

Taxatie

Louis Pasteurstraat te Haarlem

Konsider B.V.

adres : Prins Bernhardstraat 7
3466 LR WAARDER

tel : 0348 50 83 69
website : www.konsider.nl
e-mail : info@konsider.nl

KvK : 77256514
IBAN : NL25RABO0348690452
btw : NL860950037B01

Hopman & Schreuder Taxaties & Consultancy B.V.

adres : Koraalrood 33
2718 SB ZOETERMEER

tel : 079 342 87 77
website : www.hopman-schreuder.nl
e-mail : info@hopman-schreuder.nl

datum : 23 september 2022
auteur(s) : ing. J. (Jeroen) Dijkmans MRE MRICS RT REV en ing. W.
(William) Kon MRICS KRMT RT
kenmerk : 22.06.21.096

KvK : 28705998
IBAN : NL37ABNA0452213118
btw : NL853464492B01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Rapportagevereisten	5
1.2 Leeswijzer	5
2. Opdracht	6
2.1 Opdrachtgevers	6
2.2 Opdrachtnemers.....	6
2.2.1 Taxateurs	6
2.2.2 Plausibiliteit	6
2.2.3 Kwalificatie van de taxateurs.....	7
2.3 Doel taxatie.....	7
2.4 Type taxatie en te taxeren belang.....	7
2.5 Taxatiestandaard	7
3. Objectomschrijving	8
3.1 Type object	8
3.2 Locatie, ligging en stand	9
3.3 Bereikbaarheid	10
3.4 Gebruik en optimale aanwending	10
3.5 Courantheid.....	10
3.5.1 Locatie- en objectbeoordeling.....	10
3.5.2 Mate van verkoopbaarheid en alternatieve aanwendbaarheid.....	10
3.6 Kwalitatieve risicoanalyse/ SWOT-analyse.....	10
4. Juridische aspecten	11
4.1 Kadastrale recherche.....	11
4.2 Titelonderzoek/ erfdienstbaarheden	11
4.3 Bestemming.....	11
4.4 Wet voorkeursrecht gemeenten	12
4.5 Monumentale status / beschermd stads- of dorpsgezicht	12
5. Milieuaspecten	13
5.1 Bodemloket	13
5.2 Ondergrondse tanks en asbest.....	13
5.3 Programma Aanpak Stikstof (PAS)	13

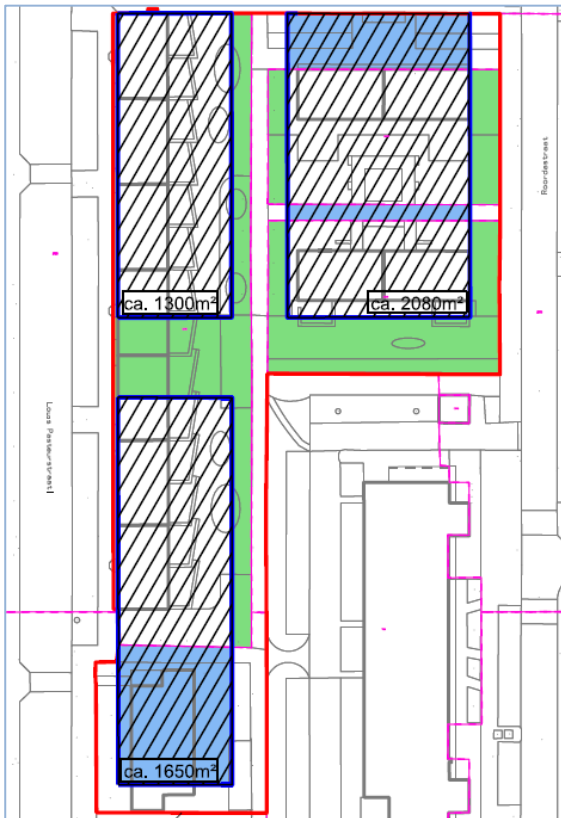
5.4	Bodemonderzoeken	13
6.	Toelichting taxatie	15
6.1	Algemene uitgangspunten	15
6.1.1	Datum opname	15
6.1.2	Waardepeildatum	15
6.1.3	Gebeurtenissen na inspectiedatum en na de waardepeildatum	15
6.1.4	Mate van inspectie ter plaatse	15
6.1.5	Definitie van de getaxeerde waarde	15
6.1.6	Gebruikte valuta en fiscale aspecten	15
6.1.7	Gehanteerde taxatiemethodiek	15
6.2	Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten	16
6.3	Gehanteerde marktinformatie	16
6.4	Taxatieonzekerheid	16
6.5	Back-testing	17
6.6	Concept taxatie	17
7.	Taxatie en waardeoordeel	18
7.1	Grondprijnsbrief 2022 en gemeentelijk beleid	18
7.1.1	Woningbouw	18
7.1.2	Niet - woningbouw	18
7.2	Grondprijzen sociaal	19
7.3	Markt	19
7.3.1	Woningmarkt: appartementen koop	19
7.3.2	Kantorenmarkt	21
7.4	Transacties	22
7.4.1	Woningen: bouwgrond sociaal	22
7.4.2	Woningen: appartementen koop	23
7.4.3	Kantoren	23
7.4.4	Openbaar gebied	23
7.5	Waardering	24
7.5.1	Grondwaardes per type	24
7.5.2	Bestaand eigendom Elan, te verkopen aan gemeente	26
7.5.3	Bestaand eigendom gemeente, te verkopen aan Elan	26
7.6	Getaxeerde waarde	26
7.6.1	Bestaand eigendom Elan, te verkopen aan gemeente	26
7.6.2	Bestaand eigendom gemeente, te verkopen aan Elan	26

