



STIMA

VALUATION & ADVISORY



TAXATIERAPPORT: JACQUES MEUWISSENWEG 2 HAARLEM



Dossier

Taxatierrapport : Jacques Meuwissenweg 2, 2031 AD, Haarlem
Dossier : 2022/P100279/Concept
Datum : 19 september 2022
Opdrachtgever : Gemeente Haarlem

Opdrachtnemer

Statutaire naam : Stima Valuation & Advisory B.V.
Kamer van Koophandel : 76673790
Omzetbelastingnummer : NL860739132B01
Bankrekeningnummer : NL62 RABO 0349 0223 99
Adres : Papendorpseweg 75
Postcode : 3528 BJ
Vestigingsplaats : Utrecht
Telefoonnummer : 085 - 13 00 611
E-mailadres : info@stima-va.nl
Website : www.stima-va.nl

Taxateur

Verantwoordelijk taxateur : J. Gijsbers BBA MSc MSRE MRICS RT



INHOUDSOPGAVE

1. BENOEMING EN STATUS	5
1.1 Benoeming verantwoordelijke taxateur	5
1.2 Status taxateur	5
2. OPDRACHT	6
2.1 Opdrachtgever	6
2.2 Aanleiding	6
2.3 Doel	6
2.4 Voorwerp	6
2.4 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	7
2.5 Algemene uitgangspunten	9
2.6 Bijzondere uitgangspunten	9
2.7 Wijzigingen van (bijzondere) uitgangspunten na opdrachtverstrekking	10
2.8 Aard en bron van de informatie die ten grondslag ligt aan de taxatie	10
2.9 Verantwoording en aansprakelijkheid	11
2.10 Concept en trackrecord	11
3. KADASTRALE GEGEVENS	12
3.1 Uitgangspunten	12
3.2 Kadastrale gegevens	12
3.3 Eigendom	13
3.4 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen	13
3.5 Overige zakelijke rechten	13
3.6 Publiekrechtelijke beperkingen	13
3.7 Overige informatie uit kadastrale recherche	14
4. LOCATIE EN BEREIKBAARHEID	16
4.1 Locatieomschrijving	16
4.2 Bereikbaarheid	16
4.3 Voorzieningen	17
5. RUIMTELIJK BELEID	18
5.1 Uitgangspunten	18
5.2 Bestemmingsplan	18
5.3 Verwachtingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid	21
5.4 Programma Aanpak Stikstof (PAS)	21
5.5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)	21
5.6 Monumentale status / beschermd stads- of dorpsgezicht	22
6. TOESTAND BODEM (GROND + GRONDWATER)	23
6.1 Uitgangspunten	23
6.2 Historie locatie	23
6.3 Bodemkwaliteit (algemeen)	24
6.4 Bodemkwaliteit (over te dragen percelen)	25
6.5 Sanering (uitgangspunten en kosten)	27
6.6 PFAS-regelgeving	28
7. OMSCHRIJVING OBJECT	29
7.1 Uitgangspunten	29
7.2 Huidige situatie	29

7.3 Te taxeren staat van objecten	33
7.4 Beoogd bouwplan	33
7.5 Vloeroppervlakten	34
7.6 Parkeervoorziening	35
7.7 Gebruiksovereenkomst (hoe ook genaamd)	35
7.8 Duurzaamheid	35
8. MARKTBESCHOUWING EN REFERENTIES	36
8.1 Uitgangspunten	36
8.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt	36
8.3 Referenties bouwgrond	39
9. OVERWEGINGEN BIJ DE WAARDERING	41
9.1 Courantheid	41
9.2 Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT)	41
9.3 Waarderingsmethodieken	42
9.4 Evenwichtswaarde	43
9.5 Perceel 2314 en 967	44
9.6 Perceel 966	45
10. WAARDERING	48
11. ONDERTEKENING	50
BIJLAGEN	50

1. BENOEMING EN STATUS

1.1 Benoeming verantwoordelijke taxateur

Verantwoordelijk taxateur namens opdrachtnemer Stima Valuation & Advisory B.V. is:

De heer J. (Joost) Gijsbers BBA MSc MSRE MRICS RT, Register-Taxateur van onroerende zaken, ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder nummer RT143966841 en Professional Member van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ingeschreven in het VRS-register als RICS Registered Valuer onder nummer 6544785. Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), nummer D0471, vakgebied: vastgoed.

1.2 Status taxateur

- Taxateur is professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie januari 2022. Tevens beschikt taxateur over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateur verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de versie 2022 van de IVS, die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council.
- Taxateur verklaart op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de meest recente Reglementen en van toepassing zijnde Praktijkhandreiking van het NRVT alsmede het RICS Redbook, zoals opgesteld door de RICS.
- Taxateur is voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT en RICS.
- Taxateur verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.
- Taxateur heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateur treedt op als extern taxateur.

2. OPDRACHT

2.1 Opdrachtgever

De opdracht is op 31 mei 2022 verstrekt door de heer drs. M. Vos MRE namens de gemeente Haarlem gevestigd Gedempte Oude Gracht 2, 2011 GR te Haarlem. Gegevens van contactpersoon de heer G. (Gozewijn) Wink zijn gwink@haarlem.nl en 06-43280163. De opdracht is verstrekt middels ondertekening van een separate opdrachtbrief.

De taxatie is uitgevoerd conform de opdrachtbevestiging welke aan dit rapport als bijlage is aangehecht. Het in de opdrachtbevestiging beschreven object en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van de taxatie zijn gedurende het taxatieproces wel aangepast, zie §2.7.

2.2 Aanleiding

De gemeente is eigenaar van een tweetal kavels aan de Waarderweg 122, bedrijventerrein Waarderpolder. Een perceel betreft 'de kade' en de andere 'de Romneyloods'. Beide kavels zijn verhuurd aan de firma Meuwissen-Gerritsen, een producent van technische bouwfolies. Huurder wenst de kavels van verhuurder te kopen en verhuurder wenst de kavels aan huurder te verkopen. De percelen maken onderdeel uit van het zgn. RIDS-terrein, een terrein dat vervuiling bevat. Gesprekken hieromtrent lopen al geruime tijd en partijen bevinden zich nu in een impasse. Om duidelijkheid te bieden in het onderhandelingsproces is deze taxatie gevraagd.

2.3 Doel

Het doel van de taxatie is het bepalen van de evenwichtswaarde met inachtneming van (bijzondere) uitgangspunten, in verband met een beoogde transactie.

2.4 Voorwerp

2.4.1 Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft het volle eigendom.

2.4.2 Taxatietype

De taxatieopdracht betreft een volledige taxatie.

2.4.3 Omschrijving

Drietal percelen grond, waarvan thans een perceel bebouwd met een Romneyloods en een perceel ingericht als parkeerterrein (direct grenzend aan een vaarwater).

2.4.4 Adres

Nabij Waarderweg 122 / Jacques Meuwissenweg 2 te Haarlem.

2.4.5 Kadastrale gegevens (beknopt)

Gemeente Haarlem, sectie N, nummer 966, nummer 967 (gedeeltelijk) en nummer 2314 (gedeeltelijk)

2.4.6 Bezichtiging

Op 1 juli 2022 heeft de bezichtiging van het object en de directe omgeving plaatsgevonden. Het object is zowel intern als extern geïnspecteerd. De inspectie is verricht door taxateur in het bijzijn van opdrachtgever (de heer G. Wink) en de huurder/gebruiker (de heer J.J. Gerritsen en de heer J. Gerritsen).

2.4.7 Waardepeildatum

De waardepeildatum van deze taxatie is: 1 juli 2022.

2.4 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Evenwichtswaarde ('equitable value') zoals gedefinieerd in IVS 104, paragraaf 50.1 is:

De geschatte prijs voor de overdracht van een actief of passief tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige, geïdentificeerde partijen, die de respectieve belangen van die partijen uitdrukt.

Bij de evenwichtswaarde moet de prijs worden geschat die redelijk is tussen twee specifieke, geïdentificeerde partijen, waarbij rekening wordt gehouden met de voor- of nadelen die voor elk van de partijen aan de transactie zijn verbonden. Bij marktwaarde moeten daarentegen alle voor- of nadelen die niet beschikbaar zouden zijn voor, of ten laste zouden komen van, marktpartijen in het algemeen buiten beschouwing worden gelaten. Evenwichtswaarde is een breder begrip dan marktwaarde. Hoewel in veel gevallen de prijs die billijk is tussen twee partijen gelijk zal zijn aan de prijs die op de markt kan worden verkregen, zullen er ook gevallen zijn waarin bij de schatting van evenwichtswaarde rekening zal worden gehouden met zaken die bij de schatting van marktwaarde buiten beschouwing moeten worden gelaten. Daarbij valt te denken aan bepaalde elementen van synergiewaarde die het gevolg zijn van de combinatie van de belangen.

Definitie gebaseerd op International Valuation Standards 2022, uitgegeven door IVSC en gehanteerd in RICS Valuation – Global Standards 2022.

In onderhavige casus wordt de prijs geschat die - naar de mening van taxateur - recht doet aan de positie van verhuurder (gemeente Haarlem, opdrachtgever) en gebruiker/huurder (Meuwissen Gerritsen B.V.). Om de posities van partijen te duiden wordt hierna een korte uiteenzetting gegeven van de situatie.

Positie opdrachtgever

De gemeente Haarlem heeft een 3-tal percelen grond in eigendom waarvan het persoonlijk gebruiksrecht aan derden (i.c. Meuwissen Gerritsen) is gegeven. Opdrachtgever heeft geen beleggingsoogmerk en de gronden behoren ook niet tot de zgn. strategische voorraad. Dientengevolge is opdrachtgever bereid om - onder de juiste condities - afstand te doen van deze percelen.

Positie gebruiker (Meuwissen Gerritsen)

Gebruiker heeft de percelen al geruime tijd in gebruik. De percelen grenzen direct aan de bedrijfslocatie van gebruiker. Er zijn twee perceelsgedeelten te onderscheiden (drie kadastrale percelen).

1. Het perceel met nummer 2314 (en 967) is grotendeels bebouwd met Romney-loodsen en heeft een redelijk courante vorm. De loodsen worden gebruikt voor opslag en grenzen direct aan de hoofdlocatie van gebruiker (directe verbinding middels snelloopdeur). Het perceel ligt ingeklemd tussen het tracé van de Schoterbrug en de bebouwing van gebruiker. Dit perceelsgedeelte beschikt dan ook niet over een zelfstandige ontsluiting. Gezien de bijzondere ligging is een zelfstandige ontsluiting ook niet realiseerbaar.
2. Het perceel met nummer 966 beschikt over een bijzondere vorm en ligging. De vorm is langgerekt en strekt zich uit langs het water. Een kleine uitstulping van het perceel is onder de bebouwing van de hoofdlocatie van de gebruiker gesitueerd. Ook is inmiddels bekend dat leidingen voor aan- en afvoer van bijv. water afkomstig van de hoofdlocatie van gebruiker door dit perceel naar het Spaarne lopen. Ook dit perceel beschikt niet over een zelfstandige ontsluiting richting de openbare weg. Het perceel is inmiddels ingericht als parkeerterrein ten behoeve van gebruiker. Gebruiker heeft aangegeven dat het parkeerterrein geheel door en voor rekening van gebruiker is aangelegd (d.w.z. realisatie beschoeiing, opvullen met zand, aanleg straatwerk).¹

Op de hierna ingevoegde afbeelding wordt e.e.a. verduidelijkt.



BRON: PDOK MET EIGEN BEWERKING

De bedrijfslocatie van gebruiker is nagenoeg geheel bebouwd en beschikt niet meer over uitbreidingsmogelijkheden. Het bedrijf in bouwfolies kan zich enkel vestigen op een plaats waar een zware milieu- en/of bestemmingscategorie is toegestaan.

¹ Noot: Dit is overlegd met opdrachtgever die dit per e-mail d.d. 5 augustus 2022 heeft bevestigd.

2.5 Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt wordt gehanteerd wanneer het redelijk is dat de taxateur accepteert dat iets waar is zonder de noodzaak van specifiek onderzoek of specifieke verificatie. In de taxatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- BTW: Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief BTW, tenzij anders gemeld.
- De waardering gaat uit van de kennis op de vastgoedmarkt per waardepeildatum.
- De gegevens die gebruikt worden in het kader van de taxatie worden verondersteld volledig en correct te zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Voor onjuistheid in de door opdrachtgever en derden beschikbaar gestelde informatie wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.
- Tenzij anders overeengekomen, worden basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten, globaal doorgelezen. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie ter beschikking wordt gesteld, moet er meegenomen worden dat de taxateurs niet competent zijn als vastgoedjurist. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- Naast de IPMS (International Property Measurements Standards), voorgeschreven door de RICS, kan voor de Nederlandse markt ook gebruik gemaakt worden van de gebruikelijke NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt in principe het uitgangspunt.
- Voor de specificaties van de oppervlakten van de onroerende zaken worden in de regel de gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten gehanteerd. Er wordt uitgegaan van het feit dat deze gegevens correct en volledig zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel door taxateur opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- Er is een bodemverontreiniging aanwezig, hiermee wordt (voor zover mogelijk) rekening gehouden bij de waardering.

2.6 Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt wordt door de taxateur gehanteerd wanneer een uitgangspunt gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de waardepeildatum of wanneer een uitgangspunt door een gebruikelijke marktpartij niet zou worden gehanteerd bij een transactie op de waardepeildatum. Bijzondere uitgangspunten worden vaak gebruikt om het effect van gewijzigde omstandigheden op de waarde te illustreren.

