.

Short stay: Voor de short stay hebben we een exploitatieprognose gemaakt op basis van de aankomende 5 jaar. Dit hebben wij gedaan aan de hand van een STR rapport waarin de resultaten van hotels in Haarlem met zicht op ADR, RevPar, bezettingsgraden uiteen zijn gezet en door 2 referentieprojecten H park in Hilversum en BizStay Maurits Apartments in Den Haag. Door de huidige situatie omtrent Covid-19 en het feit dat de short stay zich nog moet bewijzen en tevens zich bevindt op een ontwikkellocatie, hebben wij een ingroeiperiode gehanteerd die zich zal stabiliseren in jaar 3 van de exploitatie. Hierbij hebben een bezettingsgraad genomen die van 60% in jaar 1 naar 80% in jaar 3 zal gaan, hierbij hebben wij een ADR gehanteerd van € 105 in jaar 1 en € 115 in jaar 3, dit zal daarna stijgen met inflatie. Dit resulteert in een RevPar van € 63 in jaar 1 en € 92 in jaar 3. Naast de omzet uit de kamers hebben wij tevens een post opgenomen voor de overige inkomsten uit F&B (food and beverages) en MOD (minor operating departments), we hebben deze inkomsten gezet op 5% van de totale omzet. Om te komen tot een bruto winst hebben we de kosten afgetrokken waardoor een brutowinst van 56% in jaar 1 en 60% in jaar overblijft van de totale omzet. Tot slot nemen we een kostenpost op voor de management fees en een reservering voor vernieuwingen. Dit resulteert in een EBITDAR van circa € 500.000 in jaar 1 en € 750.000 in jaar 3. Om te komen tot een EBITDA hebben wij een inschatting gemaakt van de 'affordable rent' die we hebben afgezet tegen de referentieprojecten. We hebben hierbij een markthuur gehanteerd van 35% van de totale omzet, dit reflecteert een EBITDA van circa € 145.000 in jaar 1 en € 240.000 in jaar 3. Om te komen tot een markthuur nemen we de gemiddelde markthuur van de eerste 5 jaar in de exploitatieprognose. De gemiddelde markthuur per jaar ligt op € 476.000, € 11.333 per kamer, € 264 per m² en € 944 per maand per kamer. Dit ligt iets onder de opgenomen referenties, daar ligt de huurprijs tussen de circa € 11.950 en € 18.000 per kamer en € 995 en € 1.500 per maand per kamer. Dit komt hoofdzakelijk doordat deze contracten voor Covid-19 zijn afgesloten en doordat het hotel in Den Haag ook grotere appartement heeft, een kleiner aantal en centraal in Den Haag is gelegen.

4.2. Beleggingsanalyse

Beleggingsreferenties

We hebben koopreferenties opgenomen voor de beoogde functies die op het object zullen worden gerealiseerd. Dit betreffen vergelijkbare objecten op basis van de functionaliteit, kwaliteit en locatie. De onderlinge verschillen tussen de referenties en het gewaardeerde zullen als positieve of negatieve correctie op de BAR voor de kapitalisatie worden opgenomen. We hebben in de bijlagen de referenties opgenomen. We zullen hier de gehanteerde BAR verklaren.

Kantoor: Binnen de gemeente Haarlem zijn relatief weinig referentieobjecten gezien het feit dat de locatie en de potentie die het omhelst nog niet elders is gerealiseerd. Om die reden hebben wij een grotere scope genomen met betrekking tot de markten waarin wij referenties hebben opgezocht alsmede de huursituatie en type object. Daardoor hebben we de referenties onderling kunnen vergelijken op basis van de BAR en daarmee risicoclassificatie die is gegeven door beleggers enerzijds en daarmee ook de waarde per m² die daarin wordt gereflecteerd. Voor het gewaardeerde hebben rekening gehouden met het feit dat het nieuwbouw betreft en dat er een 5 jarig huurcontract op is gevestigd. De BAR van de referenties ligt tussen de circa 5,1% en 7,9%. De waarde per m² ligt tussen de € 1.840 en € 4.160 per m², hier hebben we een herontwikkeling en een bedrijfsruimte buiten beschouwing gelaten. De hoogte van de waarde per m² is deels gebaseerd op de hoogte van de markthuur. De hogere waarde per m² wordt dan ook gerealiseerd in een markt die sterker is dan bij het gewaardeerde zoals in Amsterdam of doordat het object gelegen is op bijvoorbeeld een centrumlocatie in Haarlem. Op basis van de opgenomen referenties achten wij een BAR VON van 5,95% en een waarde per m² van € 2.690 realistisch voor een nieuwbouw kantoorgebouw op een ontwikkellocatie in Haarlem.

Kantoor Transformatorhuis: In tegenstelling tot de voornoemde kantoren, zal het Transformatorhuis iets minder hoogwaardige kantoorruimte bevatten. We hebben hiervoor dezelfde referenties gebruikt, omdat wij denken dat deze locatie geschikt is voor kleine ondernemers die kantoorruimte nodig hebben voor een schappelijke huurprijs. Wij denken om die reden dat ondanks een lagere afwerking, dat er wel een vergelijkbare risicoclassificatie op zit als bij het gewaardeerde. De lagere waarde wordt dan gereflecteerd door de lagere markthuur die is gehanteerd. Als we de BAR VON van 5,95% hanteren dan reflecteert dat een waarde per m² van € 2.271 per m².

Parkeergarage: We hebben 4 referenties van kooptransacties van parkeergarages opgenomen die zijn gelegen in Den Haag, Dordrecht en Nootdorp. De BAR van de referenties ligt tussen de circa 5,35% en 6,36% wat een waarde K.K. per parkeerplaats reflecteert tussen de circa € 12.000 en € 29.000. Wij hebben aan de hand van de referenties, alsmede rekening houdende met de stichtingskosten, een NAR VON van 4,25% toegepast wat een BAR VON van 5,09% reflecteert en daarmee een waarde VON per parkeerplaats van circa € 19.660. Dit geeft een totale waarde VON van circa € 2.850.000 versus de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten) van circa € 2.800.000.

Short stay: Er zijn geen recente kooptransacties bekend van hotelvastgoed in Haarlem. Haarlem maakt deel uit van de metropoolregio Amsterdam (MRA), dat de grootste toeristische regio van Nederland is. Haarlem is hierin een kleine speler, maar met potentie. Het overgrote deel van de hotelmarkt, met circa 90% van het kameraanbod, wordt gedomineerd door Amsterdam en Haarlemmermeer. De MRA is een sterk 'merk' met veel kracht en een regio die sneller groeit dan elders. De groei van de vraag is de afgelopen jaren bijna 5% geweest in de MRA, waar de gemiddelde groei van de vraag in Nederland 2,5% bedroeg. Dit beeld wordt bevestigd in een recente studie in opdracht van Provincie Noord-Holland. In de studie wordt berekend dat er in de MRA- regio naast de bestaande 'harde' plannen voor circa 9.000 hotelkamers, behoefte zal zijn aan 9.000 hotelkamers extra. Door het recente stringente beleid voor hotels in Amsterdam, zal de druk op de regio, en daarmee Haarlem, toenemen.

Toenemende beleggingsinteresse heeft geleid door dalende aanvangsrendementen (3,5% in Amsterdam). Echter, de huidige omstandigheden omtrent COVID-19 leidt tot terughoudendheid van beleggers. Hierdoor is te verwachten dat prijzen zullen dalen en aanvangsrendementen zullen stijgen. Door het ontbreken van transacties, zijn de daadwerkelijke effecten hiervan (nog) niet zichtbaar. De toenemende beleggingsinteresse van investeerders in hotels in de afgelopen jaren, leidde tot een beleggingsvolume van circa € 2,0 miljard in 2017, bijna vier keer zo hoog als in 2016. In 2018 bedroeg het beleggingsvolume circa € 1,2 miljard en in 2019 circa € 1,3 miljard. 2020 eindigde als een zeer inactieve beleggingsmarkt met een beleggingsvolume van circa € 137 miljoen, een vermindering van circa 90% ten opzichte van 2019.

Onze koopreferenties zijn gelegen in de markten Den Haag, Eindhoven en Utrecht. De BAR K.K. ligt bij deze referenties tussen de circa 5,1% en de 6,2%, de prijzen per kamer liggen daardoor tussen de circa € 160.000 en € 255.000. Wij hebben een BAR VON van 5,40% toegepast wat een waarde VON per kamer van circa € 210.000 reflecteert.

4.3. Markthuur en huurinkomsten analyse

Op basis van de huidige marktomstandigheden hebben wij een totale markthuur ingeschat ter grootte van €1.249.390. Met een jaarhuur (inclusief theoretische huur voor de leegstand) van €1.249.390 is het object ten opzichte van de markt marktconform verhuurd.

Huurinkomsten per jaar	€ 1.249.390
Theoretische huurinkomsten per jaar	€ 1.249.390
Markthuur per jaar	€ 1.249.390

4.4. Waarderingsmethodiek

Voor het vaststellen van de marktwaarde hebben wij een residuele grondwaarde methode gehanteerd. Op basis van deze methode wordt de toekomstige exploitatie middels een kapitalisatiemethode berekend om te komen tot een VON beleggingswaarde. Daaropvolgend worden de stichtingskosten ingeschat aan de hand van de bouwkosten en bijkomende kosten die zijn gemoeid met de beoogde ontwikkeling. De positieve en negatieve kasstromen gedurende de aanvang van het project tot oplevering worden daaropvolgend in tijd uitgezet en verdisconteerd tot een huidige waarde. Het verschil tussen de totale kosten versus de opbrengsten wordt gezien als het bedrag dat betaald kan worden voor de grond met zicht op de toekomstige exploitatie. Tot slot wordt een correctie gemaakt voor overige kosten bij overdracht en een bestemmingsplan risico indien van toepassing. Dit resulteert in de marktwaarde K.K. van de grond.

De eigenaar van de onderhavige percelen, de Gemeente Haarlem, heeft aangegeven dat zij als verkopende partij, kosten moeten maken ten aanzien van planontwikkeling, voorbereiding, toezicht en uitvoering. Deze kosten voor de verkopende partij zijn niet opgenomen in de residuele waardering. Het opbrengsten- en kostenplaatje in de residuele waardering wordt namelijk gezien vanuit het perspectief van de koper of ontwikkelaar.

De waardering weerspiegelt de eigendomssituatie, de locatie, de courantheid en de huidige vraag naar dit type object.

4.5. SWOT analyse

Hieronder staan de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen met betrekking tot het object samengevat.