Literatuur- en bronnenlijst28

Bijlagen

1. Inleiding

De gemeente Haarlem (hierna gemeente) en woningcorporatie Elan Wonen (hierna Elan) hebben Konsider B.V. (hierna Konsider) gevraagd een taxatie uit te voeren voor diverse percelen grond. De percelen zijn plaatselijk bekend onder de adressen Louis Pasteurstraat 2A t/m 2B, Louis Pasteurstraat 2 t/m 112 en 116 t/m 142 en de Roordastraat 2 t/m 28, (hierna de objecten of de percelen). De percelen zijn in bezit van de gemeente en Elan en maken onderdeel uit van de herontwikkeling van drie bestaande complexen. De bestaande 84 woningen worden gesloopt en maken plaats voor ongeveer nieuwe 150 huur- en koopwoningen en een nieuw kantoor ter grootte van circa 1.500 m² bvo voor Elan.



Afbeelding 1. De te taxeren percelen (bron: gemeente, bewerking Konsider)

De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Haarlem, Q 1248 (geheel, Louis Pasteurstraat 2 t/m 112), Q 1249 (geheel, Louis Pasteurstraat 116 t/m 142), Q 1250 (geheel, Roordastraat 2 t/m 28), Q 2441 (gedeeltelijk, geen adres) en Haarlem Q 2886 (gedeeltelijk, Louis Pasteurstraat 2A t/m 2B).

De gemeente en Elan zijn voornemens de percelen te ruilen en hebben behoefte aan een onafhankelijke taxatie van het perceel. De voorgenomen grondruil omvat:

- grondverkoop van Elan aan de gemeente van circa 1.833 m²;
- grondverkoop van de gemeente aan Elan van circa 1.083 m².

In de voorliggende rapportage wordt een toelichting gegeven op de taxatie. De taxatie is door Konsider in collegiale samenwerking uitgevoerd met Hopman & Schreuder Taxaties & Consultancy B.V. (hierna Hopman & Schreuder) uit Zoetermeer.

1.1 Rapportagevereisten

De rapportage voldoet aan de vereisten van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna NRVT) en de taxatie is overeenkomstig en de RICS Global Standards (RICS Red Book) uitgevoerd. De meest recente Praktijkhandreiking Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT is gebruikt als leidraad.

1.2 Leeswijzer

In de hoofdstukken 2 en 3 zijn de opdracht en het object beschreven. In de hoofdstukken 4 en 5 zijn respectievelijk de juridische en milieuaspecten toegelicht. Hoofdstuk 6 bevat de toelichting op de taxatie en de daarbij gehanteerde uitgangspunten. In hoofdstuk 7 wordt de taxatie en het waardeoordeel uiteengezet.

2. Opdracht

2.1 Opdrachtgevers

De opdrachtgever verklaart hierbij de taxatie te gebruiken voor interne doeleinden. De contactgegevens en contactpersoon van de opdrachtgevers zijn hierna opgesomd.

Gemeente Haarlem

Contactpersoon: de heer S. Bukman
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Elan Wonen

Contactpersoon: de heer J. Wessel
Houtplein 29 en 33
2012 DE HAARLEM

2.2 Opdrachtnemers

De contactgegevens en contactpersoon van de opdrachtnemers zijn hierna opgesomd.

Konsider B.V.