Tijdens de opname is gebleken dat op een deel van een perceel een Romneyloods staat die is aangebracht door de huurder/gebruiker van het perceel. Voorts is duidelijk geworden dat dezelfde huurder/gebruiker voorzieningen heeft aangebracht ter inrichting van de kade c.q. parkeerterrein. Onderwerp van deze taxatie is de 'originele' staat van de onroerende zaak zoals deze aan huurder/gebruiker ter beschikking is gesteld. Meer concreet wil dit zeggen dat de aangebrachte verbeteringen, voorzieningen en/of bouwwerken buiten beschouwing worden gelaten.

Opdrachtgever heeft middels ondertekening van de opdrachtbevestiging verklaard geen prijs te stellen op het schatten van een waarde zonder toepassing van de hiervoor genoemde bijzondere uitgangspunten. Dit in afwijking van de meest recente praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van NRVT. Dit zou de omvang van de taxatieopdracht, de te onderzoeken informatie en verantwoordelijkheid van de taxateur, vergroten waarin opdrachtgever geen belang (voor haarzelf en andere belanghebbenden) ziet in het kader van het doel van deze taxatie.

2.7 Wijzigingen van (bijzondere) uitgangspunten na opdrachtverstrekking

Gedurende het taxatieproces zijn er wel aanpassingen geweest ten opzichte van de (bijzondere) uitgangspunten zoals vermeld in de offerte/opdrachtbevestiging. Taxateur was bij het opstellen van de offerte/opdrachtbevestiging niet op de hoogte van de situatie ter plaatse.

Tijdens de inspectie en het gesprek wat daaraan voorafgaand heeft plaatsgevonden met opdrachtgever en huurder/gebruiker is duidelijk geworden dat een bijzonder uitgangspunt gehanteerd moest worden, zie hiervoor onder §2.6. Ook is duidelijk geworden dat naast de in de offerte opgenomen percelen ook een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie N, nummer 967 wordt overgedragen, zie hierna in o.a. §3.2.

2.8 Aard en bron van de informatie die ten grondslag ligt aan de taxatie

Titel document	Bron	Datum document
Kadastrale gegevens	Kadaster	22 juli 2022
Bestemmingsplan	ruimtelijkeplannen.nl	22 juli 2022
Bodem informatie		
Ontwerpbeschikking Waarderweg	Gemeente Haarlem	20 augustus 2014
Brief gemeente Haarlem uitgifte percelen	Gemeente Haarlem	3 november 2017
Tekeningen Her Architecten	Her Architecten	15 mei 2018
Offerte kostenraming sanering	Bioclear earth bv	15 februari 2019
Opdracht aan Bioclear Earth bv	Gemeente Haarlem	19 februari 2019
Raming saneringskosten bouwplan	Bioclear earth bv	15 maart 2019
Uitgiftetekening		
Saneringskosten bouwplan	Bioclear earth bv	16 augustus 2022
Notitie kavels Meuwissen	Gerritsen	12 maart 2022
Optieovereenkomst	Opdrachtgever	23 februari 1988
Factuur plemping	Gerritsen	26 augustus 2020

2.9 Verantwoording en aansprakelijkheid

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en genoemd doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking aan derden worden gesteld.

Opdrachtnemer heeft, op basis van in de branche gebruikelijke voorwaarden, een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het maximaal uitgekeerde bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (via SUREBusiness, Liberty Mutual Insurance Europe SE, polisnummer SBZ736460010, gevestigd te Alkmaar), na een onherroepelijk gerechtelijk vonnis of vaststellingsovereenkomst, wordt uitgekeerd. Opdrachtgever erkent dat elk (schade)bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som of het door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering maximaal uitgekeerde bedrag voor eigen rekening en risico is.

Opdrachtnemer is slechts aansprakelijk voor schade als gevolg van opzet of grove schuld en voor zover het directe schade betreft. Opdrachtnemer is in geen geval aansprakelijk voor indirecte schade, daaronder begrepen gederfde winst, economisch verlies, gemiste kansen of andersoortige gevolgschade. Voor zover de beroepsaansprakelijkheidsverzekering geen dekking biedt, is de aansprakelijkheid van opdrachtnemer beperkt tot het factuurbedrag dat gemoeid is met de opdracht.

Op het taxatierapport is een vervaltermijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal één (1) jaar ingaande per datum van ondertekening rapportage door opdrachtnemer/taxateur.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Opdrachtnemer staat sinds 26 maart 2020 als 'Firm Regulated by RICS' geregistreerd onder registratienummer 840922.

Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€).

2.10 Concept en trackrecord

Taxateur heeft d.d. 19 september 2022 aan opdrachtgever een concept toegestuurd. De reactie van opdrachtgever is ontvangen op en heeft geleid tot de volgende aanpassingen (ten opzichte van het concept):

-

heeft niet geleid tot aanpassingen (ten opzichte van het concept).

3. KADASTRALE GEGEVENS

3.1 Uitgangspunten

1. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Er is geen uitvoerig titelonderzoek gedaan waaruit mogelijk zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeed object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

3.2 Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Haarlem	N	966	1.051 m ²
Haarlem	N	967	gedeeltelijk
Haarlem	N	2314	gedeeltelijk

Op onderstaande afbeelding is de oppervlakte ingemeten van de twee gedeeltelijke percelen. De oppervlakte van deze twee percelen wordt geschat op ca. 2.900 m². De totale oppervlakte (aldus incl. perceel 966) omvat derhalve ca. 3.951 m².



3.3 Eigendom

Blijkens de bijgevoegde eigendomsinformatie berust het eigendom van de percelen bij:
Gemeente Haarlem, Grote Markt 2, 2011 RD te Haarlem. Postadres: Postbus 511, 2003 PB te Haarlem.

3.4 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen

Uit recherche bij het Kadaster van de akte met kenmerk Hyp4 deel 15142 nummer 2 blijken geen specifieke erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen. Dit is het gevolg van het feit dat in deze transactie diverse percelen (o.a. de percelen 966 en 967) van de Staat der Nederlanden aan de gemeente Haarlem zijn overgedragen. Er zou een lijst zijn aangehecht aan de akte, maar deze is niet ingeschreven in de openbare registers. Uitgangspunt van deze waardering vormt een vrij te aanvaarden staat waarbij aan partijen bekend is dat het eigendom van perceel 2101 (bedrijfslocatie Meuwissen-Gerritsen) in eigendom is bij gebruiker. Hiermee wordt dan ook rekening gehouden bij de waardering van het perceel.

3.5 Overige zakelijke rechten

Uit recherche bij het Kadaster blijken ter plaatse van het perceel met nummer 2314 de volgende overige zakelijke rechten:

- zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van de gemeente Haarlem;
- opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel ten behoeve van gemeente Haarlem.

Taxateur heeft tijdens de inspectie hier bijzondere aandacht aan besteed, maar heeft hiervan geen beperkende invloed kunnen zien. Ook is aan taxateur niets bekend dat deze zakelijke rechten het te taxeren perceelsgedeelte raken. Daar het perceelsgedeelte een onderdeel is van een groter geheel (in totaal 113.774 m² groot) wordt als uitgangspunt aangenomen dat de hiervoor genoemde zakelijke rechten geen waarde-beïnvloedende invloed uitoefenen op het te taxeren object.

3.6 Publiekrechtelijke beperkingen

De volgende beperkingen zijn bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie:

- Kennisgeving, vordering bevel of beschikking, Wet Bodembescherming met betrokken bestuursorgaan gemeente Haarlem, afkomstig uit stuk Hyp4 79671/00178 d.d. 16 november 2020.²

Daar enkel en alleen deze kennisgeving betrekking heeft op de situatie ter plaatse van de locatie van Meuwissen Gerritsen worden de andere kennisgevingen (op het gebied van Wet Bodembescherming) niet nader onderzocht.

- Kwalitatieve verbintenis ged. afkomstig uit stuk Hyp4 16233/34 Amsterdam d.d. 30 november 1999 met aanvullende stuk Hyp4 17899/29 Amsterdam d.d. 15 januari 2002.

² Noot: Dit wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 6 (bodem).

Het uitgangspunt van de waardering is dat de ondergrond van de constructie tot het eigendom van de gemeente blijft behoren en daarmee dus niet wordt overgedragen. Bereikbaarheid vanwege het noodzakelijk onderhoud hiervan wordt voorzien middels bijv. vestiging erfdienstbaarheid / kwalitatieve verplichting / kettingbeding met als dienend erf het te taxeren object. Het gebruik geschiedt 'om niet'.



BRON: CYCLOMEDIA GERAADPLEEGD D.D. 22 JULI 2022

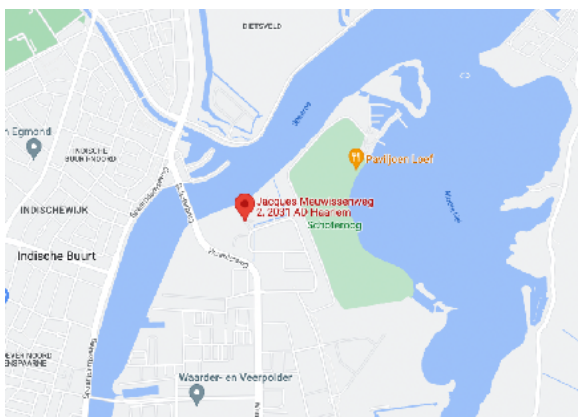
4. LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

4.1 Locatieomschrijving

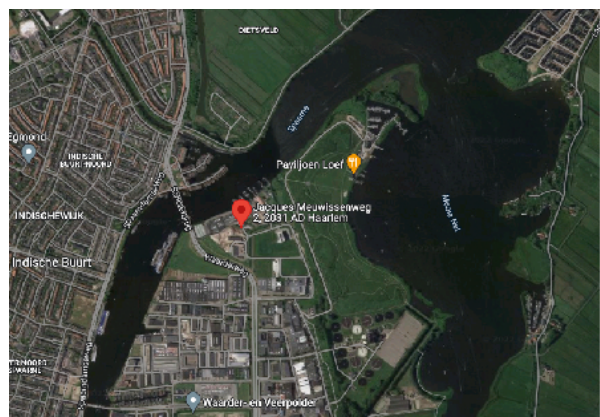
Het getaxeerde is gelegen in de Waarder- en Veerpolder en is direct gelegen aan de Jacques Meuwissenweg en de Waarderweg. Ten aanzien van de waardering geldt dat de percelen hier geen aansluiting op hebben. Voorts geldt dat de percelen enkel te ontsluiten zijn via het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie N, nummer 2101 (thans in eigendom bij Meuwissen Exploitatie B.V.).

Waarderpolder is centraal gelegen in de MRA-regio, op ca. een kwartier van Schiphol, beschikt over een eigen treinstation en bevindt zich op ca. vijf fietsminuten van de binnenstad.

In de directe nabijheid van het getaxeerde is het bedrijf van huurder/gebruiker gelegen (Meuwissen Gerritsen, productie van technische bouwfolies), een sloopbedrijf (Bottelier Slooptechniek), een jachthaven Schoteroog (Jachtvereniging Watervrienden). Voorts grenst de locatie aan het water (het Spaarne) en aan de Schoterbrug. Navolgende figuren tonen globaal de ligging van de gronden.



BRON: GOOGLE MAPS D.D. 22 JULI 2022



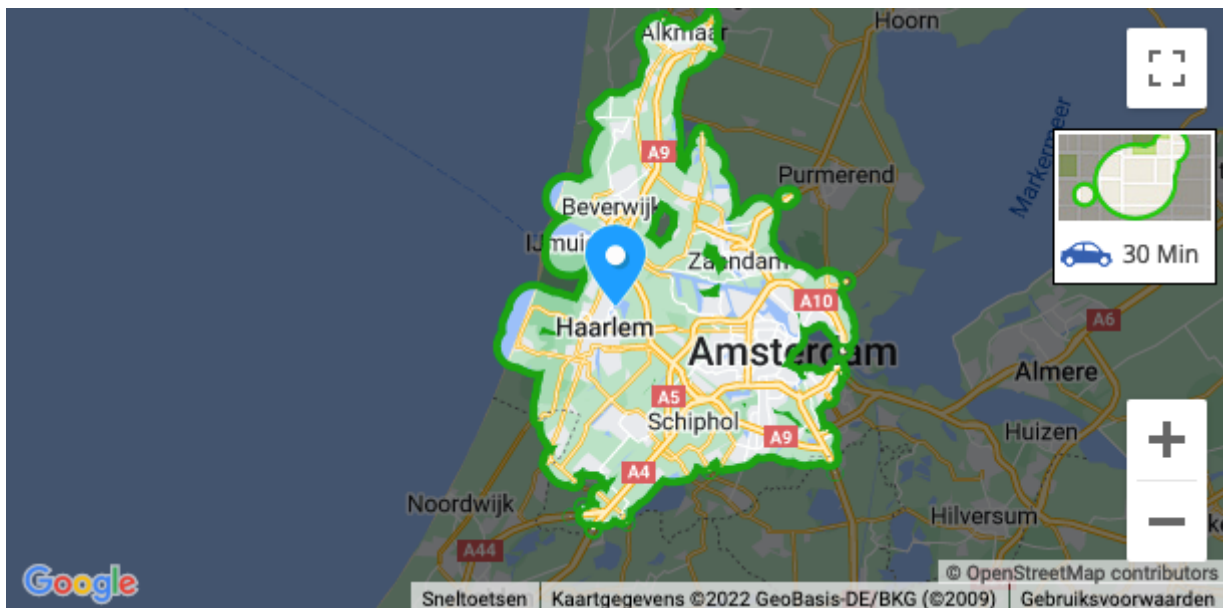
BRON: GOOGLE EARTH D.D. 22 JULI 2022

4.2 Bereikbaarheid

Auto

De Waarderpolder ligt makkelijk bereikbaar aan de rand van Haarlem. Via de N200, de A5 of de A9 rijd je er in 15 minuten naartoe met de auto vanaf Amsterdam of Schiphol. Ook met het Westelijk Havengebied heb je via die routes een snelle verbinding. De Velsertunnel en de Wijkertunnel zijn je directe routes van en naar de IJmond.