Sterkten

- Het object is gesitueerd op een ontwikkellocatie waar veel potentie in zit.
- Het object profiteert van de ontwikkelplannen op aangrenzende percelen.
- Er wordt nieuwbouw gerealiseerd op het object.

Zwakten

- Niet alle beoogde functies vallen binnen het bestemmingsplan.
- Gebied is nog in ontwikkeling en moet zichzelf nog bewijzen.
- Covid-19 zorgt voor lage bezettingsgraden in hotels en meer leegstand in kantoren.

Kansen

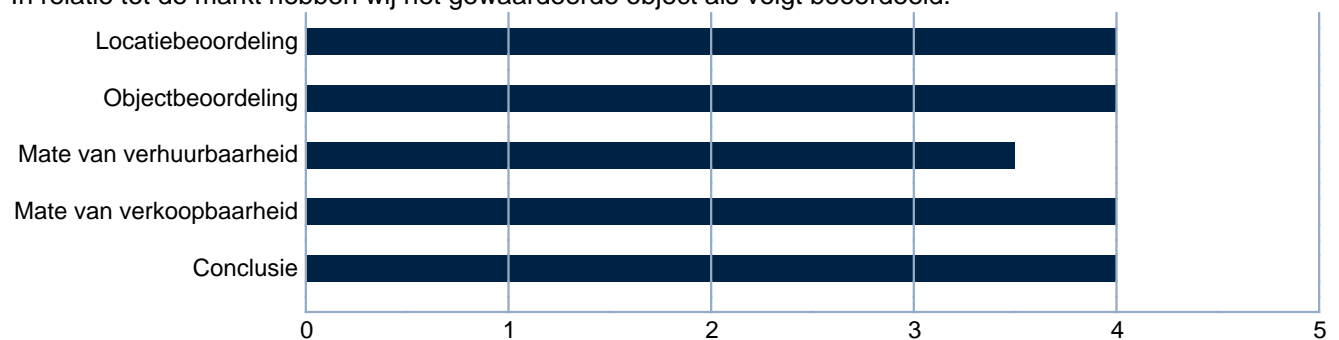
- Stijging van de waarde door verdere ontwikkeling van het gebied.
- Synergie creëren in het gebied door de verschillende functies samen te brengen.
- HABU (highest and best use) realiseren op het perceel met zicht op ontwikkellocatie.

Bedreigingen

- Stijgende (kapitaalmarkt) rente.
- Economische onzekerheid.
- Bestemmingsplan risico.
- Covid-19.

4.6. Object rating

In relatie tot de markt hebben wij het gewaardeerde object als volgt beoordeeld.



0 = n.v.t., 1 = slecht, 2 = matig, 3 = redelijk, 4 = goed, 5 = uitstekend

Locatiebeoordeling	Wij beoordelen de locatie als goed. Het object heeft een goede bereikbaarheid en is gelegen op bedrijventerrein de Waarderpolder.
Objectbeoordeling	We beoordelen de objecten als goed omdat het nieuwbouw zal betreffen waarbij tevens voldoende ruimte voor groen is gelaten.

<p>Mate van verhuurbaarheid</p>	<p>De verhuurbaarheid van het object is niet van toepassing in zijn huidige vorm omdat het een niet bouwrijp perceel betreft. De verhuurbaarheid van de beoogde functies met zicht op de toekomstige exploitatie wordt beoordeeld als redelijk tot goed. Het gaat in dezen om short stay, kantoren en parkeren. Door het huidige beleid van de gemeente Haarlem is er in de nabijheid van het object nog de mogelijkheid om gratis te parkeren, dit kort de verhuurbaarheid van de parkeerplaatsen. Echter, gezien het een ontwikkellocatie betreft waar over tijd parkeren wel betaald gaat worden en waar tevens steeds meer bezoekers en gebruikers op af komen, beoordelen wij het wel een functie met een goede toekomstige verhuurbaarheid. Hetzelfde geldt voor de short stay functie, de locatie heeft zichzelf nog niet bewezen, maar biedt wel veel potentie voor in de toekomst. Daarentegen is de huidige situatie omtrent Covid-19 wel een extra risico op de verhuurbaarheid. We verwachten wel dat toestroom van toeristen en zakelijke reizigers na een herstelperiode terug zal komen op het niveau van voorafgaande jaren. Tot slot achten we de verhuurbaarheid van de kantoren als goed. Dit komt voornamelijk doordat het huidig gebruik op het terrein grotendeels kantoren betreft met weinig leegstand. Voor kleinere bedrijven die relatief kleinere ruimtes zoeken voor redelijke huurprijzen, is dit gebied een goede uitvalsbasis. Ook hier is er meer voorzichtigheid geboden door Covid-19, bedrijven zijn meer terughoudend geworden in het afsluiten van langere huurcontracten en tevens realiseren sommige bedrijven zich nu dat ze soms minder ruimte nodig hebben door de optie van thuiswerken. De contracten die wel worden afgesloten kunnen soms tegen lagere huurprijzen worden afgesloten omdat bedrijven nu vaker de bovenhand hebben in de onderhandelingen. Voor het object in het geheel geldt dus dat er veel potentie in het gebied zit met zicht op verhuurbaarheid, maar dat het huidige gebied zich nog niet heeft bewezen en dat Covid-19 daar extra risico aan toevoegt door meer onzekerheid te creëren.</p>
<p>Mate van verkoopbaarheid</p>	<p>De verkoopbaarheid van het object wordt beoordeeld als goed. Het object is naar onzes inziens gunstig gelegen ten opzichte van het centrum van Haarlem en is goed te bereiken met eigen vervoer en openbaar vervoer. Daarnaast is het object gelegen op een ontwikkelgebied met veel potentie die een mix van functies tezamen brengt om een levendig gebied te creëren met een goede synergie. Een kanttekening bij het geheel is dat de overige percelen in handen zijn van Lingotto en dat het object zijn waarde deels ontleent aan het feit dat het een onderdeel van het geheel dient te worden. Het uitbreiden en verder ontwikkelen van het bestaande gebied biedt ons inziens kansen voor Lingotto met zicht op de synergie. Daarentegen zorgt Covid-19 voor meer onzekerheid over de slagingskansen van de toekomstige exploitatie.</p>
<p>Conclusie</p>	<p>Over het algemeen beschouwen de courantheid van het object als goed. Hierin speelt de potentie van het gebied en de ligging de grootste rol.</p>

4.7. Waardering

Per waarderingsdatum zijn we tot een afgeronde marktwaarde gekomen van € 2.730.000 (twee miljoen zeventhonderddertigduizend euro kosten koper). Onze waardering is exclusief kosten koper van 1,00%. De waardering leidt tot de volgende kerncijfers:

Marktwaarde von	€ 2.761.311
Koperskosten	1,00%
Marktwaarde kk	€ 2.733.971
Marktwaarde per m ²	€ 465

Toelichting op de waardering

We hebben middels een residuele grondwaarde berekening een marktwaarde toegekend aan het perceel die is gelegen op de ontwikkellocatie Haarlemmerstroom, dat nu nog onderdeel uitmaakt van het perceel: gemeente Haarlem, sectie E, nummer 7413. Het perceel heeft een totale grootte van 3.910 m². Het perceel zal deels bebouwd worden met 4 objecten, deze betreffen een short stay, kantoorgebouw, uitbreiding van een bestaand kantoorgebouw en deels een parkeergarage.

Wij hebben op basis van de ontvangen documenten een inschatting kunnen maken van de verhuurbare vloeroppervlakte ten behoeve van de beleggingswaarde en van de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de inschatting van de stichtingskosten. We hebben aan de hand van de opgenomen referenties een markthuur en BAR toegekend. De input voor deze variabelen hebben we nader toegelicht in het hoofdstuk waarderingsadvies. Op basis van hiervan zijn we gekomen tot een bruto ontwikkelingswaarde van het object na de realisatie van de plannen die worden benoemd in het programma van eisen.

Om te komen tot de realisatie van de objecten, hebben wij daaropvolgend de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten) ingeschat per functie. We hebben hiervoor als leidraad het bouwkostenkompas toegepast. De bouwkosten per m² BVO zijn als volgt toebedeeld: uitbreiding transformatorhuis € 1.350 per m², kantoorgebouw € 1.600 per m², short stay € 2.000 per m² en de parkeergarage € 600 per m². Wij gaan tevens uit van bijkomende kosten, voor de bijkomende kosten nemen wij kostenposten op die als percentage van de bouwkosten worden uitgedrukt. De kostenposten bestaan uit:

- Architect en overige adviseurs
- Algemene kosten
- Vergunningen en leges
- Verzekeringen
- Winst en risico
- Marketing en verkoopkosten
- Verhuurkosten
- Onvoorzien
- Overig

Scenario 1

In het scenario met een footprint van 2.743 m² en een bruto vloeroppervlakte van 10.823 m², resulteert de totaal aan bouwkosten in € 14.383.825. Wij gaan tevens uit van bijkomende kosten, voor de bijkomende kosten nemen wij kostenposten op die als percentage van de bouwkosten worden uitgedrukt. In onze ervaring liggen de bijkomende kosten meestal tussen de 20% en 30% van de bijkomende kosten. Gezien het feit dat er diverse functies zijn die tevens deels worden gecombineerd met bijvoorbeeld een gemeentelijke monument zoals het directiekantoor, denken wij dat de bijkomende kosten iets meer aan de bovenkant van deze range liggen. De bijkomende kosten hebben we nu ingeschat op circa 28,6% van de totale bouwkosten. Dit brengt de totale realisatiekosten op € 18.502.411. Tot slot rekenen we nog kosten van € 50 per m² om de te bebouwen gedeelten bouwrijp te maken en € 200 per m² om de overige ruimtes in te richten. Hiermee komen de totale stichtingskosten op € 18.848.961. Tot slot zetten we de verwachte kasstromen uit in de tijd om te komen tot een huidige waarde, daarmee verdisconteren we de toekomstige kasstromen tegen een naar onzes inziens een realistische discontovoet van 6%. We houden rekening van een planning van circa 3,75 jaar en oplevering in december 2024. De opbrengsten door verkoop bij de oplevering afgezet tegen de stichtingskosten komen tot een marktwaarde van € 2.761.311 v.o.n. en afgerond € 2.730.00 k.k.