Contactpersoon: de heer W. Kon
Prins Bernhardstraat 7
3466 LR WAARDER

2.2.1 Taxateurs

De opdracht is uitgevoerd door de heer ing. W. (William) Kon MRICS KRMT RT van Konsider en de heer ing. J. (Jeroen) Dijkmans MRE MRICS RT REV van Hopman & Schreuder.

De opdrachtnemers verklaren hierbij dat zij als taxateur:

- beschikken over de benodigde kennis en de vaardigheden om de taxatie vakbekwaam uit te voeren;
- de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de standaarden van de EVS en het RICS Red Book;
- voldoen aan de beginselen van onafhankelijkheid en objectiviteit;
- niet eerder betrokken zijn geweest bij het object;
- op geen wijze verbonden zijn aan de opdrachtgever, eigenaar, financier of andere belanghebbende die een onafhankelijke taxatie kan ondermijnen (geen potentiële belangenverstrengeling);
- in de vergoeding die zij ontvangen voor de taxatiewerkzaamheden niet afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde;
- is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever dat deel uitmaakt van de omzet van Konsider B.V. / Hopman & Schreuder Taxaties & Consultancy B.V. niet meer is dan 25% per bureau;
- beschikken over een beroeps- en aansprakelijkheidsverzekering conform de eisen van het NRVT;
- de taxatie uitgevoerd te hebben met inachtneming van de reglementen en praktijkhandreikingen van het NRVT;
- zich onderwerpen aan het doorlopende toezicht en het tuchtrecht van het NRVT;
- de taxatie uitgevoerd te hebben conform de afspraken zoals vastgelegd in de offerte. De opdracht is verstrekt op 18 juli 2022, de offerte is opgenomen in de bijlagen;
- van de opdrachtgever of andere betrokkenen geen nadere instructies hebben gekregen of dat deze op een andere wijze geprobeerd hebben invloed uit te oefenen op de uitkomsten van het taxatierapport.

2.2.2 Plausibiliteit

Een plausibiliteitsverklaring is niet nodig aangezien twee taxateurs de taxatie hebben opgesteld en ondertekend. Het '4- ogenprincipe' is hiermee geborgd.

2.2.3 Kwalificatie van de taxateurs

De taxateurs verklaren over de benodigde competenties te beschikken om de onderhavige taxatie te kunnen verrichten. De registraties van de taxateurs zijn in de onderstaande tabellen weergegeven.

Registraties	Afkorting	Nummer
Royal Institution of Chartered Surveyors	MRICS	6879932
Stichting Vastgoedcert	KRMT	K29857247
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs	RT	RT326107316

Tabel 1. Registraties taxateur Konsider¹

De registratie bij het Royal Institution of Chartered Surveyors (hierna RICS) betreft het pathway Planning and Development.

Registraties	Afkorting	Nummer
Royal Institution of Chartered Surveyors	MRICS	VRS1285600
Stichting Vastgoedcert	RM	V704752558
TEGOVA	REV	REV-NL/NVM/2024/5
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs	RT	RT142646657

Tabel 2. Registraties taxateur Hopman & Schreuder²

De registratie bij het RICS betreft het pathway Registered Valuer.

2.3 Doel taxatie

Het doel van de taxatie is het verkrijgen van de marktwaarde ter onderbouwing van een voorgenomen aan- en verkoop (grondruil) van de percelen.

2.4 Type taxatie en te taxeren belang

Het type taxatie betreft een volledige taxatie en omvat het volle eigendom van de taxatieobjecten.

2.5 Taxatiestandaard

De taxatie is overeenkomstig het RICS Red Book uitgevoerd. Indien er afgeweken is van deze standaarden, verklaren de taxateurs in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

¹ Chartered Member Royal Institution of Chartered Surveyors (hierna MRICS) en ingeschreven als Kandidaat Register Makelaar-Taxateur (hierna KRMT) in de kamer Wonen van Stichting Vastgoedcert en als Register-Taxateur (hierna RT) in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT.

² Als RT ingeschreven in de kamers Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT met de aantekeningen Grootzakelijk Vastgoed en Meester. Geregistreerd bedrijfsmakelaar.

3. Objectomschrijving

3.1 Type object

De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Haarlem, Q 1248 (geheel, Louis Pasteurstraat 2 t/m 112), Q 1249 (geheel, Louis Pasteurstraat 116 t/m 142), Q 1250 (geheel, Roordastraat 2 t/m 28), Q 2441 (gedeeltelijk, geen adres) en Q 2886 (gedeeltelijk, Louis Pasteurstraat 2A t/m 2B). De volgende tabel geeft een overzicht van de onderhavige percelen.