Op de hierna ingevoegde afbeelding is de ontsluiting per auto binnen 30 minuten (zonder file) weergegeven:



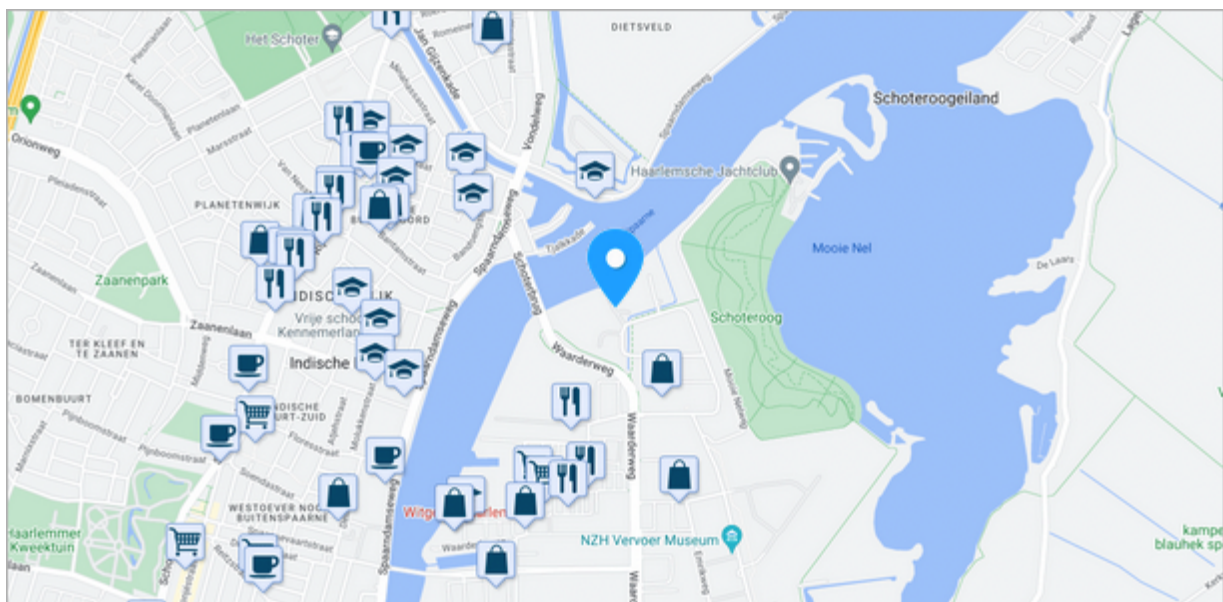
BRON: WALKSCORE.COM D.D. 22 JULI 2022

Openbaar Vervoer

De locatie is per openbaar vervoer redelijk bereikbaar. Nabij de locatie zijn verschillende bushaltes gelegen, zoals onder meer de halte ‘Haarlem-Waarderweg’ en ‘Haarlem - Nieuw Guineastraat’. Hier stoppen de buslijnen 14 en 15. Het treinstation Spaarwoude is gelegen op circa 2,7 km afstand van het getaxeerde. Station Haarlem ligt op ca. 3,7 km afstand.

4.3 Voorzieningen

Het getaxeerde heeft een matig voorzieningenniveau. De Walkscore is een manier om het voorzieningenniveau binnen loopafstand te kwantificeren. De locatie heeft een Walkscore van 42 op een schaal van 0 tot 100, welke in de onderstaande afbeelding is weergegeven. Deze score geeft aan dat het getaxeerde is gelegen in een autoafhankelijke buurt, dus voor bijna alle boodschappen is een auto nodig. Nabij gelegen zijn de Haarlemse Jachtclub en Paviljoen Loef.



BRON: WALKSCORE.COM D.D. 22 JULI 2022

5. RUIMTELIJK BELEID

5.1 Uitgangspunten

1. Indien de taxateur onderzoek heeft verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde, zijn de resultaten van dit onderzoek in het waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht, is taxateur er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.
3. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
4. Taxateur is er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.

5.2 Bestemmingsplan

Naam bestemmingsplan	: Reparatieplan C Haarlem 2020
Planstatus	: Onherroepelijk (vastgesteld 2021-04-22)
Bestemming	: Gebiedsaanduiding: overige zone - herziening planregels 7 en overige zonder - herziening planregels 9

Binnen de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 7' zijn de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen deze aanduiding het juridisch-planologisch regime van alle bestemmingsplannen van Haarlem gelden die reeds zijn vastgesteld op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van Reparatieplan C. Voor wat betreft onderdeel 7 zijn gewijzigde regels van toepassing op het gebied van wonen en groen, derhalve niet voor het te taxeren object.

Binnen de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 9' zijn de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen deze aanduiding het juridisch-planologisch regime van bestemmingsplan Bedrijventerrein Waarderpolder, onherroepelijk op 14 september 2010, gelden. Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 9' wordt artikel 10 (Verkeer) lid c van het bestemmingsplan als volgt gewijzigd:

c. onbebouwde parkeervoorzieningen.

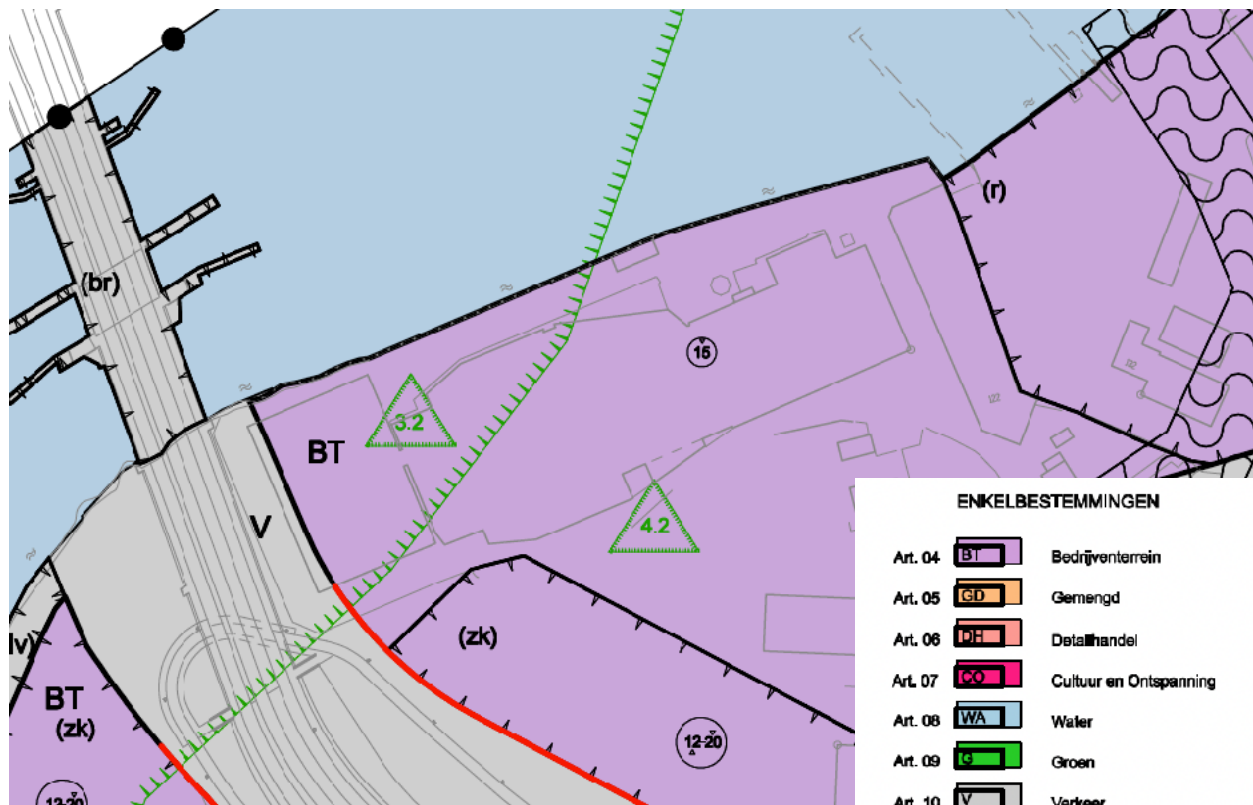
Naam bestemmingsplan	: Reparatieplan B Haarlem 2019
Planstatus	: Onherroepelijk (vastgesteld 2019-11-21)
Bestemming	: Gebiedsaanduiding: overige zone - herziening planregels 1 en overige zonder - herziening planregels 6

Binnen de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 1' zijn de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen deze aanduiding het juridisch-planologisch regime van alle bestemmingsplannen van Haarlem gelden die reeds zijn vastgesteld op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van Reparatieplan B. Voor wat betreft onderdeel 1 zijn gewijzigde regels van toepassing op het gebied van een woonschip, derhalve niet voor het te taxeren object.

Binnen de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 6' zijn de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen deze aanduiding het juridisch-planologisch regime van het bestemmingsplan Waarderpolder, onherroepelijk vanaf 14-09-2010, gelden.

Voor wat betreft onderdeel 6 zijn gewijzigde regels van toepassing voor specifieke adressen niet zijnde het te taxeren object.

Naam bestemmingsplan : Bedrijventerrein Waarderpolder
 Planstatus : Onherroepelijk (2010-09-14)
 Bestemming : Bedrijventerrein (deels), Verkeer (deels)



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

- a. bedrijven/bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de bij deze voorschriften behorende richtafstandenlijst (bijlage 1) tot en met de categorie, welke op de plankaart voor het betreffende bouwperceel staat aangegeven met uitzondering van:
- geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer met uitzondering van de bedrijven/locaties die genoemd staan in artikel 4 lid 1 onder c;
 - bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi inrichtingen) met uitzondering van de bedrijven/locaties die genoemd staan in artikel 4 lid 1 onder d;
- b. bedrijven/bedrijfsactiviteiten die vallen in een hogere categorie dan genoemd in artikel 4 lid 1 onder a. uitsluitend op de volgende locaties:
- H.Figeerweg 35 (categorie 5.2) Auto- en sloopwerf
 - Waarderweg 104-116 (categorie 5.2) Sloophandel/puinbreker
 - A Hofmanweg 3 (categorie 5.1) Koffiebranders

c. geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer uitsluitend op de volgende locaties:

- Ir. Lelyweg 30 Betonmortelcentrale
- Waarderweg 104-116 Sloophandel/puinbreker

d. bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi-inrichtingen) uitsluitend op de volgende locaties:

- Nijverheidsweg 23 Fabricage van lijmen
- Molerusweg 46 Opslag lijmen/aanverwante producten
- A Hofmanweg 55 Opslag spuitbussen/gasflessen

en tevens bestemd voor:

e. zelfstandige kantoren (niet zijnde kantoren met een loketfunctie) ter plaatse van de functieaanduiding (zk), uitsluitend op de derde of hogere bouwlaag;

f. zelfstandig kantoor (niet zijnde een kantoor met een loketfunctie) uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (k);

g. een bouwmarkt: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (bm) is een bouwmarkt met bijbehorende voorzieningen en bijbehorende andere bouwwerken toegestaan;

h. een brandstofverkooppunt zonder lpg: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (bv) is een tankstation (zonder lpg) met showroom, werkplaats en autoverkoop toegestaan met bijbehorende bouwwerken en bijbehorende andere bouwwerken;

i. sport: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (sv) zijn sportvelden met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen en andere bouwwerken toegestaan;

j. recreatieve voorzieningen: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (r) zijn recreatieve voorzieningen, zoals een locatie met terrein voor scouting en voorzieningen voor watersport met bijbehorende bouwwerken en bijbehorende terreinen en andere bouwwerken toegestaan;

k. een bedrijfswoning: uitsluitend de bedrijfswoningen genoemd in de bij de voorschriften behorende bijlage 3 zijn met bijbehorende erven, bijgebouwen en bijbehorende andere bouwwerken toegestaan op die adressen;

l. horecabedrijf: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (h) is een horecabedrijf zoals beschreven in artikel 1 (begripsbepaling) met bijbehorende gronden, voorzieningen en bijbehorende bouwwerken toegestaan;

m. een bordeel: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (bd) is een bordeel toegestaan op de 2e bouwlaag van het pand;

n. standplaats: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (wp) is een standplaats ten behoeve van één woonwagen met bijbehorend erf en bijgebouwen toegestaan;

o. bijbehorende bedrijfskantoren;

p. bijgebouwen;

q. (gebouwde) onder-, bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen;

r. groenvoorzieningen;

s. paden, wegen en bruggen;

t. onder- en bovengrondse nutsvoorzieningen;

u. ondergrondse kabel- en leidingenstroken;

v. water, watergangen en waterberging;

w. bij deze bestemming behorende andere bouwwerken, waaronder silo's, kranen en windmolens op daken.

De bebouwingsvlakken mogen geheel worden bebouwd. De maximale bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven, i.c. 15 meter.