Scenario 2

In het scenario met een footprint van 2.889 m² en een bruto vloeroppervlakte van 11.407 m², resulteert de totaal aan bouwkosten in € 15.551.825. Wij gaan tevens uit van bijkomende kosten, voor de bijkomende kosten nemen wij kostenposten op die als percentage van de bouwkosten worden uitgedrukt. In onze ervaring liggen de bijkomende kosten meestal tussen de 20% en 30% van de bijkomende kosten. Gezien het feit dat er diverse functies zijn die tevens deels worden gecombineerd met bijvoorbeeld een gemeentelijke monument zoals het directiekantoor, denken wij dat de bijkomende kosten iets meer aan de bovenkant van deze range liggen. De bijkomende kosten hebben we nu ingeschat op circa 28,8% van de totale bouwkosten. Dit brengt de totale realisatiekosten op € 20.030.273. Tot slot rekenen we nog kosten van € 50 per m² om de te bebouwen gedeelten bouwrijp te maken en € 200 per m² om de overige ruimtes in te richten. Hiermee komen de totale stichtingskosten op € 20.370.923. Tot slot zetten we de verwachte kasstromen uit in de tijd om te komen tot een huidige waarde, daarmee verdisconteren we de toekomstige kasstromen tegen een naar onzes inziens een realistische discontovoet van 6%. We houden rekening van een planning van circa 3,75 jaar en oplevering in december 2024. De opbrengsten door verkoop bij de oplevering afgezet tegen de stichtingskosten komen tot een marktwaarde van € 3.253.533 v.o.n. en afgerond € 3.220.000 k.k.

Bijzondere uitgangspunten

Bij deze waardering hebben wij de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- De omgevingsvergunning is verleend en het gebruik van het eigendom komt overeen met het toegestane gebruik conform het bestemmingsplan.
- Conform opgave zijn er diverse grondonderzoeken uitgevoerd. In overeenstemming met onze uitgangspunten zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat er geen sprake is van vervuiling.

Opmerkingen en overige uitgangspunten

Naast de algemene uitgangspunten en de inhoud van dit rapport zijn er geen additionele opmerkingen op deze waardering van toepassing.

Versiebeheer

Dit rapport betreft de derde versie.

4.8. Gerapporteerde waarden

Marktwaarde op basis van bijzondere uitgangspunten

Met inachtneming van het bovenstaande en de inhoud van het taxatierapport hebben wij de volgende marktwaarde op basis van bijzondere uitgangspunten aan het object toegekend per 16 maart 2021:

€ 2.730.000 kosten koper

(twee miljoen zeventhonderddertigduizend euro kosten koper)

Marktwaaarde op basis van bijzondere uitgangspunten (scenario 2)

Met inachtneming van het bovenstaande en de inhoud van het taxatierapport hebben wij de volgende marktwaaarde op basis van bijzondere uitgangspunten (scenario 2) aan het object toegekend per 16 maart 2021:

€ 3.220.000 kosten koper

(drie miljoen twee honderd twintig duizend euro kosten koper)

Nieuw Coronavirus (COVID - 19)

De uitbraak van het nieuwe coronavirus (COVID-19), op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie uitgeroepen tot een "wereldwijde pandemie", heeft wereldwijd veel aspecten van ons dagelijks leven en de economie beïnvloed. Dit heeft geleid tot aanzienlijk lagere transactieniveaus en liquiditeit in sommige vastgoedmarkten.

Door veel landen zijn reisbeperkingen ingevoerd en zijn er "lockdowns" van toepassing als reactie op verdere "golven" van COVID-19. Hoewel dit een nieuwe fase van de crisis kan betekenen, is het niet in dezelfde mate onvoorzien als de aanvankelijke impact.

De pandemie en de maatregelen die zijn genomen om COVID-19 te beteugelen, blijven economieën en vastgoedmarkten wereldwijd beïnvloeden.

Materiële taxatie-onzekerheid

Met betrekking tot (sector hotel) worden we op de waardingsdatum nog steeds geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden veroorzaakt door COVID-19 en het ontbreken van relevant / voldoende marktbevijs waarop we onze waarderingen kunnen baseren. Onze waardering wordt daarom gerapporteerd als zijnde onderhevig aan 'materiële taxatieonzekerheid' zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards. Bijgevolg dient met betrekking tot deze taxaties minder zekerheid - en een grotere mate van voorzichtigheid - aan onze taxatie te worden gehecht dan normaal het geval zou zijn.

Ter verduidelijking, deze materiële onzekerheidsclausule betekent niet dat er niet op deze waardering kan worden vertrouwd. Deze verklaring wordt juist opgenomen om te zorgen voor transparantie over het feit dat - in de huidige buitengewone omstandigheden - minder zekerheid aan de taxatie kan worden gehecht dan anders het geval zou zijn. De materiële onzekerheidsclausule dient daarom te worden gezien te worden als voorzorgsmaatregel, maar maakt de waardering niet onbruikbaar. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt en de complicatie om onderscheid te kunnen maken tussen korte termijn effecten en structurele lange termijn veranderingen, benadrukken we het belang van de peildatum.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "F. Peralta".

F. Peralta MSc RT
Savills Taxaties

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. Onderstal".

mr. M. Onderstal MSRE MRICS RT CIS HypZert
(MLV)
RICS Registered Valuer
Savills Taxaties

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "W. Hulsebos".

W. Hulsebos BSc
Savills Taxaties

5. Bronnen

Soort informatie	Geraadpleegd	Bron	Opmerking(en)
Kadastrale gegevens	Ja	Openbaar	
Koopovereenkomst	Nee	Niet van toepassing	
Leveringsakte	Ja	Openbaar	
Splitsingsakte	Nee	Niet van toepassing	
Erfpachtake	Nee	Niet van toepassing	
Erfpachtgegevens	Nee	Niet van toepassing	
Huuroverzicht	Nee	Niet van toepassing	
Huurovereenkomsten	Nee	Niet van toepassing	
Allonges	Nee	Niet van toepassing	
Plattegrondstekeningen	Nee	Niet van toepassing	
Meetcertificaat(en) NEN 2580	Nee	Niet van toepassing	
Bodemrapport(en)	Nee	Niet van toepassing	
Asbestinventarisatie(s)	Nee	Niet van toepassing	
Bouwkundige rapportage(s)	Nee	Niet van toepassing	
Onderhoudsrapportage(s)	Nee	Niet van toepassing	
Energie label	Nee	Niet van toepassing	
Bestemmingsplan(nen)	Ja	Openbaar	
WOZ-beschikking	Nee	Niet van toepassing	
VVE stukken	Nee	Niet van toepassing	
WWS punten	Nee	Niet van toepassing	
Ontwerp SPvE Haarlemmer Stroom	Ja	Klant	
ROGEO, ruimtegebruik	Ja	Klant	
fv210415	Ja	Klant	

6. Algemene uitgangspunten

Onderstaande uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing, tenzij in de rapportage uitdrukkelijk anders is vermeld.

6.1. Bouwkundige en technische staat

Bij de inspectie hebben wij op basis van de direct zichtbare delen een idee gevormd over de staat van onderhoud. Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen bouwkundige of technische gebreken zijn.

Als u inzicht wilt verkrijgen in de bouwkundige en technische staat van het object, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

6.2. Verontreiniging

Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging van grond of grondwater van het object, dat er zich geen olietanks of andere objecten of stoffen in de grond bevinden die de waarde kunnen beïnvloeden en dat in het object zelf geen asbest of andere materialen zijn verwerkt die door schadelijkheid van invloed kunnen zijn op de waarde. Hier hebben wij geen onderzoek naar verricht. Als toch zou blijken dat er vervuiling bestaat dan dient onze waardering aangepast te worden.

Als u inzicht wilt verkrijgen in de aanwezigheid van schadelijke stoffen, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

6.3. Eigendomssituatie en beperkingen

Wij hebben beperkt onderzoek verricht naar eventuele bijzonderheden voortvloeiend uit de titel van aankomst, eventueel toepasselijke algemene of bijzondere erfpachtvoorwaarden of andere bedingen of rechten van derden. Echter, als u zekerheid wilt krijgen omtrent beperkingen zoals kettingbedingen, erfdienstbaarheden, gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

Wij zijn ervan uitgegaan dat het object vrij is van hypotheken, zakelijke rechten en beslagen.

6.4. Vereniging van Eigenaars

Als het gewaardeerde een appartementsrecht betreft, hebben wij alle consequenties die voortvloeien uit de statuten en de afspraken van de Vereniging van Eigenaars buiten beschouwing gelaten. Ook hebben wij geen rekening gehouden met eventuele schulden of tegoeden van de vereniging.

6.5. Ontvangen informatie

Wij zijn ervan uitgegaan dat de door ons ontvangen gegevens juist en volledig zijn.

6.6. Voorschriften

Wij zijn ervan uitgegaan dat op de waardedatum het object en het huidige gebruik voldoen aan alle overheidsregels.

6.7. Plaatselijk geldende regelingen

Wij hebben geen onderzoek verricht naar plaatselijk geldende regelingen zoals verordeningen of gevoerd overheidsbeleid. Wij zijn ervan uitgegaan dat hieruit geen bijzonderheden voortvloeien die de waarde van het object beïnvloeden. Wel hebben wij kennis genomen van het bestemmingsplan.

Echter, als u volledig inzicht wilt verkrijgen in de plaatselijk geldende regelingen, adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

6.8. Omzetbelasting

Als door een huurder geen omzetbelasting over de huursom wordt betaald, hebben wij rekening gehouden met BTW-verlies over de exploitatielasten. BTW-verlies over de investeringskosten en de aankoopprijs hebben wij buiten beschouwing gelaten.

De aan ons verstrekte gegevens omtrent BTW-compensaties zijn in de berekening meegenomen.

Als u inzicht wilt verkrijgen in de consequenties van de huidige en toekomstige fiscale wet- en regelgeving, adviseren wij u dit te bespreken met een fiscaal adviseur.

6.9. Oppervlakten

Wij zijn ervan uitgegaan dat de verstrekte oppervlakten juist en conform NEN-2580 zijn.

RICS stimuleert het gebruik van oppervlakten die zijn vastgesteld op basis van de International Property Measurement Standard. Echter, aangezien in de Nederlandse markt de NEN-2580 meetstandaarden verreweg het meest gebruikelijk zijn, zijn onze waarderingen gebaseerd op oppervlakten die zijn vastgesteld conform de NEN-2580 meetstandaarden.

6.10. Machines en installaties

In de waardering hebben wij rekening gehouden met de gebouwgebonden installaties. Machines en installaties die niet tot de gebouwgebonden installaties horen, hebben wij buiten beschouwing gelaten.