Kadastraal	Kadastraal perceel	Totaal m ²	Taxatie m ²
Blok 1 - Louis Pasteurstraat 2 t/m 112	Q 1248	3.287	3.287
Blok 2 - Louis Pasteurstraat 116 t/m 142	Q 1249	1.170	1.170
Blok 3 - Roordastraat 2 t/m 28	Q 1250	1.331	1.331
Elan Wonen		5.788	5.788
Openbaar 1 - Louis Pasteurstraat 2A t/m 2B	Q 2886	98.030	1.056
Openbaar 2	Q 2441	5.530	984
Gemeente		103.560	2.040
Totaal		109.348	7.828

Tabel 3. De percelen

Het percelen omvatten totaal circa 7.827 m² of zoveel meer of minder als zal blijken na kadastrale opmeting. De percelen worden gedefinieerd als bouwrijpe grond, het moment van de grondruil is gelijk aan het moment dat de percelen zich in gesloopte, gesaneerde en bouwrijpe staat bevinden.

Het nieuwprogramma is in de tabel hierna opgenomen zoals door Elan aangegeven.

Type woning	Aantal	GO in m2	Huur / Koop	Segment
2-kamer appartement	87	50	Huur	Sociaal, Lage aftoppingsgrens
3-kamer appartement	17	60	Huur	Sociaal, Hoge aftoppingsgrens
3-kamer appartement	26	60	Huur	Sociaal, Liberalisatiegrens
2-kamer appartement	10	50	Koop	Middeldure koop
3-kamer appartement	10	70	Koop	Middeldure koop
Totaal	150			

Tabel 4. Programma wonen conform opgave Elan

Naast de woningbouw geeft Elan aan: 'Aan dit programma is nog ca. 1.500 m² BVO MOG toegevoegd.'

De taxateurs hebben de uitwerking 'Pasteurstraat Haarlem tussenstand VO' van Faro Architecten B.V. (hierna Faro) van 10 mei 2022 ingezien en gehanteerd qua aantallen en oppervlaktes die ten grondslag liggen aan de voorliggende taxatie.

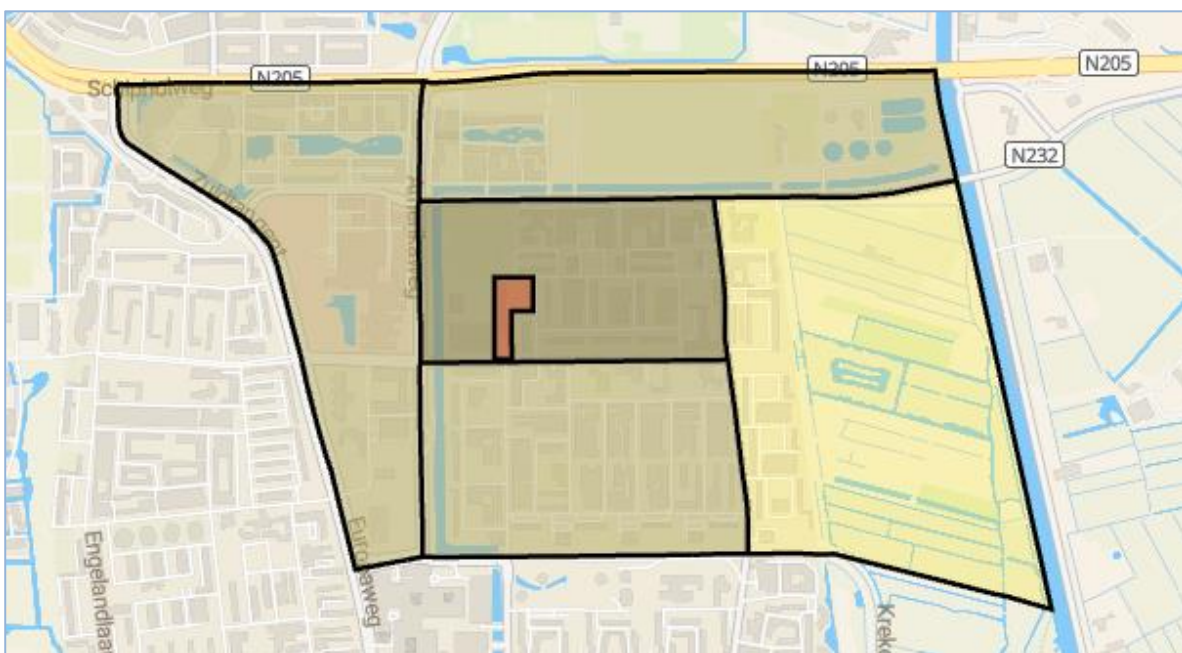
Programma	Aantal m ² go	Totaal m ² go	Aantal woningen
Blok A - type A en BG2	50	1.050	21
Blok A - type A (koop)	50	400	8
Blok A - type B (koop)	70	560	8
Blok A - type A1, BG1, BG3, C, D en E	60	1.140	19
Blok A - type BG3 (koop)	46	91	2
Blok A		3.241	58
Blok B - type A en BG2	50	900	18
Blok B - type A1, BG1, BG3, C, D en E	60	660	11
Blok B		1.560	29
Blok C - type A en BG2	50	1.650	33
Blok C - type A1, BG1, BG3, C, D en E	60	1.620	27
Blok C		3.270	60
Totaal		8.071	147