De op de plankaart voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, voet- en fietspaden;
- b. railverkeer, met daarbij behorende bouwwerken, waaronder een station, nutsgebouwtjes, kiosken enabri's;
- c. onbebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding (p) ;
- d. ondergrondse uitkragingen van parkeerkelders;
- e. gebouwde parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (pg);
- f. erf, met bijbehorende bergingen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (e) erf;
- g. bermen, taluds, water, waterberging, watergangen, laad- en loskades en groenvoorzieningen;
- h. verblijfsgebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (vb);
- i. een langzaamverkeersroute van 10 meter breed gemeten vanaf de Spaane-oever ter plaatse van de functieaanduiding lv-p; parkeren is op de langzaamverkeersroute niet toegestaan;
- j. onder- en bovengrondse nutsvoorzieningen, kabels en leidingenstroken;
- k. bij deze bestemming behorende andere bouwwerken, waaronder bruggen, tunnels, kunstwerken en (ondergrondse) afvalcontainers;
horeca
- l. horeca: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (h) is tevens een horecabedrijf zoals is beschreven in artikel 1 (begripsomschrijving) met bijbehorende, voorzieningen en bijbehorende andere bouwwerken toegestaan.

Ter plaatse van object 1 (Romneyloodsen) is voornamelijk categorie 3.2 van toepassing. Wat betreft het grootste gedeelte van object 2 (parkeerterrein) is categorie 4.2 van toepassing.

MILIEUZONES



Milieuzone grens

Milieuzone van categorie

5.3 Verwachtingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid

Er zijn geen bijzonderheden op korte termijn te verwachten.

5.4 Programma Aanpak Stikstof (PAS)

De taxatie vindt plaats onder het uitgangspunt dat de uitspraak van de Raad van State d.d. 29 mei 2019 over de PAS geen belemmering vormt voor de realisatie van enig object op deze locatie.

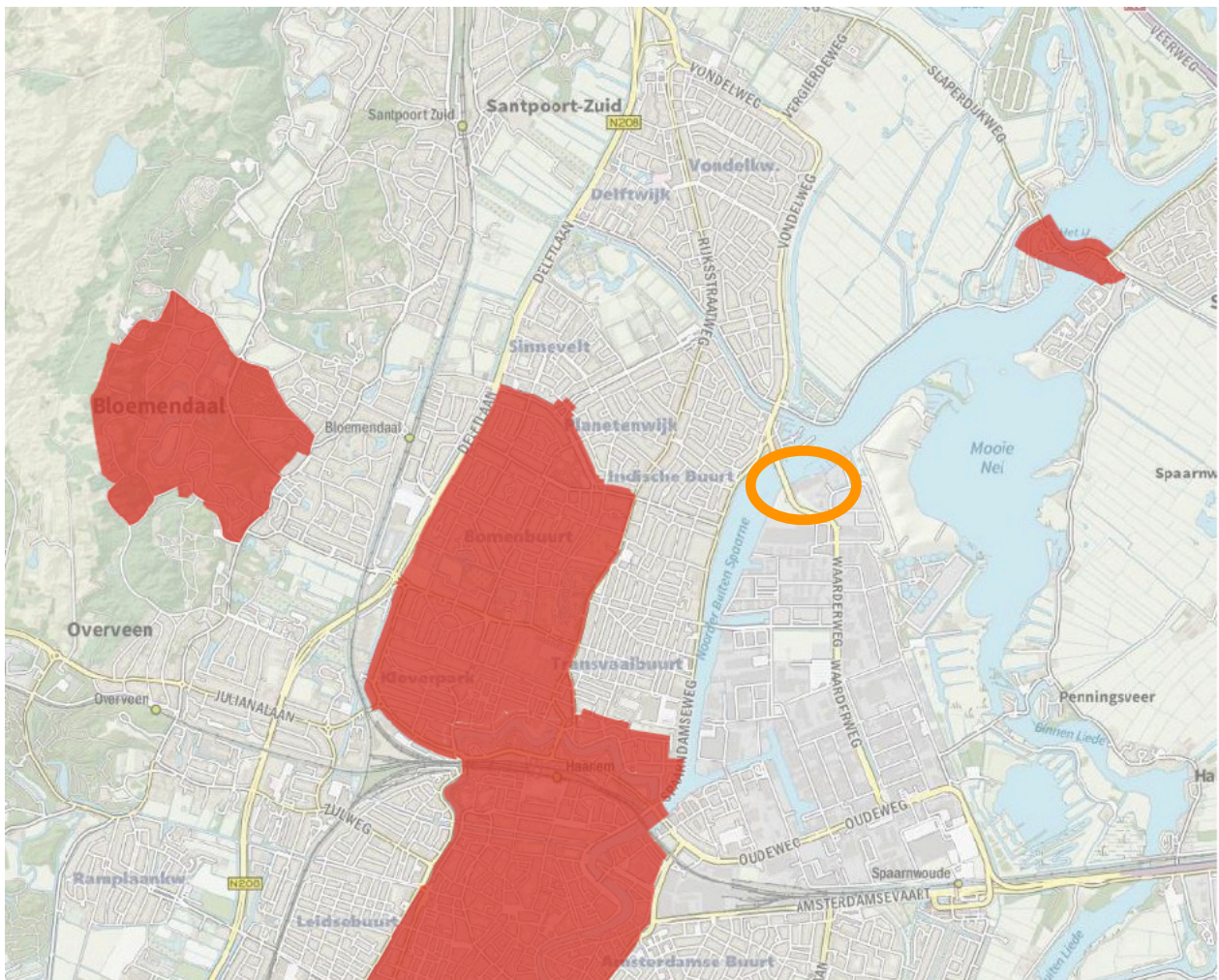
5.5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Er is geen vermelding op de kadastrale uittreksels dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6). Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlage(n).

5.6 Monumentale status / beschermd stads- of dorpsgezicht

Uit het Rijksmonumentregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed blijkt dat het object geen monumentale status heeft.

Uit raadpleging van een overzicht met beschermde stads- en dorpsgezichten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed blijkt dat de locatie niet onder een gebied valt dat is aangewezen als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht (volgens overgangsrecht in Erfgoedwet). Figuur hieronder laat zien dat het te taxeren object buiten het beschermd stadsgezicht valt (met oranje cirkel weergegeven).



BRON: WEBGISPUBLISHER.NL D.D. 22 JULI 2022

6. TOESTAND BODEM (GROND + GRONDWATER)

6.1 Uitgangspunten

1. Taxateur heeft geen uitgebreid onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
2. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
3. Tenzij uit de rapportage anders blijkt, is taxateur bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
4. Taxateur heeft aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.

6.2 Historie locatie

Uit een door de heer Meuwissen opgestelde notitie zijn onderstaande citaten overgenomen daar deze enige achtergrond duiden van de locatie. Het is voor taxateur niet helemaal verifieerbaar of deze informatie juist is, e.e.a. vanwege het lange tijdsverloop. Opdrachtgever heeft de mogelijkheid om bij oplevering van het conceptrapport hierop te reageren.

"Op het terrein naast Meuwissen Industrie is de Chemische Industrie Rids (1947-1957) gevestigd geweest. In 1947 werd als herstelbetaling een Duitse Springstoffenfabriek overgebracht naar Haarlem en toegewezen aan de chemische industrie Rids die sedert 1923 in IJmuiden insecticiden produceerde. De chemische installaties werden ondergebracht op het terrein naast het huidige Meuwissen terrein."

.....

In 1951 heeft een explosie in een van de opslagtanks van Rids een uitslaande brand veroorzaakt waarbij uiteindelijk 3 mensen de dood vonden. De tanks zijn daarbij verwoest en de inhoud is deels in de bodem verdwenen, deels als gifwolk weggedreven.

.....

In 1951 is een tankwagen met een mengsel van zwavelzuur en salpeterzuur op het Rids terrein gekanteld en opengebarsten. Ruim 17.000 liter van dit zuur is daarbij de grond in gelopen. Men heeft met gebluste kalk de gevolgen voor het milieu trachten te verminderen.

.....

Dit alles heeft tot gevolg gehad dat het terrein naast Meuwissen maar ook gedeeltelijk onder Meuwissen zo ernstig vervuild is geraakt dat de provincie Noord-Holland in 1995 het Rids terrein als "urgent" beoordeelde en dat derhalve binnen 4 jaar gesaneerd moest worden."

6.3 Bodemkwaliteit (algemeen)

Uit de brief van de gemeente Haarlem met kenmerk STZ/MIL/2017/328636 d.d. 3 november 2017 kan het volgende worden geconcludeerd:

“Bij de gemeente Haarlem en bij Meuwissen exploitatie is bekend dat het zgn. RIDS-terrein de bronlocatie is van een geval van ernstige verontreiniging. Dit volgt uit de beschikking met kenmerk STZ/MIL/JK/2014/314583 van 23 december 2014, zie bijlage X. In deze beschikking is een overzicht gegeven van de aanwezige verontreiniging en de maatregelen verdeeld in de compartimenten: bovengrond, freatisch grondwater en middeldiep en diep grondwater.

Contact met de verontreiniging wordt tegengegaan deels doordat een leeflaag is aangebracht, deels door de aanwezigheid van een duurzame verharding. Voor de verontreiniging in het freatisch grondwater is indertijd geoordeeld dat door het aanbrengen van een leeflaag de freatische grondwaterstroming wordt beïnvloed en dat verontreinigd grondwater de buurpercelen kan bereiken of verder kan verspreiden. Het eigendom van Meuwissen Exploitatie grenst aan het gemeentelijk eigendom. Ter plaatse van de terreingrens van de gemeente Haarlem en Meuwissen is een Nazorgprogramma in uitvoering vanaf 2009. Het geldende nazorgprogramma voor dit deel is: Nazorg RIDS leeflaag, Terreindeel Haarlem, projectnummer 802016NZ2011 van 5 december 2011. Dit plan is beschikt op 4 juni 2012 (kenmerk 2011/22079). Tot op heden is de conclusie van dit nazorgprogramma dat er geen noemenswaardige verspreiding optreedt die gerelateerd kan worden aan het opbrengen van de leeflaag.

Het middeldiepe en diepe grondwater wordt gesaneerd volgens het principe van Flexibele Emissiebeheersing. Hiervoor is een Saneringsplan locatie RIDS-terrein te Haarlem (projectcode 20124177/8663, 15 februari 2013) opgesteld door Bioclear in opdracht van gemeente Haarlem en NV Afvalzorg. Dit saneringsplan is beschikt (kenmerk 2013/231356) op 24 januari 2013.

Naast deze geldende plannen en beschikkingen is er een vrijwaringsovereenkomst tussen de gemeente Haarlem (als bevoegd gezag) en Meuwissen exploitatie die betrekking heeft op de RIDS-gerelateerde grondwaterverontreiniging. In deze vrijwaringsovereenkomst is vastgelegd dat de gemeente de verantwoordelijkheid neemt van de RIDS-gerelateerde grondwaterverontreiniging voor zover deze niet door toedoen van Meuwissen is veroorzaakt. Met het aanbrengen van de leeflaag en de duurzame verharding zijn de terreinen geschikt voor een industriële functie.”

6.4 Bodemkwaliteit (over te dragen percelen)

Uit de brief van de gemeente Haarlem met kenmerk STZ/MIL/2017/328636 d.d. 3 november 2017 kan het volgende worden geconcludeerd:

“De percelen die overgedragen worden aan Meuwissen Exploitatie bv zijn kadastraal bekend onder Haarlem II, sectie N, nrs 966, 967 (ged) en 1144 (ged).

Perceel nr. 966 op de kaart aangegeven met een paarse kleur is al lange tijd in gebruik bij Meuwissen exploitatie. Het perceel vormt de oever van het Noorder Buiten Spaame en is voorzien van een harde oeverafscheiding. Voor onderzoeken in het kader van de bedrijfsvoering van Walki en voorheen Meuwissen is dit perceel altijd als onderdeel van het bedrijfsterrein gezien. De bodemkwaliteit komt dan ook overeen zoals we die kennen uit de onderzoeken ter plaatse. De bovenste meter is matig tot sterk verontreinigd met PAK en licht tot matig verontreinigd met zware metalen mede als gevolg van bijmenging van puin, sintels, slakken en kooltjes.

Voor de kadastrale percelen 967 en 1144 geldt dat deze onderdeel zijn van het geval RIDS en verontreinigd zijn met Chloorbenzenen en chloorfenolen.

Op het perceel deel 1144 dat op de kaart een rode kleur heeft, is een leeflaag aangebracht met een minimale dikte van 1 meter. Meuwissen Exploitatie heeft aangegeven dat zij deze leeflaag wil verwijderen voor het realiseren van een kantoorgebouw. Aangegeven is dat dit milieutechnisch geen probleem hoeft te zijn, echter ter vervanging van de leeflaag zal dan een duurzame verharding op het terrein moeten worden aangebracht door Meuwissen Exploitatie. De vraag van Meuwissen Exploitatie hierbij was of de gemeente Haarlem de vrijkomende grond zou willen afhemen.

Dit vraagpunt is intern besproken en wij kunnen melden dat indien de plannen binnen vijf jaar na de overdracht worden gerealiseerd, de vrijkomende grond als één partij bij de gemeentelijk grondstromencoördinator kan worden aangeboden. De grondstromencoördinator zal op basis van de kwaliteitsgegevens uit het Evaluatierapport (deel) bodemsanering Rids-terrein te Haarlem (BK ingenieurs, 5 juli 2007, projectnummer 20041029, bijlage 6 gegevens aanvoersand voor leeflaag) een marktconforme aanbieding doen. Meuwissen Exploitatie blijft verantwoordelijk voor de overige procedures en vereisten die nodig zijn om de nieuwbouw te realiseren. Bijvoorbeeld het indienen van plan van aanpak voor het verwijderen van de leeflaag en de aanleg van een duurzame verharding.