6.11. Huurdersaanpassingen

Wij zijn ervan uitgegaan dat bij expiratie van een huurovereenkomst geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen in het gehuurde die door de huurder zijn aangebracht.

6.12. Objecten in ontwikkeling

Wanneer wij objecten of objectdelen hebben gewaardeerd die op de inspectiedatum nog niet zijn gerealiseerd en opgeleverd, zijn wij ervan uitgegaan dat deze objecten of objectdelen vrij van bouwkundige of technische gebreken zijn of zullen worden opgeleverd.

Voor recent opgeleverde objecten houden wij geen rekening met retenties, uitstaande bouwkosten, honoraria of andere uitgaven die voortvloeien uit de realisatie van het project.

6.13. Waardedatum

De waarde van een object kan in een korte periode substantieel veranderen. Als na de waardedatum wordt besloten om het object te verkopen of te gebruiken als onderpand voor een lening, adviseren wij u om contact met ons op te nemen.

Bij de waardering hebben wij geen rekening gehouden met verschillen die kunnen optreden tussen de inspectiedatum en de waardedatum of tussen de waardedatum en het moment van rapportage.

Derden kunnen aan dit rapport geen enkele aanspraak ontlenen.

6.14. Speciaal belang

Wij hebben in de waardering elke koper met een speciaal belang buiten beschouwing gelaten.

6.15. Reikwijdte van onderzoek en informatiebronnen

De reikwijdte van door Savills uitgevoerde onderzoeken en de in deze taxatie gehanteerde informatiebronnen staan vermeld in de relevante secties in het taxatierapport. Tevens is een opsomming gegeven in het hoofdstuk Bronnen. Grotendeels is vertrouwd op informatie van de opdrachtgever. Waar rapporten en andere informatie zijn verstrekt door opdrachtgever, vatten we de relevante details in dit rapport samen. 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.

6.16. Rapportage uitsluitend voor opdrachtgever

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Hiervan mag door derden geen gebruik worden gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Savills Taxaties.

BIJLAGEN



Bijlage I - Rekenmodel

RESIDUELE GRONDWAARDE - SCENARIO 1



Klant	Gemeente Haarlem	Project	Haarlemmer Stroom	vvo	5.877	
Dossiernummer	08451-01	Adres	Lichtfabriek	bvo (in/ex parkeren)	10.823	7.198
Taxatiedatum	16-3-2021	Stad	Haarlem	Kadastraal oppervlak	2.743	
				Woning strategie	n.v.t.	

OPBRENGST

Commerciële ruimte	vvo	MH / m² / jaar	Incentives (%)	MH / jaar	Leegstand	BAR (bruto)	Waarde (von)	BTW verlies	Totaal incl BTW verlies
Uitbreiding transformatorhuis	919	135	10,00%	124.102	-	5,95%	2.086.868	-	2.086.868
Kantoor hoogwaardig	3.152	160	10,00%	504.288	-	5,95%	8.479.971	-	8.479.971
Short Stay	1.806	264	10,00%	476.000	-	5,40%	8.815.756	-	8.815.756
Subtotaal	5.877			1.104.390			19.382.596		19.382.596

Parkeren	# plaatsen	MH / plaats / maand	MH / plaats / jaar	MH / jaar	Leegstand	BAR (bruto)	Waarde (von)	BTW verlies	Totaal incl BTW verlies
Parkeerplaatsen garage	145	83	1.000	145.000	-	5,09%	2.850.685	-	2.850.685
Subtotaal	145			145.000			2.850.685		2.850.685

Totaal	# eenheden	# plaatsen	vvo	MH / m²	MH / jaar	Waarde (von)	BTW verlies	Totaal incl BTW verlies
	-	145	5.877	213	1.249.390	22.233.280	-	22.233.280

BOUWKOSTEN

Commerciële ruimte	vvo	Vormfactor vvo / bvo	bvo	Bouwkosten / m² bvo	Bouwkosten ex BTW	Niet- verrek. BTW	Bouwkosten incl BTW
Uitbreiding transformatorhuis	919	85%	1.082	1.350	1.460.025	-	1.460.025
Kantoor hoogwaardig	3.152	85%	3.708	1.600	5.932.800	-	5.932.800
Short Stay	1.806	75%	2.408	2.000	4.816.000	-	4.816.000
Subtotaal	5.877	82%	7.198		12.208.825		12.208.825

Parkeren	# plaatsen	bvo / plek	bvo	Bouwkosten / m² bvo	Bouwkosten ex BTW	Niet- verrek. BTW	Bouwkosten incl BTW
Parkeerplaatsen garage	145	25	3.625	600	2.175.000	-	2.175.000
Subtotaal	145		3.625		2.175.000		2.175.000

Totale bouwkosten	# eenheden	# plaatsen	vvo	Ratio Ifa / gfa	bvo	Bouwkosten / m² bvo	Bouwkosten ex BTW	Niet- verrek. BTW	Bouwkosten incl BTW
	-	145	5.877	54%	10.823	1.329	14.383.825	-	14.383.825

BIJKOMENDE KOSTEN

					Kosten excl BTW	Niet- verrek. BTW	Totaal
Architect en overige adviseurs	% bouwkosten	6,00%			863.030	-	863.030
Algemene kosten	% bouwkosten	2,00%			287.677	-	287.677
Vergunningen en leges	% bouwkosten	2,50%			359.596	-	359.596
Verzekeringen	% bouwkosten	0,30%			43.151	-	43.151
Winst en risico	% waarde von	7,50%			1.667.496	-	1.667.496
Marketing en verkoopkosten	% waarde von	1,00%			222.333	-	222.333
Verhuurkosten	% over jaarhuur	8,00%			99.951	-	99.951
Onvoorzien	% bouwkosten	4,00%			575.353	-	575.353
Overig					-	-	-
Totaal					4.118.586		4.118.586

Totale realisatiekosten	Bouwkosten plus bijkomende kosten	18.502.411
--------------------------------	-----------------------------------	-------------------

VOORBEREIDINGSKOSTEN EN OVERIGE INKOMSTEN

	m²	Kosten / m²	Kosten excl BTW	Niet- verrek. BTW	Totaal
Sloopkosten	Per m² bvo	-	-	-	-
Kosten bouwrijp maken per m² perceel	Per m² perceel	2.743	50	137.150	137.150
Milieukosten		-	-	-	-
Pleinen, openbare inrichting, grond-, weg- en waterbouw		1.047	200	209.400	209.400
Voorbereidingskosten				346.550	346.550

Totale realisatiekosten, voorbereidingskosten en additionele inkomsten	18.848.961
---	-------------------

Planning

		Opleverdatum
Start werkzaamheden na	1,25 jaren	June 2022
Sloop en bouwrijp maken	0,50 jaren	December 2022
Bouwperiode	2,00 jaren	
Oplevering na	3,75 jaren	December 2024

	jaren	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kostenindexatie		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%						
Inkomstenindexatie		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%						
Voor indexatie											
Sloop en bouwrijp maken	346.550	-	359.627-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bouwkosten	14.383.825	-	1.883.179-	7.649.870-	5.862.714-	-	-	-	-	-	-
Bijkomende kosten	4.118.586	-	539.219-	2.190.422-	1.678.698-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten bij oplevering	22.233.280	-	-	-	24.839.516	-	-	-	-	-	-

Resultaat	-	2.782.025-	9.840.292-	17.298.105	-	-	-	-	-	-	-
------------------	---	------------	------------	------------	---	---	---	---	---	---	---

Discontovoet	6,00%	-	2.501.215-	8.506.352-	13.768.877	-	-	-	-	-	-
Som	2.761.311										
NCW actuele huurinkomsten	-										
Correctie vergunning/bestemmingspla	-	0%	van waarde von								

Waarde von	2.761.311	
Koperskosten	27.340	1,00%
Waarde kk	2.733.971	

Marktwarde kk afgerond	2.730.000	Opmerkingen en uitgangspunten
Per m² bvo incl. parkeren	252	Dit taxatiemodel vormt een onlosmakelijk geheel met het taxatierapport.
Per m² bvo excl. parkeren	379	Bij deze waardering hebben wij de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:
Per m² kadastraal	995	- De omgevingsvergunning is verleend en het gebruik van het eigendom komt overeen met het toegestane gebruik conform het bestemmingsplan.
		- De totale footprint bedraagt 2.743 m², de totale bruto vloeroppervlakte bedraagt 10.823 m².
		- Conform opgave zijn er diverse grondonderzoeken uitgevoerd. In overeenstemming met onze uitgangspunten zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat er geen sprake is van vervuiling.



Forecast Scenario 1 - Extended Stay Hotel

City: haarlem	Av. inflation	1,80%
Adress: Lichtfabriek	Available Hotel Rooms	42
Client: Gemeente Haarlem	Occupancy	60%
File number: 08451-01	Average Daily Rate	105
Valuation date: 16-3-2021	Other revenue per hotel room	3,34