Tabel 5. Programma wonen conform kaartmateriaal Faro

De oppervlakte kantoor die de taxateurs hebben ontleend aan het kaartmateriaal van Faro bedraagt circa 1.595 m² bvo. De taxateurs hebben geen eigen metingen verricht.

3.2 Locatie, ligging en stand

De getaxeerde percelen zijn gelegen in de Geleerdenbuurt die onderdeel uitmaakt van de Boerhaavewijk in Haarlem.



Afbeelding 2. De percelen in buurt en wijk (bron: Hourz, bewerking Konsider)

3.3 Bereikbaarheid

De locatie kent een goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer.

3.4 Gebruik en optimale aanwending

Het gebruik als bouwgrond wordt gezien als optimale aanwending van de percelen.

3.5 Courantheid

3.5.1 Locatie- en objectbeoordeling

De courantheid van de locatie is goed. De courantheid van het object is matig tot goed. De Het betreft percelen met een courante maatvoering en de beoogde planologische kaders geven voldoende mogelijkheden voor de realisatie van representatieve bouwvolumes. Belemmering in courantheid zit vervat in regulering van de huur- en koopprijzen van de te realiseren opstallen.

3.5.2 Mate van verkoopbaarheid en alternatieve aanwendbaarheid

De mate van verkoopbaarheid is beperkt, de percelen zijn, gezien de eerder beschreven belemmering, te verkopen aan een woningcorporatie of belegger die vastgoed exploiteren onder de liberalisatiegrens.

De mate van verkoopbaarheid van de delen van de percelen binnen het segment 'middeldure koop' is, vanwege het tekort aan betaalbare woningen, zeer goed.

Eventuele alternatieve aanwendbaarheid wordt gezien als niet opportuun.

3.6 Kwalitatieve risicoanalyse/ SWOT-analyse

Hierna is beknopt de kwalitatieve gevoeligheidsanalyse/ SWOT³-analyse weergegeven.

Strengths (sterkten)	Weaknesses (zwaktes)
<ul style="list-style-type: none"> - Bouwrijpe grond. - Ligging in deel herontwikkeling wijk. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestemmingsplan niet gereed. - Regulering woningprijzen.
Opportunities (kansen)	Threads (bedreigingen)
<ul style="list-style-type: none"> - Hogere prijs bij verkoop vrije markt. - Optimalisatie plan. - Behoeft betaalbaare woningen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bouw- en grondkostenontwikkeling. - Geopolitieke ontwikkelingen. - Renteontwikkeling/ financierbaarheid.

Tabel 6. SWOT-analyse

³ SWOT is een afkorting van strengths (sterkten), weaknesses (zwaktes), opportunities (kansen) en threats (bedreigingen).

4. Juridische aspecten

4.1 Kadastrale recherche

De percelen Haarlem Q 1246, Q 1248 en Q 1250 zijn in eigendom van Elan en de percelen Haarlem Q 2441 en Q 2886 zijn in eigendom van de gemeente.

Het aantal m² is opgegeven door de opdrachtgever, de taxateurs hebben geen eigen meting verricht. Zie ook tabel 3 voor de omvang van de getaxeerde objecten.

4.2 Titelonderzoek/ erfdienstbaarheden

De taxateurs hebben geen nader titelonderzoek gedaan. De eigendomstitels zijn gebaseerd op de informatie zoals weergegeven op de Eigendomsinformatie van het Kadaster.

- De eigendomstitel ten aanzien van de percelen Haarlem Q 1248, Q 1248 en Q 1250 is bij het kadaster geregistreerd onder nummer hyp4 8266 nr 8.
- De eigendomstitel ten aanzien van perceel Haarlem Q 2441 is bij het kadaster geregistreerd onder hyp4 10561 nr 36.
- De eigendomstitel ten aanzien van perceel Haarlem Q 2886 is bij het kadaster, naar vermoeden van de taxateurs door meerdere kadastrale splitsingen, samenvoegingen en omnummeringen, geregistreerd onder diverse hyp4 aktes.