Het kadastrale perceel deel 967 en het deel 1144 dat op de kaart een groene kleur heeft, zijn niet voorzien van een leeflaag als afscherming van de aanwezige verontreiniging. Ter plaatse is voldoende duurzame verharding aanwezig als afscherming van de leeflaag. Op het deel 1144 staan romneyloodsen (dit deel is 0,5 meter ontgraven voordat romneyloodsen zijn geplaatst), deze romneyloodsen wil de nieuwe eigenaar op termijn vervangen door een kantoorgebouw. Hiervoor zal deels in het geval van ernstige verontreiniging worden gewerkt. Daarvoor is een melding met saneringsplan aan het bevoegd gezag nodig.

Na de invoering van de omgevingswet zal dat een onderdeel zijn van de omgevingsvergunning waarvoor de gemeente bevoegd gezag is. Indien het voor de nieuwbouw noodzakelijk is verontreinigde grond af te voeren, dan zijn de kosten voor de nieuwe eigenaar.

Asbest

Uit de uitgevoerde onderzoeken is naar voren gekomen dat asbest in de grond aanwezig is boven de interventiewaarde. Er is geen aanleiding geweest om de heterogeen voorkomende verontreiniging met asbest als een geval van ernstige verontreiniging te beschikken.

Conclusie

“Met de aankoop van delen van de percelen 967 en 1144 wordt Meuwissen exploitatie deels schuldig eigenaar van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De gemeente Haarlem en NV Afvalzorg blijven verantwoordelijk voor de verontreiniging in het grondwater. Voor handelingen in de verontreinigde grond ligt de verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer.”

Opmerking taxateur:

Ten aanzien van het hiervoor opgenomen citaat moet worden opgemerkt dat het perceel 1144 niet meer als zodanig bekend is. Thans is dit kadastraal bekend als 2314. Voorts wordt geschreven over een kaart waarop bepaalde perceelsgedeelten zijn gekleurd. Taxateur heeft een kaart ontvangen van de opdrachtgever, maar deze is niet exact dezelfde. Desalniettemin biedt deze kaart wel duidelijkheid. Onderstaand is de weergave getoond.



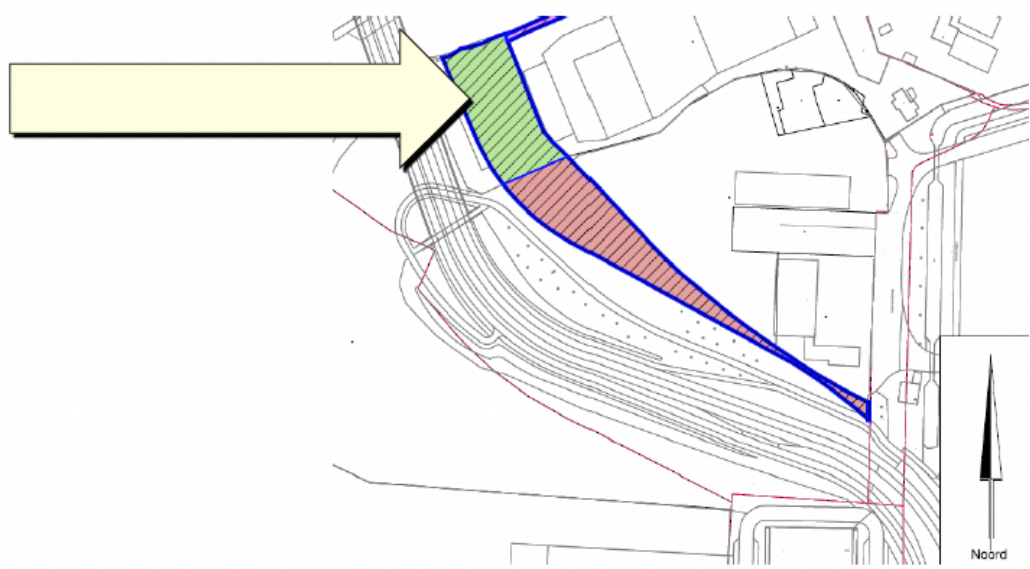
Het roze gedeelte omvat de te waarderen onroerende zaak, het rode gedeelte handelt om 'De Skeg' waarover in het verleden is gesproken omtrent verkoop/aankoop. Enkel het roze gedeelte is onderdeel van deze taxatie waarbij taxateur opmerkt dat het perceel tussen het roze vlak en de Waarderbrug eveneens verontreinigd is. Dit perceelsgedeelte zal ook worden overgedragen aan Gerritsen-Meuwissen.

6.5 Sanering (uitgangspunten en kosten)

Op 16 augustus 2022 heeft Bioclear Earth B.V. een raming uitgebracht met kenmerk 20225883/13042 in verband met de saneringskosten voor het bouwplan (zie hoofdstuk 7 van dit rapport) van Gerritsen. Deze raming is gebaseerd op uitgangspunten die in 2019 zijn opgesteld in verband met een eerdere raming. Deze uitgangspunten luiden als volgt:

- aanbesteding van de sanering maakt onderdeel uit van de aanbesteding van de bouw;
- bouwcuinet magazijn $58 \times 35 = 2.030 \text{ m}^2$ (1 meter diep). 2.030 m^3 (vast);
- sleuf t.b.v. aanleg kabels en leidingen; stel $100 \times 0,50 \text{ m} = 50 \text{ m}^2$ (0,80 m diep). 40 m^3 (vast);
- er wordt geen bronbemaling toegepast. Water uit een eventueel open bemaling ongezuiverd (korte duur) geloosd op het riool;
- na ontgraving lunet (1 m. diep) wordt een signaleringsdoek aangebracht dat vervolgens wordt voorzien van 0,20 m schoon zand;
- grondverdringende heipalen toegepast;
- sleuf ka/lei wordt aangevuld met schoon zand. In bouwcuinet 20 cm schoon zand;
- voorafgaand aan ontgraving wordt een partijkeuring uitgevoerd ter bepaling van de milieuhygiënische kwaliteit van de te ontgraven grond;
- de partij uitkomende grond is niet verontreinigd met asbest;
- voor ontgraving is indienen deelsaneringsplan vereist want het werk valt binnen de grens van het geval van bodemverontreiniging;
- sloop van opstallen valt buiten deze raming. Verharding ligt op maaiveld en kan gesloopt worden zonder grondwerk of roeren van de grond;
- begroeiing is voorafgaand aan de sanering reeds verwijderd;
- bouwplan (zie groen gearceerd terreindeel op onderstaande afbeelding) ligt volledig buiten de huidige aanwezige schone leeflaag;
- oppervlakte bouwplan is inclusief 'optie vergroot magazijn'.

Plaats te bebouwen locatie (groen)



De saneringskosten bedragen € 277.000,- exclusief BTW. De opbouw van dit totaal is aangehecht als bijlage aan dit rapport.

Taxateur merkt hierbij op dat als uitgangspunt is aangenomen dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Uit de in §6.4 opgenomen analyse blijkt dit wel het geval. Hiervoor dient de totaalsom gecorrigeerd te worden.

6.6 PFAS-regelgeving

Uitgangspunt in de taxatie is dat bij oplevering van het object sprake is van een gesloten grondbalans ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

7. OMSCHRIJVING OBJECT

7.1 Uitgangspunten

1. Hoewel taxateur bij de inspectie en opname van de onroerende zaak een idee heeft kunnen vormen over de staat van onderhoud, heeft hij, voor zover hij in staat gesteld is om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
3. Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
4. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
5. De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
6. Taxateur heeft geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport. De situatie per peildatum is leidend.

Daar het te taxeren object enkel percelen grond (zonder opstallen) betreft zijn de uitgangspunten die betrekking hebben op opstallen achterwege gelaten.

7.2 Huidige situatie

Hierna wordt de huidige situatie weergegeven van de te taxeren objecten.

Perceel nr. 2314 (gedeeltelijk)



Het perceel is met oranje omlijning indicatief weergegeven. Zoals uit de luchtfoto kan worden opgemaakt is het perceel momenteel bebouwd met romneyloodsen en verhard. De romneyloodsen zijn aangesloten op Nuts-voorzieningen via de hoofdbebouwing van Meuwissen. De vloer is uitgevoerd met stelconplaten.

De kavel ligt ingesloten tussen de bebouwing van Meuwissen (westen), de Schoterbrug (oosten), oever grenzend aan het Spaarne (noorden) en de Skeg (zuiden). De aangrenzende grond van de Skeg beschikt over een hoger maaiveldniveau dan het te taxeren object, verschil is ca. 1,50-2,00 meter. Keerwand is opgetrokken uit legioblokken waarop een stalen hekwerk is aangebracht. Hetzelfde geldt voor wat betreft de scheiding met de Schoterbrug, het hoogteverschil is weliswaar wel beperkter.



SCHEIDING KAVEL/SKEG



SCHEIDING KAVEL/SCHOTERBRUG



ZIJGEVEL ROMNEYLOODS



BINNENZIJD ROMNEYLOODS

Perceel nr. 967 (gedeeltelijk)



Dit perceelsgedeelte is wederom indicatief met oranje weergegeven. Het perceel vormt de verbinding tussen de Romneyloods en het Spaarne en is thans geheel begroeid met struikgewas en bomen. Het perceel is niet bedrijfsmatig in gebruik en kan enkel te voet worden betreden. Hierna zijn een 2-tal foto's weergegeven.

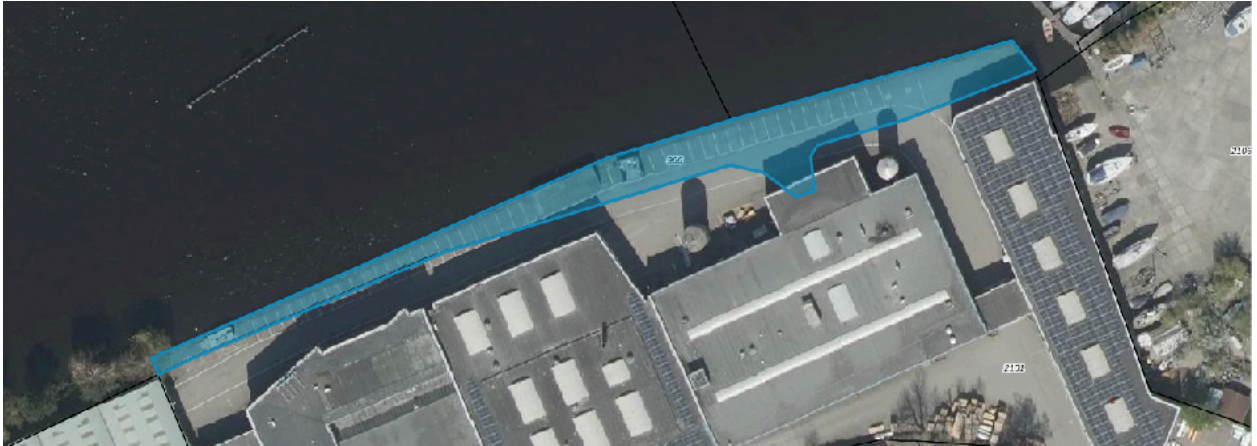


FOTO WEST-OOST



FOTO OOST-WEST

Perceel nr. 966



BRON: KADASTRALEKAART.COM D.D. 14 SEPTEMBER 2022

Het perceel is met blauwe arcering weergegeven en omvat een geheel kadastraal perceel. Het perceel is thans ingericht met parkeervakken die t.p.v. de kade zijn gerealiseerd. De verharding is deels uitgevoerd met asfalt, stelconplaten en klinkers. Ook is er een fietsenstalling geplaatst (damwandoverkapping) en zijn er vanuit de bedrijfshal afvoeren (leidingwerk t.b.v. koelinstallaties) geplaatst richting het Spaarne. Tot slot zijn er vlaggenmasten en lichtmasten aanwezig.



FOTO OOST-WEST



FOTO WEST-OOST

7.3 Te taxeren staat van objecten

Perceel nr. 2314 (gedeeltelijk)

Een perceel braakliggende en verontreinigde grond (zie hoofdstuk 6), waarbij de aanwezige verharding en opstallen buiten beschouwing worden gelaten.

Perceel nr. 967 (gedeeltelijk)

Een oever zonder beschoeiing of enige kadevoorzieningen alsmede een deel van de wal.

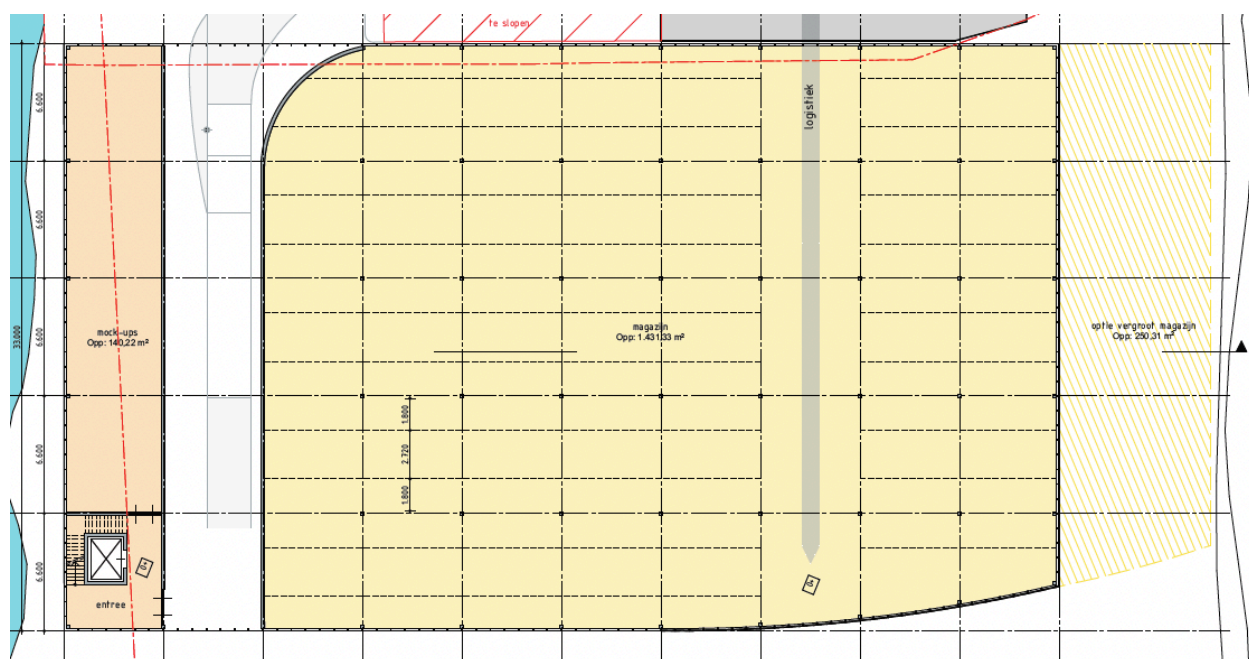
Perceel nr. 966

Oever met natuurlijke overgang tot wal.