Revenue Forecast	Year 1		Year 2		Year 3		Year 4		Year 5		Year 6		Year 7		Year 8		Year 9		Year 10	
Days open	365		365		365		365		365		365		365		365		365		365	
Available Hotel Rooms	42		42		42		42		42		42		42		42		42		42	
Available Room Nights	9.198		10.731		12.264		12.264		12.264		12.264		12.264		12.264		12.264		12.264	
Occupancy	60,0%		70,0%		80,0%		80,0%		80,0%		80,0%		80,0%		80,0%		80,0%		80,0%	
Average Daily Rate	105,00		110,00		115,00		117,08		119,19		121,34		123,53		125,76		128,03		130,34	
RevPAR	63,00		77,00		92,00		93,66		95,35		97,07		98,82		100,61		102,42		104,27	
Operating Revenues																				
Rooms Revenue	965.790	95,0%	1.180.410	95,0%	1.410.360	95,0%	1.435.813	95,0%	1.461.725	95,0%	1.488.105	95,0%	1.514.961	95,0%	1.542.302	95,0%	1.570.136	95,0%	1.598.472	95,0%
RevPAR	63		77		92		94		95		97		99		101		102		104	
F&B and MOD Revenue	51.187	5,0%	62.562	5,0%	74.749	5,0%	76.098	5,0%	77.471	5,0%	78.870	5,0%	80.293	5,0%	81.742	5,0%	83.217	5,0%	84.719	5,0%
Other income per hotel room	3,34		4,08		4,88		4,96		5,05		5,14		5,24		5,33		5,43		5,53	
Total Operating Revenue	1.016.977	100,0%	1.242.972	100,0%	1.485.109	100,0%	1.511.911	100,0%	1.539.197	100,0%	1.566.975	100,0%	1.595.254	100,0%	1.624.044	100,0%	1.653.353	100,0%	1.683.191	100,0%
Total Departmental Expenses	228.820	22,5%	267.239	21,5%	304.447	20,5%	309.942	20,5%	315.535	20,5%	321.230	20,5%	327.027	20,5%	332.929	20,5%	338.937	20,5%	345.054	20,5%
Total Departmental Profit	788.157	77,5%	975.733	78,5%	1.180.662	79,5%	1.201.969	5,0%	1.223.661	79,5%	1.245.745	79,5%	1.268.227	79,5%	1.291.115	79,5%	1.314.416	79,5%	1.338.137	79,5%
Total Undistributed Expenses	218.650	21,5%	254.809	20,5%	289.596	19,5%	279.704	18,5%	284.751	18,5%	289.890	18,5%	295.122	18,5%	300.448	18,5%	305.870	18,5%	311.390	18,5%
Gross Operating Profit (GOP)	569.507	56,0%	720.924	58,0%	891.065	60,0%	922.266	61,0%	938.910	61,0%	955.855	61,0%	973.105	61,0%	990.667	61,0%	1.008.545	61,0%	1.026.747	61,0%
Base Fee or Notional Mgt Fee	20.340	2,0%	24.859	2,0%	29.702	2,0%	30.238	2,0%	30.784	2,0%	31.339	2,0%	31.905	2,0%	32.481	2,0%	33.067	2,0%	33.664	2,0%
Incentive Fee	39.408	5,0%	48.787	5,0%	59.033	5,0%	60.098	5,0%	61.183	5,0%	62.287	5,0%	63.411	5,0%	64.556	5,0%	65.721	5,0%	66.907	5,0%
Total Management Fees	59.747	5,9%	73.646	5,9%	88.735	6,0%	90.337	6,0%	91.967	6,0%	93.627	6,0%	95.316	6,0%	97.037	6,0%	98.788	6,0%	100.571	6,0%
Income before fixed charges	509.760	50,1%	647.278	52,1%	802.330	54,0%	831.929	55,0%	846.943	55,0%	862.228	55,0%	877.788	55,0%	893.630	55,0%	909.757	55,0%	926.176	55,0%
Other Non-Operating Expenses	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Additional Rent F&B	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Net Operating Income (NOI)	509.760	50%	647.278	52%	802.330	54%	831.929	55%	846.943	55%	862.228	55%	877.788	55%	893.630	55%	909.757	55%	926.176	55%

RESIDUELE GRONDWAARDE - SCENARIO 2



Klant	Gemeente Haarlem	Project	Haarlemmer Stroom	vvo	6.315	
Dossiernummer	08451-01	Adres	Lichtfabriek	bvo (in/ex parkeren)	11.407	7.782
Taxatiedatum	16-3-2021	Stad	Haarlem	Kadastraal oppervlak	2.889	
				Woning strategie	n.v.t.	

OPBRENGST

Commerciële ruimte	vvo	MH / m ² / jaar	Incentives (%)	MH / jaar	Leegstand	BAR (bruto)	Waarde (von)	BTW verlies	Totaal incl BTW verlies
Uitbreiding transformatorhuis	919	135	10,00%	124.102	-	5,95%	2.086.868	-	2.086.868
Kantoor hoogwaardig	3.152	160	10,00%	504.288	-	5,95%	8.479.971	-	8.479.971
Short Stay	2.244	262	10,00%	589.000	-	5,40%	10.909.384	-	10.909.384
Subtotaal	6.315			1.217.390			21.476.223		21.476.223

Parkeren	# plaatsen	MH / plaats / maand	MH / plaats / jaar	MH / jaar	Leegstand	BAR (bruto)	Waarde (von)	BTW verlies	Totaal incl BTW verlies
Parkeerplaatsen garage	145	83	1.000	145.000	-	5,09%	2.850.685	-	2.850.685
Subtotaal	145			145.000			2.850.685		2.850.685

Totaal	# eenheden	# plaatsen	vvo	MH / m ²	MH / jaar	Waarde (von)	BTW verlies	Totaal incl BTW verlies
	-	145	6.315	216	1.362.390	24.326.908	-	24.326.908

BOUWKOSTEN

Commerciële ruimte	vvo	Vormfactor vvo / bvo	bvo	Bouwkosten / m ² bvo	Bouwkosten ex BTW	Niet- verrek. BTW	Bouwkosten incl BTW
Uitbreiding transformatorhuis	919	85%	1.082	1.350	1.460.025	-	1.460.025
Kantoor hoogwaardig	3.152	85%	3.708	1.600	5.932.800	-	5.932.800
Short Stay	2.244	75%	2.992	2.000	5.984.000	-	5.984.000
Subtotaal	6.315	81%	7.782		13.376.825		13.376.825

Parkeren	# plaatsen	bvo / plek	bvo	Bouwkosten / m ² bvo	Bouwkosten ex BTW	Niet- verrek. BTW	Bouwkosten incl BTW
Parkeerplaatsen garage	145	25	3.625	600	2.175.000	-	2.175.000
Subtotaal	145		3.625		2.175.000		2.175.000

Totale bouwkosten	# eenheden	# plaatsen	vvo	Ratio Ifa / gfa	bvo	Bouwkosten / m ² bvo	Bouwkosten ex BTW	Niet- verrek. BTW	Bouwkosten incl BTW
	-	145	6.315	55%	11.407	1.363	15.551.825	-	15.551.825

BIJKOMENDE KOSTEN

	%	Kosten excl BTW	Niet- verrek. BTW	Totaal
Architect en overige adviseurs	6,00%	933.110	-	933.110
Algemene kosten	2,00%	311.037	-	311.037
Vergunningen en leges	2,50%	388.796	-	388.796
Verzekeringen	0,30%	46.655	-	46.655
Winst en risico	7,50%	1.824.518	-	1.824.518
Marketing en verkoopkosten	1,00%	243.269	-	243.269
Verhuurkosten	8,00%	108.991	-	108.991
Onvoorzien	4,00%	622.073	-	622.073
Overig	-	-	-	-
Totaal		4.478.448		4.478.448

Totale realisatiekosten	Bouwkosten plus bijkomende kosten	20.030.273
--------------------------------	-----------------------------------	-------------------

VOORBEREIDINGSKOSTEN EN OVERIGE INKOMSTEN

	m ²	Kosten / m ²	Kosten excl BTW	Niet- verrek. BTW	Totaal
Sloopkosten	Per m ² bvo	-	-	-	-
Kosten bouwrijp maken per m ² perceel	Per m ² perceel	2.889	50	144.450	144.450
Milieukosten		-	-	-	-
Pleinen, openbare inrichting, grond-, weg- en waterbouw		981	200	196.200	196.200
Voorbereidingskosten			340.650		340.650

Totale realisatiekosten, voorbereidingskosten en additionele inkomsten	20.370.923
---	-------------------

Planning

		Opleverdatum
Start werkzaamheden na	1,25 jaren	June 2022
Sloop en bouwrijp maken	0,50 jaren	December 2022
Bouwperiode	2,00 jaren	
Oplevering na	3,75 jaren	December 2024

	jaren	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kostenindexatie		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%						
Inkomstenindexatie		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%						
Voor indexatie		340.650									
Sloop en bouwrijp maken		-	353.504	-	-	-	-	-	-	-	-
Bouwkosten		15.551.825	2.036.098	8.271.057	6.338.780	-	-	-	-	-	-
Bijkomende kosten		4.478.448	586.334	2.381.811	1.825.374	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten bij oplevering		24.326.908	-	-	27.178.564	-	-	-	-	-	-

Resultaat	-	2.975.935	10.652.868	19.014.410	-	-	-	-	-	-	-
------------------	---	-----------	------------	------------	---	---	---	---	---	---	---

Discontovoet	6,00%	-	2.674.935	9.208.775	15.137.243	-	-	-	-	-	-
Som	3.253.533										
NCW actuele huurinkomsten	-										
Correctie vergunning/bestemmingspla	-	0%	van waarde von								

Waarde von	3.253.533	
Koperskosten	32.213	1,00%
Waarde kk	3.221.320	

Marktwarde kk afgerond	3.220.000	Opmerkingen en uitgangspunten
Per m ² bvo incl. parkeren	282	Dit taxatiemodel vormt een onlosmakelijk geheel met het taxatierapport.
Per m ² bvo excl. parkeren	414	Bij deze waardering hebben wij de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:
Per m ² kadastraal	1.115	- De omgevingsvergunning is verleend en het gebruik van het eigendom komt overeen met het toegestane gebruik conform het bestemmingsplan.
		- De totale footprint bedraagt 2.889 m ² , de totale bruto vloeroppervlakte bedraagt 11.407 m ² .
		- Conform opgave zijn er diverse grondonderzoeken uitgevoerd. In overeenstemming met onze uitgangspunten zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat er geen sprake is van vervuiling.



Forecast Scenario 2 - Extended Stay Hotel

City: haarlem	Av. inflation	1,80%
Adress: Lichtfabriek	Available Hotel Rooms	52
Client: Gemeente Haarlem	Occupancy	60%
File number: 08451-01	Average Daily Rate	105
Valuation date: 16-3-2021	Other revenue per hotel room	3,34