Er zijn geen erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten en/ of beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster voor de percelen Haarlem Q 1248, Q 1248, Q 1250 en Q 2441.

Perceel Haarlem Q 2886 kent een publiekrechtelijke beperking met als omschrijving 'Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming'. Het is de taxateurs onbekend of de publiekrechtelijke beperking betrekking heeft op het gedeelte van het perceel dat onderdeel uitmaakt van de taxatie. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beschrijving van milieuaspecten onder hoofdstuk 5.

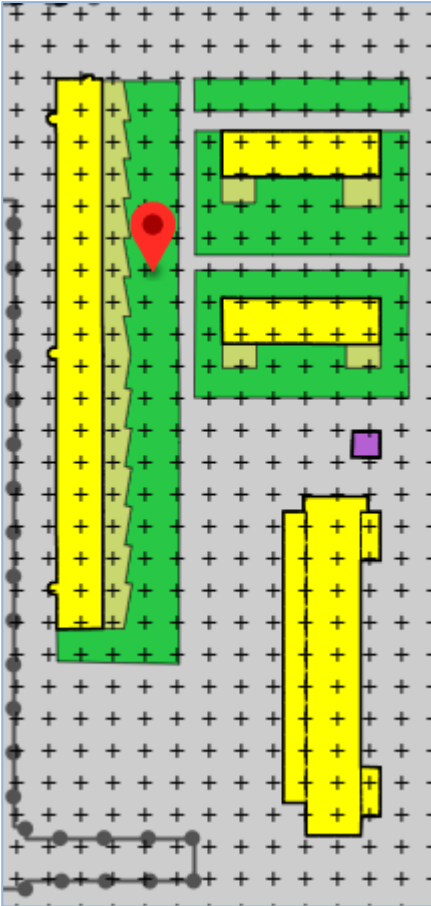
Bij de taxatie hanteren de taxateurs het uitgangspunt dat er geen belemmerende erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten en/ of beperkingen aanwezig zijn die van invloed zijn op de vastgestelde waarde. Ten aanzien van de opgenomen publiekrechtelijke beperking gaan taxateurs ervan uit dat de gesteldheid van bodem zodanig is dat geen belemmering is voor het voorgenomen gebruik. De taxateurs hebben geen nader onderzoek naar erfdienstbaarheden gedaan, anders dan hiervoor verwoord.

4.3 Bestemming

Het object is onderdeel van het bestemmingsplan 'Boerhaavewijk' van 22 oktober 2020.

Het bestemmingsplan is basis voor de taxatie. Voor het object zijn voor het bezit van Elan de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin-1' en 'Groen' van toepassing. Het bezit van de gemeente heeft de enkelbestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'. Voor alle gronden geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'.

De commercieel maatschappelijke voorzieningen die aan de Louis Pasteurstraat 2A t/m 2B in een tijdelijk onderkomen zijn gehuisvest kennen geen aparte bestemming. De grond die in het bezit is van de gemeente heeft de enkelbestemming 'Verkeer'.



Afbeelding 3. De bestemming (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Konsider)

Alle blokken kennen een bouwvlak dat strak op de grens ligt tussen bebouwde en onbebouwde grond. Voor het object geldt een maximale bouwhoogte voor blok 1 (Louis Pasteurstraat 2 t/m 112) van 15 m¹ en voor de blokken 2 en 3 (Louis Pasteurstraat 116 t/m 142 en Roordastraat 2 t/m 28 van 15 m¹.

Voor de bestemmingsplanregels wordt verwezen naar de bijlagen.

4.4 Wet voorkeursrecht gemeenten

Er is geen vermelding op de kadastrale uittreksels dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (artikel 2 of 8) of een voorstel daartoe (artikel 6).

4.5 Monumentale status / beschermd stads- of dorpsgezicht

Een monumentale status is niet van toepassing. Er zijn 4 beschermde stadsgezichten in de gemeente. Het gebied waarin het object gelegen is valt buiten de beschermde stadgezichten.

5. Milieuaspecten

5.1 Bodemloket

De taxateurs raadpleegden www.bodemloket.nl voor het verkrijgen van informatie over mogelijke Verontreiniging en uitgevoerd onderzoek. Deze website bevatte geen informatie over de getaxeerde objecten. Voor het bodemloket rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

5.2 Ondergrondse tanks en asbest

Zover waarneembaar zijn door de taxateur geen vermoedelijk asbesthoudende materialen of ondergrondse tanks geconstateerd.