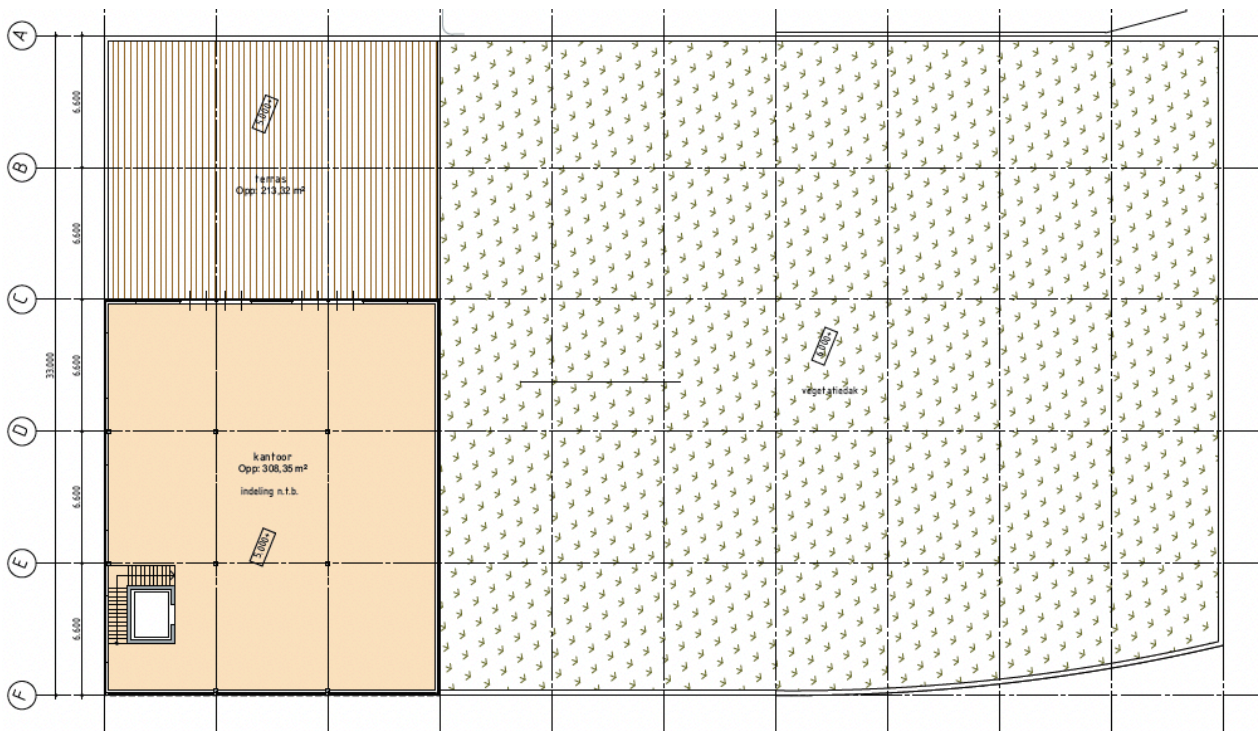
Van de exacte staat van de objecten bij aanvang van het gebruik is (vanwege de lange historie) geen informatie bekend. Taxateur heeft daarom hierover met de Gerritsen - Meuwissen gesproken tijdens de opname en aanvullende informatie gevraagd bij de gemeente. Per e-mailbericht van 5 augustus 2022 is het bovenstaande door mevrouw L. Kooij en de heer G. Wink (beide namens gemeente Haarlem) ingestemd met bovengenoemde opleveringsstaat.

7.4 Beoogd bouwplan

Meuwissen-Gerritsen heeft het voornemen de locatie ten westen van hun hoofdobject te bebouwen met een nieuwe hal. Deze hal is onderstaand getoond en biedt plaats aan een op de begane grond gelegen magazijn, en een op de verdieping gelegen kantoor. Ook is er een corridor ingetekend waardoor personen- en vrachtwagens de westzijde van de (nieuw te bouwen) hal kunnen bereiken. Op de tekening is eveneens een optie ingetekend voor het vergroten van het magazijn. Onderstaand zijn de afbeeldingen ingevoegd:



BEGANE GROND



1E VERDIEPING

7.5 Vloeroppervlakten

1. Door taxateur opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
2. B.V.O.: De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
3. V.V.O.: De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoffervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door de raamopeningen in de buitenbegrenzingsen, de afstand tussen de meetlijn voor netto-vloeroppervlak en de binnenkant van het glas op 1,5 meter boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

Nieuw te realiseren opstal ter plaatse van perceel 2314

Omschrijving	VVO	BVO
Begane grond		
Magazijn	ca. 1.431 m ²	ca. 1.550 m ²
Entree met magazijn	ca. 170 m ²	ca. 185 m ²
1e verdieping		
Kantoor	ca. 308 m ²	ca. 333 m ²
Terras	n.v.t.	ca. 213 m ²

Bron: o.b.v. plattegronden Her Architecten, digitaal genaamd MIO SO 20180515 tekeningen

7.6 Parkeervoorziening

In de te taxeren situatie is geen parkeervoorziening aanwezig. In de huidige situatie zijn deze wel aanwezig, maar deze zijn door en voor rekening van Meuwissen-Gerritsen aangelegd.

7.7 Gebruiksovereenkomst (hoe ook genaamd)

Ten aanzien van perceel 2314 is een optie-overeenkomst gesloten tussen de gemeente Haarlem en een rechtsvoorganger van Meuwissen-Gerritsen. Deze overeenkomst is opgesteld vanwege onduidelijkheid over de impact van de verontreiniging die ter plaatse aanwezig is.

Deze overeenkomst geldt vanaf 1 januari 1984 voor de tijd van vijf jaar met verlengingsmogelijkheden van jaar tot jaar. Er is een jaarlijkse indexering van toepassing ad. 6% per jaar. De vergoeding wordt voldaan door Meuwissen en houdt in dat de grond enkel door hen mag worden gebruikt. De vergoeding die per prijspeil 1 januari 2022 werd voldaan bedraagt € 7.748,73.

Ten aanzien van perceel 966 geldt dat er een plempingsvergoeding wordt voldaan aan de gemeente. Deze vergoeding ziet toe op de kosten voor het gebruik van 1.051 m² plemping (grond voor water incl. leiding en beschoeiing). Het hierbij behorende jaarbedrag bedroeg per 2020 € 3.111,34. Er is geen BTW van toepassing.

7.8 Duurzaamheid

Daar het te taxeren object enkel percelen grond betreft is duurzaamheid van ondergeschikt belang voor de taxatie en wordt daarom niet verder uitgewerkt.

8. MARKTBESCHOUWING EN REFERENTIES

8.1 Uitgangspunten

1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum, worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.
3. Wanneer na de waardepeildatum, maar voor de datum van de rapportage, een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport.
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

8.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt

Macro-economische status

De Nederlandse economie is sterk uit de coronacrisis gekomen, maar het beeld is aan het kantelen. Steeds meer huishoudens voelen de hoge inflatie in hun portemonnee, waardoor de consumptiegroei de komende kwartalen tot stilstand komt. Dit blijkt uit de nieuwste raming van het Centraal Planbureau, de concept-Macro-Economische Verkenning (cMEV).

Door de hoge inflatie en de daarbij achterblijvende loonstijging daalt de koopkracht in doorsnee 6,8% in 2022. Daarbij is er inflatie-ongelijkheid: hoe lager het inkomen, hoe sterker de financiële last van de inflatie wordt gevoeld. Het standaard koopkrachtbeeld is gebaseerd op de gemiddelde inflatie en houdt dus geen rekening met dit soort verschillen tussen huishoudens.

Het CPB publiceert voor het eerst een raming van de ontwikkeling van de armoede. De armoede neemt toe: door de inflatie is steeds meer geld nodig om aan de basisbehoeften te kunnen voldoen, terwijl de inkomens beperkt stijgen. Als gevolg hiervan stijgt de armoede in personen in 2023 tot 7,6%, voor kinderen is dat zelfs 9,5%. Net als voor de koopkrachtcijfers geldt dat deze cijfers de werkelijke problematiek nog onderschatten.³

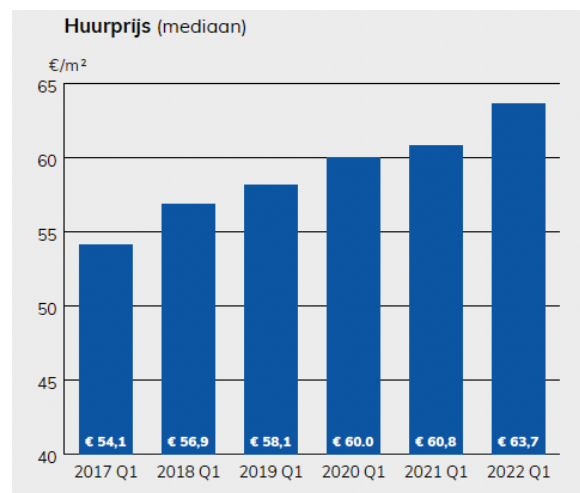
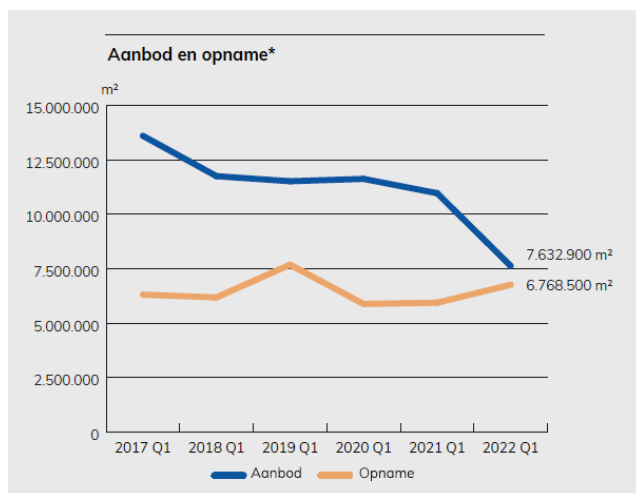
	2020	2021	2022	2023
Economische groei valt terug na sterk herstel (bbp, groei %)	-3,9	4,9	4,6	1,1
Arbeidsmarkt blijft krap (werkloosheid, % beroepsbevolking)	4,9	4,2	3,4	3,9
Hoge inflatie door energieprijzen (cpi, %)	1,3	2,7	9,9	4,3
Statische koopkracht hard onderuit (%)	2,5	0,3	-6,8	0,6
Overheidstekort verbetert door tijdelijke factoren (% bbp)	-3,7	-2,6	-0,9	-1,1

BRON: CPB.NL

³ Bron: CPB

Nationale marktomstandigheden (bedrijfsruimte)

Op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt is sprake van grote krapte. De bloei van het Nederlandse bedrijfsleven van de laatste jaren heeft gezorgd voor een grote vraag naar verschillende soorten bedrijfsruimten. Tegelijkertijd nam het aanbod van beschikbare bedrijfsruimten fors af en is er nauwelijks grond beschikbaar voor nieuwbouwwontwikkelingen. Veel bedrijven zien hun uitbreidings- of verhuisplannen niet doorgaan als gevolg van het tekort aan bouwgrond. Dat alles heeft geleid tot een flinke opwaartse druk op huur- en kooprijzen, maar zet ook een rem op de potentiële economische groei in verschillende regio's. De krapte op de markt zal voorlopig aanhouden. Ook omdat de nieuwbouw geremd wordt door hoge kosten van bouwmaterialen en een tekort aan medewerkers in de bouw. De oorlog in Oekraïne, stijgende prijzen en de haperende wereldhandel remmen echter de economische ontwikkeling. Dit raakt ook de vooruitzichten van gebruikers en de eigenaren van bedrijfsgebouwen.



BRON: NVM

In het afgelopen jaar stegen de huurprijzen voor bedrijfsruimte ongekend hard. De mediaan van de gerealiseerde huurprijs per m² lag in de afgelopen twaalf maanden op € 63,7/m². In dezelfde periode van het voorgaande jaar lag het niveau 5% lager op € 60,8 per m². Als we kijken over een langere periode van vijf jaar, dan lag de mediaan 17% lager op € 54,1 per m². Deze ontwikkeling is tekenend voor de oplopende krapte in de markt, die ertoe heeft geleid dat gebruikers bereid zijn fors meer te betalen voor geschikte ruimte. In de regionale verdieping verderop in dit rapport, zien we dat in alle regio's van Nederland een vergelijkbare ontwikkeling is te zien.