Revenue Forecast	Year 1		Year 2		Year 3		Year 4		Year 5		Year 6		Year 7		Year 8		Year 9		Year 10	
Days open	365		365		365		365		365		365		365		365		365		365	
Available Hotel Rooms	52		52		52		52		52		52		52		52		52		52	
Available Room Nights	11.388		13.286		15.184		15.184		15.184		15.184		15.184		15.184		15.184		15.184	
Occupancy	60,0%		70,0%		80,0%		80,0%		80,0%		80,0%		80,0%		80,0%		80,0%		80,0%	
Average Daily Rate	105,00		110,00		115,00		117,08		119,19		121,34		123,53		125,76		128,03		130,34	
RevPAR	63,00		77,00		92,00		93,66		95,35		97,07		98,82		100,61		102,42		104,27	
Operating Revenues																				
Rooms Revenue	1.195.740	95,0%	1.461.460	95,0%	1.746.160	95,0%	1.777.673	95,0%	1.809.755	95,0%	1.842.416	95,0%	1.875.666	95,0%	1.909.516	95,0%	1.943.978	95,0%	1.979.061	95,0%
RevPAR	63		77		92		94		95		97		99		101		102		104	
F&B and MOD Revenue	63.374	5,0%	77.457	5,0%	92.546	5,0%	94.217	5,0%	95.917	5,0%	97.648	5,0%	99.410	5,0%	101.204	5,0%	103.031	5,0%	104.890	5,0%
Other income per hotel room	3,34		4,08		4,88		4,96		5,05		5,14		5,24		5,33		5,43		5,53	
Total Operating Revenue	1.259.114	100,0%	1.538.917	100,0%	1.838.706	100,0%	1.871.890	100,0%	1.905.672	100,0%	1.940.064	100,0%	1.975.076	100,0%	2.010.721	100,0%	2.047.008	100,0%	2.083.951	100,0%
Total Departmental Expenses	283.301	22,5%	330.867	21,5%	376.935	20,5%	383.737	20,5%	390.663	20,5%	397.713	20,5%	404.891	20,5%	412.198	20,5%	419.637	20,5%	427.210	20,5%
Total Departmental Profit	975.814	77,5%	1.208.050	78,5%	1.461.772	79,5%	1.488.152	5,0%	1.515.009	79,5%	1.542.351	79,5%	1.570.186	79,5%	1.598.523	79,5%	1.627.372	79,5%	1.656.741	79,5%
Total Undistributed Expenses	270.710	21,5%	315.478	20,5%	358.548	19,5%	346.300	18,5%	352.549	18,5%	358.912	18,5%	365.389	18,5%	371.983	18,5%	378.697	18,5%	385.531	18,5%
Gross Operating Profit (GOP)	705.104	56,0%	892.572	58,0%	1.103.224	60,0%	1.141.853	61,0%	1.162.460	61,0%	1.183.439	61,0%	1.204.797	61,0%	1.226.540	61,0%	1.248.675	61,0%	1.271.210	61,0%
Base Fee or Notional Mgt Fee	25.182	2,0%	30.778	2,0%	36.774	2,0%	37.438	2,0%	38.113	2,0%	38.801	2,0%	39.502	2,0%	40.214	2,0%	40.940	2,0%	41.679	2,0%
Incentive Fee	48.791	5,0%	60.403	5,0%	73.089	5,0%	74.408	5,0%	75.750	5,0%	77.118	5,0%	78.509	5,0%	79.926	5,0%	81.369	5,0%	82.837	5,0%
Total Management Fees	73.973	5,9%	91.181	5,9%	109.863	6,0%	111.845	6,0%	113.864	6,0%	115.919	6,0%	118.011	6,0%	120.141	6,0%	122.309	6,0%	124.516	6,0%
Income before fixed charges	631.131	50,1%	801.391	52,1%	993.361	54,0%	1.030.007	55,0%	1.048.596	55,0%	1.067.520	55,0%	1.086.786	55,0%	1.106.399	55,0%	1.126.366	55,0%	1.146.694	55,0%
Other Non-Operating Expenses	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Additional Rent F&B	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Net Operating Income (NOI)	631.131	50%	801.391	52%	993.361	54%	1.030.007	55%	1.048.596	55%	1.067.520	55%	1.086.786	55%	1.106.399	55%	1.126.366	55%	1.146.694	55%

Bijlage II - Foto's







Bijlage III - Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Haarlem E 7413 <small>Kadastrale objectidentificatie : 012400741370000</small>
Kadastrale grootte	67.580 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104899 - 488857
Ontstaan uit	Haarlem E 6603 Haarlem E 6611 Haarlem E 6613 Haarlem E 6614 Haarlem E 6923 Haarlem E 6928 Haarlem E 7126 Haarlem E 7310

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Haarlem	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79679/00025	Ingeschreven op 16-11-2020 om 10:59
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Publiekrechtelijke beperking	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Haarlem	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79671/00135	Ingeschreven op 16-11-2020 om 10:59
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Publiekrechtelijke beperking	Besluit monument, Gemeentewet	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Haarlem	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79680/00048	Ingeschreven op 16-11-2020 om 10:59
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	



BETREFT

Haarlem E 7413

UW REFERENTIE

TAX WH

GELEVERD OP

15-04-2021 - 14:44

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11096098487

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

14-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

14-04-2021 - 14:59

BLAD

2 van 3

Publiekrechtelijke beperking Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming
Basisregistratie Kadaster

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Haarlem](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79675/00049](#)

Ingeschreven op 16-11-2020 om 10:59

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken Hyp4 57926/109	Ingeschreven op 19-02-2010 om 09:00
Hyp4 19421/74 Amsterdam	Ingeschreven op 15-02-2006 om 09:00
Hyp4 19321/64 Amsterdam	Ingeschreven op 14-10-2005 om 09:00
Hyp4 19025/134 Amsterdam	Ingeschreven op 06-09-2004 om 09:00
Hyp4 18275/16 Amsterdam	Ingeschreven op 02-07-2002
Hyp4 17521/20 Amsterdam	Ingeschreven op 18-07-2001
Hyp4 16431/14 Amsterdam	Ingeschreven op 23-02-2000
Hyp4 15091/55 Amsterdam	Ingeschreven op 03-06-1998
Hyp4 15026/29 Amsterdam	Ingeschreven op 04-05-1998
Hyp4 14675/11 Amsterdam	Ingeschreven op 04-12-1997
Hyp4 14675/10 Amsterdam	Ingeschreven op 04-12-1997
Hyp4 14180/32 Amsterdam	Ingeschreven op 23-04-1997
Hyp4 14124/42 Amsterdam	Ingeschreven op 26-03-1997
Hyp4 14060/50 Amsterdam	Ingeschreven op 20-02-1997
Hyp4 14044/26 Amsterdam	Ingeschreven op 10-02-1997
Hyp4 13828/17 Amsterdam	Ingeschreven op 07-11-1996
Hyp4 13313/13 Amsterdam	Ingeschreven op 15-02-1996
Hyp4 13261/26 Amsterdam	Ingeschreven op 15-01-1996
Hyp4 12947/11 Amsterdam	Ingeschreven op 27-07-1995
Hyp4 12789/11 Amsterdam	Ingeschreven op 19-04-1995
Hyp4 11023/24 Amsterdam	Ingeschreven op 03-07-1992
Hyp4 5695/22 Amsterdam	
Hyp4 3273/92 Haarlem	
84 HLM01/66361 ASD	
84 HLM01/66355 ASD	
84 HLM01/66354 ASD	
84 HLM01/66353 ASD	
84 HLM01/66352 ASD	
84 HLM01/66348 ASD	

84 HLM01/66188 ASD

84 HLM01/66186 ASD

84 HLM01/66175 ASD

84 HLM01/66168 ASD

84 HLM01/66147 ASD

84 HLM01/66116 ASD

84 HLM01/66114 ASD

Aanvullende stukken [Hyp4 55410/73](#)

Ingeschreven op 09-09-2008 om 09:58

Is aanvulling op [Hyp4 19421/74 Amsterdam](#)

[Hyp4 19502/112 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 24-05-2006 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 19421/74 Amsterdam](#)

Naam gerechtigde [Gemeente Haarlem](#)