5.3 Programma Aanpak Stikstof (PAS)

De taxatie vindt plaats onder het uitgangspunt dat de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over het PAS geen belemmering vormt voor de mogelijkheden van het object.

5.4 Bodemonderzoeken

De taxateurs hebben de beschikking gehad inzake een verkennend bodemonderzoek zoals in opdracht van Elan uitgevoerd door APS - Milieu B.V. (hierna APS).

De conclusies en aanbevelingen van APS zijn hierna geciteerd:

‘De bovengrond van het oostelijk deel van perceel ‘Haarlem Q 1248’ (MM01, traject 0-0,5 m-mv, zand) waarin plaatselijk sporen baksteen en afval zijn aangetroffen, is licht verontreinigd met kwik, lood en PAK. Wat betreft hergebruik wordt deze grond indicatief ingedeeld in de klasse ‘wonen’.

De bovengrond van het westelijk deel van perceel ‘Haarlem Q 1248’ (MM02, traject 0,05-0,5 m-mv, zand) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Wat betreft hergebruik wordt deze grond indicatief ingedeeld in de klasse ‘altijd toepasbaar’. De bovengrond van perceel ‘Haarlem Q 1249’ (MM03, traject 0-0,5 m-mv, zand) waarin plaatselijk sporen baksteen zijn aangetroffen, is licht verontreinigd met koper, zink, kwik, lood en PAK. Wat betreft hergebruik wordt deze grond indicatief ingedeeld in de klasse ‘industrie’.

De bovengrond van perceel ‘Haarlem Q 1250’ (MM04, traject 0-0,6 m-mv, zand) waarin plaatselijk sporen baksteen zijn aangetroffen, is licht verontreinigd met koper, zink, kwik, lood en PAK. Wat betreft hergebruik wordt deze grond indicatief ingedeeld in de klasse ‘wonen’.

De ondergrond van perceel ‘Haarlem Q 1248’ (MM05, traject 0,5-1,5 m-mv, zand) is licht verontreinigd met koper, kwik en lood. Wat betreft hergebruik wordt deze grond indicatief ingedeeld in de klasse ‘wonen’.

De ondergrond van de percel ‘Haarlem Q 1249 en 1250’ (MM06, traject 0,5-1,5 m-mv, zand), waarin plaatselijk sporen baksteen zijn aangetroffen, is licht verontreinigd met zink en lood. Wat betreft hergebruik wordt deze grond indicatief ingedeeld in de klasse ‘altijd toepasbaar’.

Het grondwater (peilbuis 01) is licht verontreinigd met barium. Peilbuis 01 is geplaatst op het noordelijk deel van de onderzoeklocatie, nabij een voormalige saneringslocatie (grondwater, minerale olie, 1998). Minerale olie is in het grondwater van peilbuis 01 niet aangetroffen.

De hypothese verdacht wordt voor de locatie bevestigd. Geconcludeerd kan worden dat de grond en het grondwater licht verontreinigd zijn. Nader onderzoek naar deze lichte verontreinigingen is niet noodzakelijk.

De kwaliteit van de grond en het grondwater vormen, ons inziens, geen belemmering voor de voorgenomen sloop/nieuwbouw op de locatie.'

Nader informatie inzake bodemonderzoeken of ander informatie over de bodemgesteldheid van het getaxeerde object is de taxateurs onbekend. Bij deze taxatie zijn de taxateurs ervan uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik, conform de bestemming en/of beoogde bestemming, belemmeren dan wel, naar huidige inzichten en maatstaven, een gevaar kunnen opleveren voor het milieu- en/ of de gezondheid.

6. Toelichting taxatie

6.1 Algemene uitgangspunten

In de volgende paragrafen worden de belangrijkste algemene uitgangspunten van de taxatie beschreven. De overige algemene uitgangspunten en voorwaarden zijn opgenomen in de bijlagen.

6.1.1 Datum opname

De taxateurs hebben het object op 8 augustus 2022 bezocht en opgenomen.

6.1.2 Waardepeildatum

De waardepeildatum is gelijk aan de datum van opname.

6.1.3 Gebeurtenissen na inspectiedatum en na de waardepeildatum

De taxateurs hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen de inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en de datum van de taxatie. De situatie op de waardepeildatum is leidend.

6.1.4 Mate van inspectie ter plaatse

Tijdens de inspectie zijn de objecten in zijn geheel opgenomen. De percelen zijn hierbij in beperkte mate betreden en veelal vanaf de openbare weg opgenomen.