Kooprijzen zijn nog harder gestegen en hangen samen met de eerder geschetste ontwikkeling van de vraag naar koopobjecten. Voor courante en moderne bedrijfsruimten is een verdubbeling van de prijzen in de laatste vijf jaar niet ongewoon. De grootste stijging heeft plaatsgevonden in de laatste een à twee jaar. Vanaf die tijd manifesteerde de krapte zich het duidelijkst en droeg de lage rente bij aan een gunstig investeringsklimaat. In algemene zin zien we door de opgelopen bouwkosten een opwaartse druk op de prijsvorming. Ook zijn prijzen gestegen door de investeringen van eigenaren in kwaliteit en duurzaamheid van hun vastgoed. Daarnaast zullen de opgelopen energieprijzen doorwerken in hogere huisvestingskosten voor gebruikers. Zo lang er krapte heerst, is de verwachting dat gebruikers de hogere prijzen blijven betalen.

Gebrek aan beschikbare grond is een hoofdoorzaak van de stagnatie in de nieuwbouw van bedrijfsruimte. Lokale overheden stellen de laatste jaren weinig nieuwe grond ter beschikking voor traditionele bedrijvigheid. De tekorten aan grond zijn niet van de een op andere dag op te lossen en vergen in veel gevallen tijd bij overheden (procedures). Daar komt bij dat uitbreiding dikwijls op gespannen voet staat met milieuvraagstukken als stikstof en belangen van omwonenden. Als er grond beschikbaar is, zien we bovendien vaker dat er hoge eisen worden gesteld met betrekking tot maximale milieuklassen of circulariteit. Veel bedrijven willen of kunnen hier nog niet aan voldoen.⁴

Regionale marktomstandigheden

De structuur en dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in Noord-Holland is zeer gevarieerd. Naast de overwegend lokale bedrijvigheid in de kleinere kernen zijn er ook veel grootschalige bedrijven die mondiaal actief zijn. Stedelijke distributie speelt een grote rol vanwege de omvangrijke vraag van consumenten in steden als Amsterdam en Haarlem. In het afgelopen jaar lag de opname op een laag niveau. Het aanbodniveau is met bijna 1 miljoen m² nog wel omvangrijk, maar sluit voor een deel niet aan bij de huidige vraag. Grond is schaars en de aanwezige bedrijventerreinen rond de steden staan onder druk van woonfuncties.

Door het steeds schaarser worden van geschikte bedrijfsruimten in grote delen van de provincie, zijn de prijzen de laatste jaren hard gestegen. De mediaan van de gerealiseerde huurprijzen kwam vorig jaar uit op € 72,-/m². De hoogste huurprijzen liggen rond Schiphol. Ook in Amsterdam zijn gebruikers bereid steeds meer te betalen vanwege de grote krapte. Koopprijzen zijn nog harder gestegen, mede doordat veel beleggers in de stedelijke gebieden diep in de buidel hebben getast om objecten te bemachtigen voor verhuur. De hoge investeringsommen werken vervolgens door in hogere huren.

Haarlem biedt echter nauwelijks vestigingsmogelijkheden voor zoekende bedrijven. Het opnameniveau zakte vorig jaar weg tot 13.100 m². Opmerkelijk veel opnames waren kleinschalig en vonden bijvoorbeeld plaats in bedrijfsverzamelgebouwen.

Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Noord-Holland



Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q1	Aanbod 2021 Q1	Aanbod 2022 Q1
Haarlemmermeer	162.900	159.900	368.500	368.500
Amsterdam	159.400	137.400	315.500	164.200
Zaanstad	57.200	62.600	81.500	66.600
Aalsmeer	30.200	50.100	27.800	63.800
Hoorn	25.100	20.300	25.100	5.400
Alkmaar	38.400	13.900	14.000	21.200
Haarlem	20.500	13.100	35.500	22.600
Heerhugowaard	34.700	10.500	11.000	13.200
Overig Noord-Holland	250.300	192.600	438.300	238.900

BRON: NVM

⁴ Bron: NVM, stand van zaken bedrijfsruimtemarkt 2022

8.3 Referenties bouwgrond

De hierna getoonde referenties hebben alle in de directe omgeving plaatsgevonden en zijn daarom qua locatie goed vergelijkbaar.

Koopreferenties	Maus Gatsonidesweg ong. Haarlem	Ted Vermeulenweg ong. Haarlem	Watzte Hilariusweg ong. Haarlem
Foto			
Ondertekening akte	9 juli 2021	21 oktober 2019	14 januari 2022
Perceeloppervlakte	1.568 m ²	5.732 m ²	1.783 m ²
Transactieprijs	€ 330,- ex. BTW	€ 311,- ex. BTW	€ 330,- ex. BTW
Eigenschappen	<ul style="list-style-type: none"> - Waarderpolder - Bedrijven (4.2) - Bouwhoogte 15 m - Bebouwings%: 100% 	<ul style="list-style-type: none"> - Waarderpolder - Bedrijven (4.2) - Bouwhoogte 15 m - Bebouwings%: 100% 	<ul style="list-style-type: none"> - Waarderpolder - Bedrijven (4.2) - Bouwhoogte 15 m - Bebouwings%: 100%
	Objectivering (referentie t.o.v. getaxeerde)		
Ontsluiting	Beter	Beter	Beter
Omvang	Kleiner	Groter	Kleiner
Locatie	Vergelijkbaar	Vergelijkbaar	Vergelijkbaar
Gebruiksmogelijk.	Ruimer	Ruimer	Ruimer

In de Waarderpolder zijn eveneens nog gronden beschikbaar. Via de website van het bedrijventerrein kan worden opgemaakt dat per prijspeil 2022 de prijzen variëren van € 337,- tot € 392,- per m². De prijs is afhankelijk van de locatie, de maximaal toegestane bouwhoogte en de ligging ten opzichte van ontsluitingswegen. De berekening komt altijd tot stand na een of meer gesprekken met de gegadigde.

De hierna getoonde referenties hebben in een ruimere omgeving plaatsgevonden en dienen ter aanvullende onderbouwing van het marktbeeld.

Koopreferenties	Haarlemmerstraatweg ong. Haarlemmerliede	Haarlemmerstraatweg ong. Haarlemmerliede	De Nieuwe Liede ong. Vijhuizen
Foto			
Ondertekening akte	1 februari 2021	7 november 2018	27 oktober 2021
Perceeloppervlakte	3.367 m ²	62.712 m ²	4.858 m ²
Transactieprijs	€ 277,- ex. BTW	€ 235,- ex. BTW	€ 216,- ex. BTW
Eigenschappen	<ul style="list-style-type: none"> - Polanenpark - Bedrijven én kantoren - Bouwhoogte 10 m - Bebouwings%: 50% 	<ul style="list-style-type: none"> - Polanenpark - Bedrijven - Bouwhoogte 16 m - Bebouwings%: 50% 	<ul style="list-style-type: none"> - De Nieuwe Liede - Bedrijven (5.2) - Bouwhoogte 25 m - Bebouwings%: 60%
Objectivering (referentie t.o.v. getaxeerde)			
Ontsluiting	Beter	Beter	Beter
Omvang	Groter	Groter	Groter
Locatie	Minder	Minder	Minder
Gebruiksmogelijk.	Ruimer	Ruimer	Ruimer

Op basis van de hiervoor getoonde referenties kan worden geconcludeerd dat de ligging in Haarlem een sterk waardeverhogend effect tot gevolg heeft. Immers, de ontsluiting en gebruiksmogelijkheden zijn bij de in de regio gelegen referenties ruimer, maar laten toch een lager prijsniveau zien. Het enkele feit dat het bebouwingspercentage lager is is naar de visie van taxateur niet de hoofdreden voor het prijsverschil. De voorzieningen in én het verzorgingsgebied van Haarlem zijn wat dat betreft dominant.

9. OVERWEGINGEN BIJ DE WAARDERING

9.1 Courantheid

Onderwerp	Competentie	Kwalificatie
Locatie	Bedrijventerrein Waarderpolder met aansluiting op A200 en A9, treinstation Spaarnwoude nabij, tegen centrum gesitueerd	Uitstekend
Vastgoedobject	Ontsluiting van percelen niet geborgd, perceel 966 zeer specifiek van vorm daardoor niet bebouwbaar, perceel 967 en 2314 zijn wel bebouwbaar en hebben een zichtlocatie (cat. 3.2), ernstige verontreiniging aanwezig	Matig
Mate van verkoopbaarheid	Vanwege de ligging zijn de percelen niet - onder de vigerende bestemming - interessant voor marktpartijen. Voor Meuwissen-Gerritsen perceel goed bruikbaar	Marktpartijen: slecht Meuwissen: goed
Mate van verhuurbaarheid	Vanwege de ligging zijn de percelen niet - onder de vigerende bestemming - interessant voor marktpartijen. Voor Meuwissen-Gerritsen perceel goed bruikbaar	Marktpartijen: slecht Meuwissen: goed

9.2 Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT)

Onderstaand een analyse van de zaken die ook de meeste kopers waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die van belang zijn bij de waardering. De sterkte-zwakte analyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert. Op basis van gedane analyse komt ondergetekende op onderstaand beeld:

Strengths	Weaknesses
Categorie 3.2 en deels 4.2 van toepassing	Ernstige bodemverontreiniging aanwezig
Goede locatie (voorzieningen en verzorgingsgebied)	Geen zelfstandige ontsluiting van terrein
Zichtlocatie (vanaf Schoterbrug en Spaarne)	Bijzondere vorm perceel 966
Hoog bebouwingspercentage	Staat van oplevering perceel 966 (water/oever)
Opportunities	Threats
Percelen 967 en 2314 samen ontwikkelen	Restant bodemverontreiniging aanwezig na sanering
Noodzakelijke uitbreiding bedrijf mogelijk	Onderhoud Schoterbrug levert verkeersbewegingen in toekomst

Uitbreiding nog mogelijk op de Skeg

Thans hoge bouwkosten vanwege inflatie /
energiekosten en arbeidskrapte

9.3 Waarderingsmethodieken

De taxatiemethoden bieden de taxateur de mogelijkheid om de waardering rekenkundig te onderbouwen. De getaxeerde waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van een of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat de waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijkste kenmerken: ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, ontbreken van consumenten-soeveriniteit en emotionele binding. Deze kenmerken maken het de taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de marktkenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode.

Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject dient de geregistreerde taxateur gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden.

Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties te vergelijken met het vastgoedobject dat getaxeed moet worden. Dat houdt dus in dat -voor zover mogelijk- de verschillende transacties en het te taxeren vastgoedobject met elkaar vergelijkbaar gemaakt moeten worden.

Residuele grondwaardemethode

De residuele waardemethode is onder meer van toepassing bij vastgoed met ontwikkelingspotentie. Als een object zal worden gekocht om een nieuwe bestemming te realiseren, biedt de residuele methode uitkomst. Bij deze methode wordt de waarde van het object in de toekomstige toestand bepaald volgens de bestemming en het gebruik dat de koper voor ogen staat, waarna deze waarde wordt verminderd met de kosten die hij moet maken en voor het risico dat hij loopt om deze toekomstige ontwikkeling te realiseren.

In casu wordt enkel de grondexploitatie residueel benaderd daar terreinen zoals het onderhavige voldoende homogeen zijn om de vergelijkingsmethode toe te passen. Ter toetsing van de vergelijkingsmethode is de opstalexploitatie residueel benaderd. Vanwege de gevoeligheid van deze methodiek alsmede het vroege planstadium wordt aan deze methode minder gewicht toegekend.

9.4 Evenwichtswaarde

Bij de evenwichtswaarde moet de prijs worden geschat die redelijk is tussen twee specifieke, geïdentificeerde partijen, waarbij rekening wordt gehouden met de voor- of nadelen die voor elk van de partijen aan de transactie zijn verbonden. Bij marktwaarde moeten daarentegen alle voor- of nadelen die (niet) beschikbaar zouden zijn voor, of ten laste zouden komen van, marktpartijen in het algemeen buiten beschouwing worden gelaten. Evenwichtswaarde is een breder begrip dan marktwaarde. Hoewel in veel gevallen de prijs die billijk is tussen twee partijen gelijk zal zijn aan de prijs die op de markt kan worden verkregen, zullen er ook gevallen zijn waarin bij de schatting van evenwichtswaarde rekening zal worden gehouden met zaken die bij de schatting van marktwaarde buiten beschouwing moeten worden gelaten. Daarbij valt te denken aan bepaalde elementen van synergiewaarde die het gevolg zijn van de combinatie van de belangen.

In onderhavige casus wordt de prijs geschat die - naar de mening van taxateur - recht doet aan de positie van verhuurder (gemeente Haarlem, opdrachtgever) en gebruiker/huurder (Meuwissen Gerritsen B.V.).

Positie opdrachtgever

De gemeente Haarlem heeft een 2-tal percelen grond in eigendom waarvan het persoonlijk gebruiksrecht (hoe ook genaamd) aan derden (i.c. Meuwissen Gerritsen) is gegeven. Opdrachtgever heeft geen beleggingsoogmerk en de gronden behoren ook niet tot de zgn. strategische voorraad. Dientengevolge is opdrachtgever bereid om - onder de juiste condities - afstand te doen van deze percelen. Hierbij zal verkoper enerzijds in ogenschouw nemen dat er momenteel een jaarlijkse kasstroom aanwezig is die voor inkomsten zorgt, welke kasstroom gekapitaliseerd kan worden tot een waarde. Anderzijds zal verkoper ook rekening houden met het feit dat deze grond direct grenst aan de bedrijfsbebouwing van de gebruiker en dit exploitatievoordelen biedt. Voorts zijn de prijzen van vergelijkbare percelen elders relevant om als basis te hanteren. De gebruiker zal immers - indien men niet tot overeenstemming komt - elders gronden moeten verwerven tegen marktconforme voorwaarden.