Adres Grote Markt 2

2011 RD HAARLEM

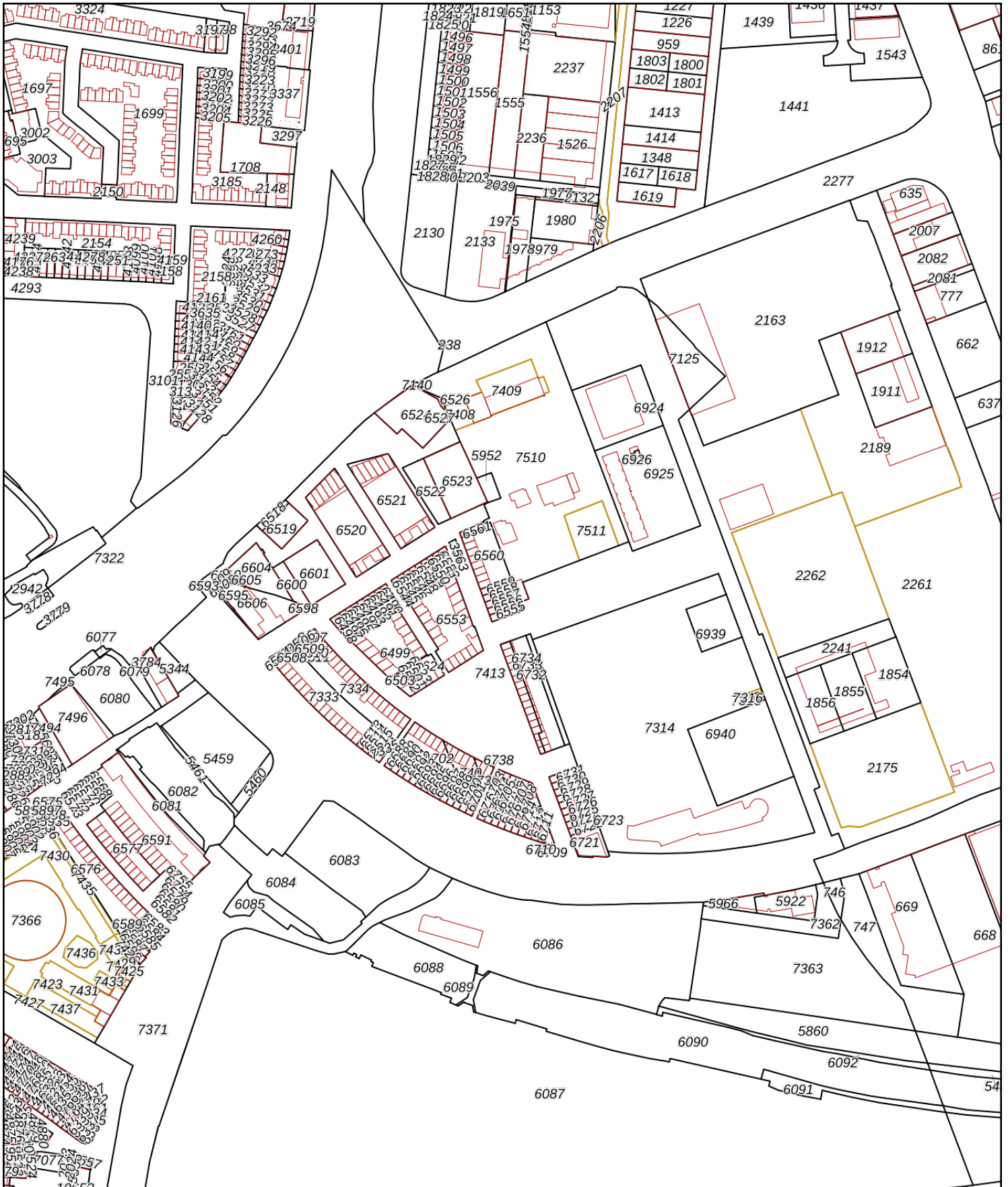
Postadres Postbus 511


2003 PB HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM

KvK-nummer [34369366](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



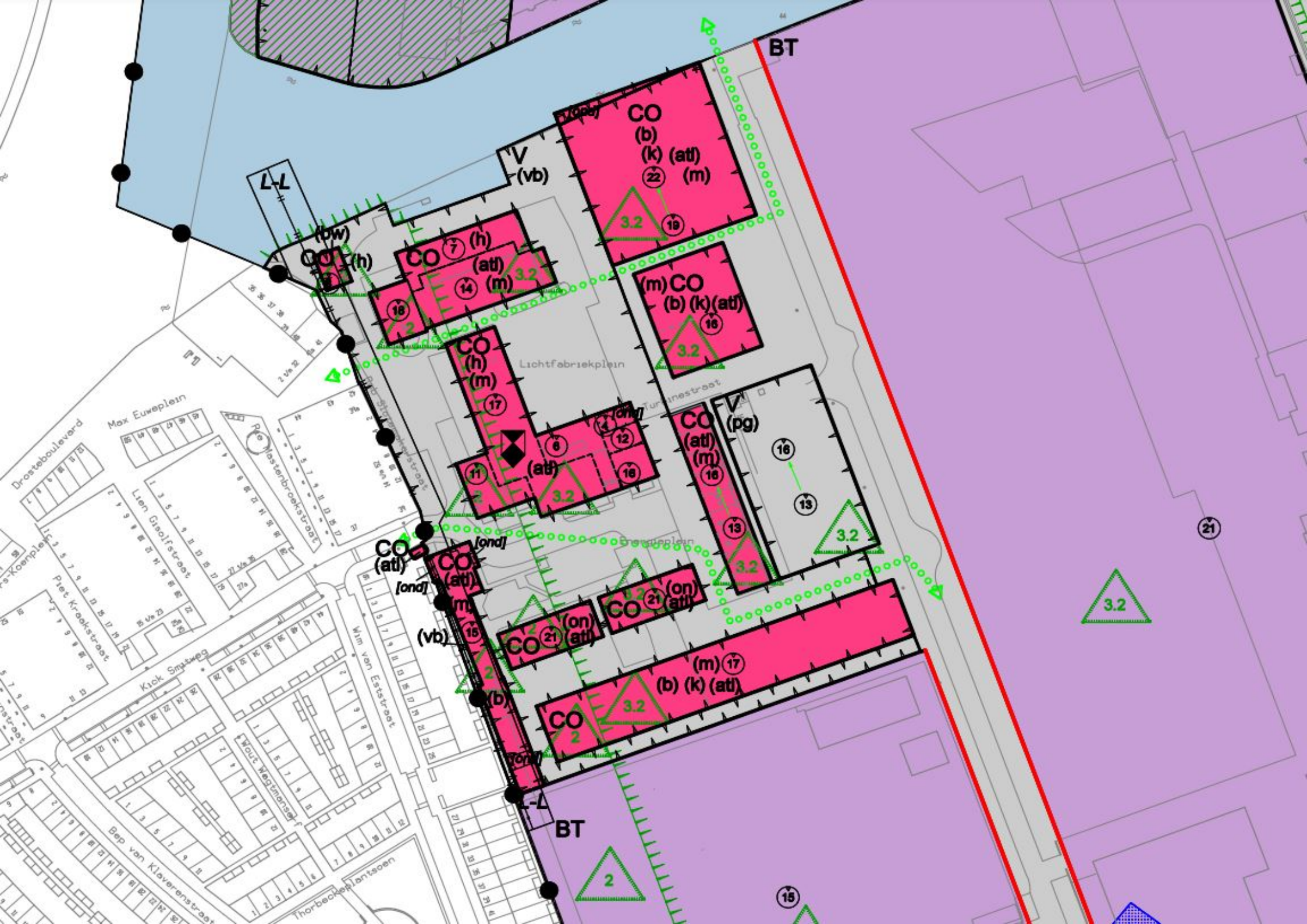
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 4000</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlem</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 7413</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 april 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Bijlage IV - Bestemmingsplan



Gebruiksverbod	Lid	2	Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Detailhandel te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of met een doel strijdig met deze bestemming.
Strijdig gebruik	Lid	3	<p>Tot strijdig gebruik met de bestemming Detailhandel zoals bedoeld in lid 2 wordt in ieder geval gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het gebruik van gebouwen en bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning; b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen; c. het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen. <p>De bepaling onder c. is niet van toepassing voor de opslag van materialen, welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.</p>
Bebouwingsvoorschriften	Lid	4	Op gronden met de bestemming Detailhandel mogen gebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
<i>bebouwingsvlakken</i>		a.	de gebouwen en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd;
<i>bouwhoogte</i>		b.	de maximale bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
<i>bouwhoogte andere bouwwerken</i>		c.	de bouwhoogte van bijgebouwen en andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van één reclamezuil, deze mag een hoogte hebben van maximaal 38 meter met aan de bovenzijde een bord van maximaal 14x13 meter.

ARTIKEL 7: CULTUUR EN ONTSPANNING (CO)

Bestemming	Lid	1.	De op de plankaart voor Cultuur en Ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:
<i>cultuurgebonden bedrijven</i>		a.	cultureel gebonden bedrijven;
<i>maatschappelijke doeleinden</i>		b.	<p>en tevens bestemd voor:</p> <p>cultureel gebonden maatschappelijke doeleinden: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (m);</p>
<i>bedrijven</i>		c.	niet-cultuurgebonden bedrijven tot en met maximaal de milieucategorie, welke op de plankaart staat aangegeven: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (b);
<i>ateliers</i>		d.	<p>ateliers:</p> <p>uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (atl), waarbij de verkoop van ter plaatse geproduceerde goederen is toegestaan;</p>

- | | | |
|-----------------------------------|--------|--|
| <i>kantoren</i> | e. | cultuurgebonden kantoren:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (k) tot niet meer dan 50% van de brutovloeroppervlakte van het bouwblok; |
| <i>bedrijfswoning</i> | f. | een bedrijfswoning:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (bw); |
| <i>onderwijs</i> | g. | onderwijsinstellingen:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (on); |
| <i>horeca</i> | h. | horeca:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (h); |
| <i>bijbehorende voorzieningen</i> | i. | bijbehorende voorzieningen; |
| <i>onderdoorgang</i> | j. | onderdoorgangen:
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ond); |
| <i>groen, water</i> | k. | groenvoorzieningen, water, waterberging; |
| <i>wegen</i> | l. | wegen en paden; |
| <i>kabels/leidingen</i> | m. | nutsvoorzieningen, kabels en leidingen; |
| <i>andere bouwwerken</i> | n. | bij deze bestemming behorende bijgebouwen en andere bouwwerken. |
| Gebruiksverbod | Lid 2. | Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Cultuur en Ontspanning te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of met een doel strijdig met deze bestemming. |
| Strijdig gebruik | Lid 3. | <p>Tot strijdig gebruik met de bestemming Cultuur en Ontspanning zoals bedoeld in lid 2 wordt in ieder geval gerekend:</p> <p>a. het gebruik van gebouwen en bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning met uitzondering van de bedrijfswoning (bw);</p> <p>b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;</p> <p>c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel met uitzondering van de ondergeschikte detailhandelsactiviteiten, zoals deze vermeld staan in de bij deze voorschriften behorende bijlage 2 (detailhandelbeleidskaders Waarderpolder) dan wel als detailhandel expliciet is toegestaan;</p> <p>d. het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen.</p> <p>De bepaling onder d. is niet van toepassing voor de opslag van materialen, welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.</p> |

Bebouwingsvoorschriften

- Lid 4. Op gronden met de bestemming Cultuur en Ontspanning mogen bouwwerken en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
- bebouwingsvlakken*
- a. de gebouwen en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- bouwhoogte*
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
- bouwhoogte andere bouwwerken*
- c. de hoogte van bijgebouwen en andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- bijzondere bepaling overbouwingen*
- d. onder overbouwingen moet tenminste een vrije hoogte van 5 meter ten opzichte van het maaiveld aanwezig zijn;
- bijzondere bepaling parkeren*
- e. ten behoeve van de bestemming CO mag op maaiveld worden geparkeerd, behalve ter plaatse van de functieaanduiding verblijfsgebied (vb).

Bijzondere vrijstellingsbevoegdheid

- Lid 5a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4 onder d. voor het maken van een overbouwing met een lagere vrije hoogte dan 5 meter.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) voor de vestiging van parkmanagementfuncties die tot doel hebben het voorzieningenniveau voor de bedrijven en werknemers binnen het plangebied te verhogen. Aan de vrijstelling kunnen voorschriften verbonden worden.

Burgemeester en wethouders maken alleen gebruik van deze vrijstellingsbevoegdheid voor parkmanagementfuncties die tot doel hebben het voorzieningenniveau voor bedrijven en werknemers in de Waarderpolder te verhogen.

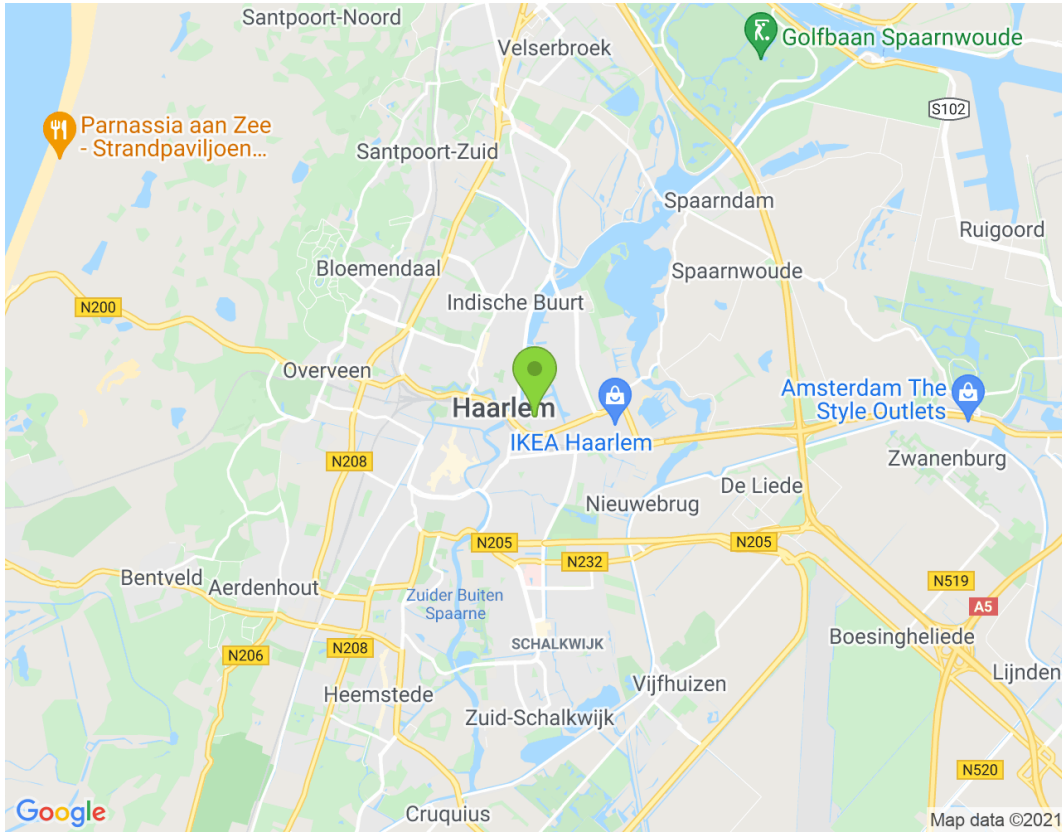
Bij de beoordeling of medewerking verleend wordt aan een verzoek om vrijstelling, wordt het ondernemingsplan van de aanvrager betrokken.

Burgemeester en wethouders maken geen gebruik van deze vrijstellingsbevoegdheid indien door de komst van de parkmanagementfunctie strijd ontstaat met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi), dan wel andere (milieu)regelgeving.

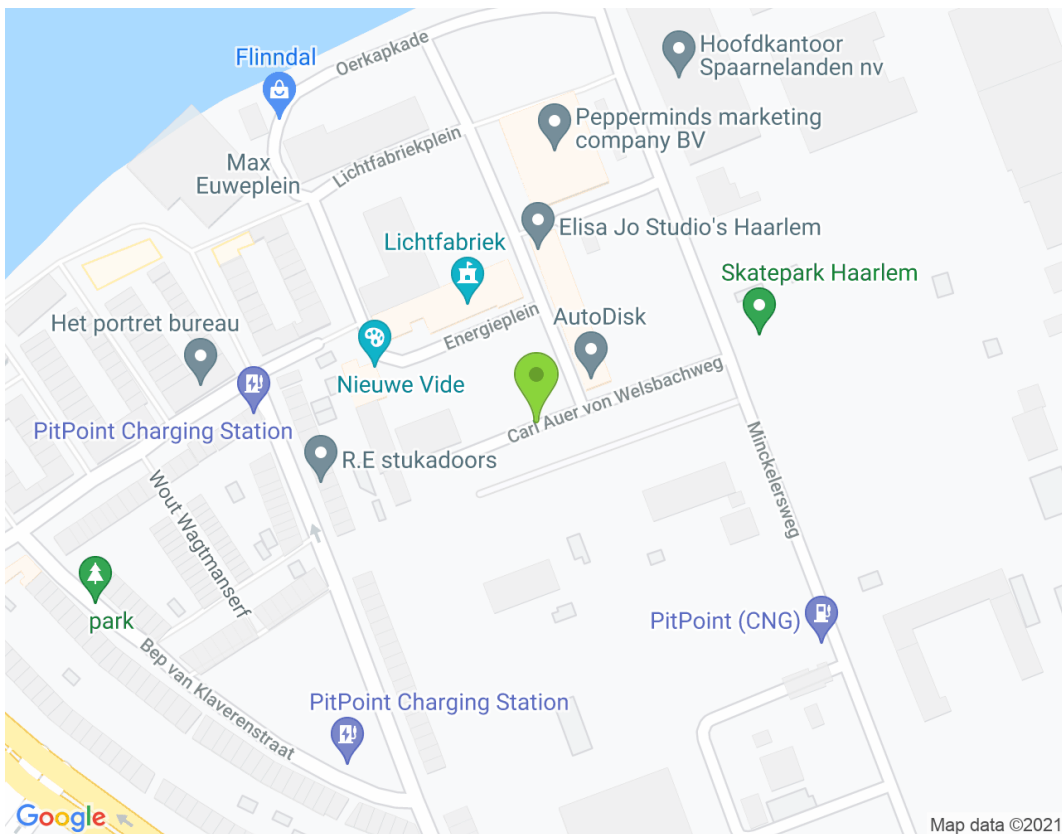
ARTIKEL 8: WATER (WA)**Bestemming**

- Lid 1 De op de plankaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. waterpartijen, sloten, waterberging;
- b. verkeer te water, laad- en losactiviteiten en waterrecreatie;
- c. gebouwen, uitsluitend brugwachtershuisjes;

Bijlage V - Plattegronden



Macro locatie



Micro locatie

Bijlage VI - Referenties

Referenties Haarlemmer Stroom



Transformatorhuis & Kantoor

Datum	Stad	Adres	Functie	VVO m ²	Transactieprijs	per m ²		
1-12-2020	Haarlem	Hendrik Figeeweg 1 M	Bedrijfsruimte		125 €	17,500 €		140
1-9-2020	Haarlem	Energieplein 2	Bedrijfsruimte		110 €	14,000 €		127
15-7-2020	Haarlem	Fustweg 1 H	Bedrijfsruimte		100 €	14,400 €		144
1-1-2021	Haarlem	Hendrik Figeeweg 3 G11	Kantoorruimte		243 €	33,534 €		138
1-9-2020	Haarlem	Lichtfabriek 1 unit 1.8	Kantoorruimte		71 €	10,650 €		150
1-1-2021	Haarlem	Hendrik Figeeweg 1 0013	Kantoorruimte		468 €	68,000 €		145
1-4-2021	Haarlem	Oerkapkade 1	Kantoorruimte		268 €	45,202 €		169
28-4-2020	Haarlem	Hendrik Figeeweg 3 G15	Kantoorruimte		107 €	17,940 €		168
14-9-2020	Haarlem	Hendrik Figeeweg 1 V1	Kantoorruimte		125 €	19,140 €		153
11-2-2021	Haarlem	Hendrik Figeeweg 1 M2	Kantoorruimte		175 €	26,500 €		151
29-10-2020	Haarlem	Hendrik Figeeweg 3 G3-G8	Kantoorruimte		250 €	43,500 €		174
Datum	Stad	Adres	Functie	VVO m ²	Transactieprijs	per m ²	WAULT	BAR K.K.
16-12-2020	Haarlem	Janstraat 1,3,5	Kantoorruimte		797 €	2,700,000 €		3,388
29-7-2020	Leiden	Plesmanlaan 1	Kantoorruimte		3908 €	9,295,000 €		2,378
30-6-2020	Hoofddorp	Bloemlaan 4	Kantoorruimte		3582 €	7,969,000 €		2,225
20-4-2020	Haarlem	Oudeweg 115	Kantoorruimte		4141 €	2,912,500 €		703
28-11-2019	Hoofddorp	Siriusdreef 30-50	Kantoorruimte		11152 €	25,100,000 €		2,251
2-12-2020	Haarlem	Waarderweg 56	Bedrijfs- kantoorruimte		1871.1 €	1,250,000 €		668
24-6-2020	Haarlem	Hendrik Figeeweg 1	Kantoorruimte		1900 €	3,500,000 €		1,842
8-10-2020	Leiden	Slachthuislaan 31	Kantoorruimte		375 €	1,080,000 €		2,880
16-9-2019	Eindhoven	Professor Doctor Dorgelolaan 12	Kantoorruimte		4995 €	15,600,000 €		3,123
17-12-2020	Hilversum	Oude Amersfoortseweg 123	Kantoor, short stay, woni		15559 €	50,000,000 €		3,214
1-7-2020	Amsterdam	Asterweg 14 (Max and Moore)	Kantoorruimte		9784 €	40,700,000 €		4,160

Parkeergarage

Datum	Stad	Adres	Functie	Parkeerplaatsen	Transactieprijs	per Parkeerplaats	BAR K.K.
10-7-2020	Den Haag	Prins Hendrikstraat 59	Parkeergarage		135 €	3,610,000 €	
3-6-2019	Den Haag	Zeestraat 9 T	Parkeergarage		200 €	2,820,000 €	
30-12-2020	Dordrecht	Korte Kolfstraat 235	Parkeergarage		440 €	12,750,000 €	
2-11-2020	Nootdorp	Markt 22	Parkeergarage		157 €	1,889,962 €	

Short Stay

Jaar	Stad	Hotel	Type	Huurprijs	Kamers	Huurprijs per kamer	Huurprijs per maand
2020	Den Haag	BizStay Maurits Apartments	44- 84 m ²	€ 252,000		14 €	18,000 €
2019	Hilversum	H-Park	57 m ²	€ 430,000		36 €	11,944 €
Jaar	Stad	Hotel	Type	Prijs per kamer	Huurprijs per kamer	BAR K.K.	
2020	Den Haag	Voco		€ 256,055	€ 13,033		5.09%
2020	Eindhoven	Hotel Pullman Cocagne	25 m ²	€ 181,250			
2020	Utrecht	The Hunfeld	17-30 m ²	€ 212,857			
2019	Eindhoven	Holiday Inn City Centre	35 m ²	€ 194,175			5.11%
2018	Den Haag	Staybridges Suites	16-40 m ²	€ 160,396	€ 9,945		6.20%



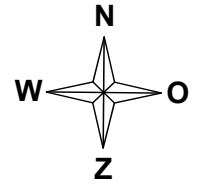
Bijlage VII - Impressie project

hotelterras nieuwe harbor

terras meterhuis pleinverharding



Bijlage VIII - Perceel



Legenda

- M2 Oppervlakte object
- M Lengte maatlijn
- 1234 Kadastraal nummer
- Kadastrale lijn
- Projectgrens
- Grens ruimtegebruik
- Maatlijn
- Openbare ruimte (gearceerd)
- Openbare ruimte (overig)
- Verharding nieuw
- Pand bestaand
- Pand nieuw
- Geen eigendom gemeente Haarlem

Savills Taxaties
Claude Debussylaan 48
1082 MD Amsterdam
Nederland

Postbus 75849
1070 AV Amsterdam
Nederland

T: +31 (0)20 301 20 00
F: +31 (0)20 301 20 02
savills.nl

savills