Positie gebruiker (Meuwissen Gerritsen)

Gebruiker heeft de percelen al geruime tijd in gebruik. De percelen grenzen direct aan de bedrijfslocatie van gebruiker. Er zijn twee perceelsgedeelten te onderscheiden (drie kadastrale percelen). De gebruiker heeft als enige toegang tot deze percelen wat zover betekent dat voor derden deze percelen niet of nauwelijks interessant zijn. Desalniettemin is gebruiker ervan op de hoogte dat de gebruiksrechten beëindigd kunnen worden waardoor de gebruiker hiervan geen nut meer heeft. Op het moment dat de gebruiker de mogelijkheid heeft die gronden te verwerven bestaat er een investeringsbereidheid die ten goede komt aan de exploitatie van gebruiker (nieuwbouw, groot onderhoud).

In de hierna uitgewerkte analyse wordt getracht een schatting te leveren van een waarde die recht doet aan beider posities. Deze schatting zal veel overeenkomsten hebben met een 'normale' schatting van marktwaarde, maar kan op onderdelen verschillen vanwege de hiervoor geschetste posities.

De percelen 2314 (gedeeltelijk) en 967 (gedeeltelijk) worden hierna gezamenlijk behandeld. Daarnaast wordt perceel 966 separaat behandeld. Onderstaand is e.e.a. uiteengezet.

9.5 Perceel 2314 en 967

Deze percelen zijn grotendeels bestemd tot bedrijventerrein (cat. 3.2) en deels verkeer. Het tot verkeer bestemde deel kan worden aangewend ten behoeve van parkeren en ontsluiting. De begrenzing van het tot 3.2 en 4.2 bestemde vlak loopt schuin over dit perceel. Maar gezien de beperkte bruikbaarheid van het gedeelte waar cat. 4.2 van toepassing op is acht taxateur dit waarderingstechnisch ondergeschikt. De totale oppervlakte van ca. 2.900 m² kan bedrijfsmatig worden ingezet, maar niet voor de productie-activiteiten van de Meuwissen Gerritsen (cat. 4.2), wel voor secundaire aangelegenheden zoals opslag. Rekening houdende met de in §8.3 getoonde grondprijzen acht taxateur een prijsniveau van € 300,- per m² als realistisch. Hierbij is rekening gehouden met de bijzondere ligging en de beperktere planologische gebruiksmogelijkheden. Deze grondwaarde is residueel getoetst o.b.v. het bouwplan zoals getoond in hoofdstuk 7. Daaraan zijn opbrengsten en kosten toegekend, de berekening is aangehecht als bijlage. Vanwege de huidige bouwkosten is de residuele grondwaarde momenteel lager dan de uitgifteprijzen. een koper heeft een reële optie om zijn kavel pas te ontwikkelen op het moment dat dit voor hem gunstig is. Een koper zal dit inprijzen bij zijn aankoop.

Daar het gehele perceeloppervlakte ten dienste staat van de exploitatie (zoals bij een standaard uitgifte ook doorgaans het geval is) wordt het hiervoor genoemde prijsniveau over de volle meters gerekend. Hierna is een tabel opgenomen waarin de hiervoor genoemde opbrengsten zijn getoond. De uitleg van de kosten is opgenomen na de tabel.

Onderwerp	Meters (m ² / m ³)	Prijs	%	Subtotaal
Opbrengsten				
Perceeloppervlakte	2.900	€ 300,00		€ 870.000,00
Kosten				
Sanering verontreiniging	(offerte Bioclear)			€ 277.000,00
Aanvullende saneringskosten asbest	580	€ 100,00		€ 58.000,00
Grondbewerking	2.900	€ 15,00		€ 43.500,00
Onvoorziene kosten			7,5%	€ 28.387,50
Residuele waarde v.o.n. excl. BTW				€ 463.112,50
<i>Per m²</i>			ca.	€ 160

Ten aanzien van de kosten wordt als uitgangspunt de offerte van Bioclear gehanteerd. Hierbij merkt taxateur op dat in die offerte geen rekening is gehouden met de aanwezige asbestverontreiniging. De afvoer hiervan zal voor een kostenverhoging zorgen. Taxateur heeft aanvullende informatie opgevraagd bij opdrachtgever, maar deze is niet aanwezig. Opdrachtgever heeft daarom verzocht dat taxateur aansluit bij aan hem bekende kengetallen. De bandbreedte hiervan varieert van € 100,- tot € 250,- per m³ grond.

Daar asbest doorgaans een oppervlakte verontreiniging betekent wordt rekening gehouden met een pakket van 20 centimeter dat met asbest vervuild is. Dit levert (over de gehele oppervlakte bezien) 580 m³ aan verontreinigde grond. Daar reeds saneringswerkzaamheden gaande zijn (zie offerte Bioclear) verwacht taxateur dat er kostenefficiënt gewerkt kan worden waardoor aansluiting wordt gezocht bij de onderzijde van de bandbreedte.

Daar het te taxeren object een perceel braakliggend terrein betreft betekent dit dat er geen rekening wordt gehouden met de door de gebruiker aangebrachte voorzieningen (geen sloopkosten). Dit betekent wel dat het terrein - na sanering - gereed moet worden gemaakt voor bebouwing en / of aanleg infrastructuur. De hierbij behorende kosten worden geschat op € 15,- per m² perceel. Deze post is inclusief het verwijderen van de groenvoorziening op perceel 967 en is gebaseerd op kengetallen van Arcadis.

Er wordt rekening gehouden met 7,5% onvoorziene kosten. Deze post is relatief laag daar in de offerte van Bioclear reeds rekening is gehouden met 10% onvoorziene kosten. Hierdoor is er geen sprake van een dubbeltelling.

De grondwaarde per m² bedraagt derhalve € 160,-. Hierbij is rekening gehouden met de beperkte ontsluiting, de verontreiniging alsmede de respectievelijke voor- en nadelen als gevolg van de posities van koper en verkoper.

9.6 Perceel 966

Dit perceel is groot 1.051 m². Zoals eerder gemeld is het momenteel hoofdzakelijk in gebruik als parkeerterrein. De gebruiker heeft zelf gezorgd voor de investering in de huidige situatie. Het object bestond bij oplevering (medio vorige eeuw) uit water met een oever. De exacte staat van oplevering is niet bekend, hiervan zijn geen gegevens aanwezig. De vigerende bestemming is bedrijfsdoeleinden. De toepasselijke categorie is deels 3.2 en deels 4.2.

Rekening houdende met het vorenstaande komt taxateur tot eenzelfde opzet als hiervoor onder §9.5 weergegeven. Daar dit perceel onderdeel uitmaakt van een groter complex, te weten het bedrijfscomplex Gerritsen-Meuwissen, kan daaraan eveneens een grondwaarde worden toegekend. Ook deze kosten worden geschat op € 300,- per m². Dit ligt onder de bandbreedte van Waarderpolder, maar doet recht aan het nut wat dit perceel biedt aan het totale complex.

Na de ingevoegde tabel worden de opgenomen kosten gemotiveerd.

Onderwerp	Meters (m ² / m ¹)	Prijs	%	Subtotaal
Opbrengsten				
Perceeloppervlakte	1.051	€ 300,00		€ 315.300,00
Kosten				

Onderwerp	Meters (m ² / m ¹)	Prijs	%	Subtotaal
Kadewand (tot 1 meter boven water)	175	€ 1.306,00		€ 228.550,00
Aanleg infrastructuur c.a.	1.051	€ 84,00		€ 88.284,00
Onvoorziene kosten			10%	€ 31.683,40
VTU			10%	€ 34.851,74
Kosten				€ 383.369,14
Residuele waarde v.o.n. excl. BTW				Nihil
<i>Per m²</i>				<i>n.v.t.</i>

Op basis van kengetallen van BouwkostenKompas zijn de kosten begroot behorende bij het plaatsen van de kadewand incl. het bijstorten van grond alsmede de aanleg van het parkeerterrein inclusief verlichting. Ter illustratie is onderstaande weergave ingevoegd waarbij tekstueel de kenmerken van de kade is weergegeven. Taxateur merkt hierbij op dat het basisprijsniveau naar beneden is bijgesteld vanwege het feit dat de wand niet 2 m¹ boven het water moet uitkomen, maar dat ca. 1 m¹ voldoende is.

Beton

Betonnen kadewand voor het recht maken van de kade. Bovenzijde van de wand ca. 2 m¹ boven het water. Betonnen prefab wand heeft een brede voet om de gronddruk tegen te gaan. De kosten zijn exclusief hekwerk.



BRON: BOUWKOSTENKOMPAS, PEILDATUM 1 JULI 2022

Tot slot dienen onvoorziene kosten te worden begroot (i.c. 10%) alsmede zogenaamde voorbereidings-, toezicht- en uitvoeringskosten (i.c. 10%). Het gehele traject dient immers te worden begeleid door deskundigen partijen.

Geconcludeerd kan worden dat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten en daardoor een negatieve grondwaarde ontstaat. De waarde van de grond wordt alsdan Nihil genoemd. Dit werpt de vraag op (in het kader van equitable value) waarom een verkoper alsdan zou verkopen?

Zoals uit §7.7 is gebleken blijkt er voor dit perceel een jaarlijkse kasstroom aanwezig ad. € 3.111,34. Tegenover dit bedrag staan geen andere inspanningen dan het ter beschikking stellen van een perceel water. Taxateur merkt hierbij op dat er weliswaar sprake is van een atypische 'belegging' (immers geen woning of winkel), maar desalniettemin levert een kasstroom waarde voor de eigenaar.

Daarnaast geldt dat de gebruiksovereenkomst zodanig oud is dat deze voor onbepaalde tijd is voortgezet. Dit betekent dat er een flexibele termijn van toepassing is en weinig zekerheid bestaat over de resterende gebruikstermijn. Gezien het nut van dit perceel voor de aangrenzende exploitatie van Meuwissen Gerritsen lijkt er enige zekerheid te bestaan over het voortzetten van de overeenkomst, het terrein is immers grotendeels bebouwd.

Wanneer taxateur rekening houdt met alle feiten en omstandigheden verwacht hij dat een yield van 10% (conservatief geschat) passend is voor de bijzondere aard van de overeenkomst en situatie. Dit levert alsdan een waarde van afgerond € 30.000,- kosten koper en exclusief BTW (voor zover van toepassing).

10. WAARDERING

10.1 Conclusie ten aanzien van de waarderingmethodieken

In de conclusiefase komt ondergetekende aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingproces, waarbij de uitkomst van iedere waardeanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

10.2 Schattingsonzekerheid

Een taxatie is een zo zorgvuldig mogelijke berekening van de waarde van het vastgoed. Bij taxeren blijft echter vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Dit kan onder andere worden veroorzaakt door onzekere marktomstandigheden, gebrekkige informatievoorziening door opdrachtgever, gebrekkige marktinformatie en algemene taxatie-onnauwkeurigheden.

Conform Richtlijn VPGA 10 van de RICS Taxatie standaarden willen wij graag uw aandacht vragen voor het navolgende: De positieve ontwikkeling van de (macro)economie, en dan met name de lage rentestand, leidt ertoe dat marktpartijen beperkte beleggingsalternatieven kennen en de bereidheid tot investeren is toegenomen. Als gevolg van deze toegenomen vraag is het beschikbare aanbod afgenomen, waardoor de prijsniveaus een stijgende tendens laten zien. Bij een stijgende rentestand of stagnerende economie kan dit marktsentiment wijzigen waardoor de gerealiseerde prijsniveaus kunnen dalen.

Vanaf 24 februari 2022 is Rusland vijandige acties gaan ondernemen in Oekraïne. Deze geopolitiek beïnvloedende actie heeft effect op de Nederlandse economie. De inflatie is hoog en wordt verwacht hoog te blijven en specifieke grondstoffen worden schaars door de economische sancties die o.a. de EU aan Rusland heeft opgelegd. Het effect van deze ontwikkeling is zo goed mogelijk verwerkt in deze taxatie, maar vanwege sterk volatiele tijden nog erg onduidelijk.

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden, de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie en de toegepaste taxatiemethoden, is de taxateur van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is van bovengemiddelde taxatie-onzekerheden. Deze zijn inherent aan het type vastgoedobject, het gekozen waardebegrip en de beperkt beschikbare informatie.

10.3 Eindoordeel taxateur

Aldus concluderend per waardepeildatum 1 juli 2022 op:

Perceel 2314 (gedeeltelijk) en 967 (gedeeltelijk)

Evenwichtswaarde	€ 463.000,=
Zegge	Vierhonderd drieënzestigduizend euro

Perceel 966

Evenwichtswaarde	€ 30.000,=
Zegge	Dertigduizend euro

10.4 Plausibiliteitsverklaring

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het Reglement gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit het als bijlage aangehecht document. De toetsing is gedaan door **Arjen Roos RM RT van Roos Vastgoedadvies**.

11. ONDERTEKENING

Taxateur verklaart gehandeld te hebben te goeder trouw en naar beste weten en kunnen.

Taxateur vertrouwt erop met dit rapport te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

Aldus opgemaakt op september 2022 te Utrecht,

J. Gijsbers BBA MSc MSRE MRICS RT

BIJLAGEN

- Kadastrale kaart en uittreksel
- Fotobijlage
- Raming saneringskosten
- Residuele berekening
- Plausibiliteitsverklaring
- Opdrachtbevestiging