6.1.5 Definitie van de getaxeerde waarde

In beginsel wordt uitgegaan van marktwaarde. De definitie van het begrip marktwaarde overeenkomstig de reglementen van het NRVt vertaald naar het Nederlands: *'Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de Waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'*⁴

6.1.6 Gebruikte valuta en fiscale aspecten

De gebruikte valuatie betreft EURO (€). De bedragen in de taxatie zijn exclusief omzetbelasting (hierna btw) en de vastgestelde waarden zijn 'kosten koper' (hierna k.k.) tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder k.k. wordt verstaan de overdrachtsbelasting (hierna ovb), notariskosten, de kosten voor het kadaster en eventueel andere bijkomende kosten.

6.1.7 Gehanteerde taxatiemethodiek

Voor het uitvoeren van de taxatie is gebruik gemaakt van de vergelijkende methode om de grondwaarde voor woningen en de huur- en koopprijzen voor kantoren te bepalen. De vergelijkende methode wordt ook wel comparatieve methode genoemd. De residuele methode is gehanteerd om de grondwaarde onder de woningen 'middelduur' en het kantoor inzichtelijk te maken.

Uitgangspunt is dat Elan Wonen en de gemeente hun gronden als redelijk handelend partij willen verkopen tegen de hoogste mogelijke waarde. Het beginsel van 'highest and best use' (hierna HABU) is van toepassing. Binnen de veronderstelling dat bebouwde en gebouw gebonden grond een hogere waarde

⁴ Citaat NRVt: *'Deze definitie stemt overeen met de definitie in EVS. IVS hanteert in plaats van de term 'vastgoed' de term 'actief of passief' en is overigens gelijklopend. Het staat de Register-Taxateur vrij de IVS-definitie te hanteren.'*

vertegenwoordigt dan openbaar gebied zullen partijen de waarde in zowel bestaande situatie als in de nieuwe situatie in oogaanschouw nemen bij de voorgenomen grondruil.

6.2 Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

De taxateurs hanteren uitgangspunten wanneer (de beschikbaar gestelde) informatie redelijkerwijs als feit aannemelijk kan worden gemaakt binnen de reikwijdte van onderzoek dat passend is bij de taxatie en daarvoor bevestigde werkzaamheden. De taxateurs zijn hierbij mede afhankelijk van de door de opdrachtgever aangeleverde gegevens en informatie van derden. De taxateurs kunnen niet instaan voor de volledigheid en juistheid van de gebruikte informatie.

De volgende bijzondere uitgangspunten gelden ten aanzien van de taxatie:

- de (toekomstig) beoogde aanwending is het gebruik als grond ten behoeve van de te realiseren appartementencomplexen, kantoorruimtes en aanhorigheden;
- het moment van de grondruil is gelijk aan het moment dat de percelen zich in gesloopte, gesaneerde en bouwrijpe staat bevinden;
- aangezien de beoogde aanwending strijdig is met het vigerend bestemmingsplan geldt dat de taxatie wordt uitgevoerd onder het bijzondere uitgangspunt dat de te taxeren percelen een hiervoor passende bestemming krijgen.

De taxateurs ontlenen aannemelijkheid van de bijzondere uitgangspunten aan de planvorming die in een vergevorderd stadium is en de door de gemeente en Elan gedeelde informatie.

6.3 Gehanteerde marktinformatie

De gehanteerde marktinformatie is, niet limitatief, afkomstig uit het Kadaster, van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (hierna NVM), van lokale makelaars en uit de eigen database van de taxateur.

6.4 Taxatieonzekerheid

Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Een taxatie blijft een zo zorgvuldige mogelijk theoretische berekening van de waarde van het object. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Wat betreft de uitbraak van het coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization is uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft deze wereldwijd impact op de financiële markten en economische activiteit. In veel sectoren ondervinden bedrijven hiervan de gevolgen. De impact hiervan op gebruikers van dit type vastgoed en waarde van het vastgoed is voornamelijk niet merkbaar. Op dit moment is er nog sprake van uitgebreide steunmaatregelen voor ondernemers. Onzeker is wat het effect is als deze maatregelen stopgezet worden en eventueel opgebouwde (belasting)schulden terugbetaald moeten worden.

Ten tijde van de taxatie is sprake van een oorlogssituatie in Oekraïne. Deze oorlogssituatie heeft tot gevolg dat er diverse handelssancties aan Rusland zijn opgelegd. Als gevolg hiervan zijn energie- en grondstofprijzen gestegen. De inflatie laat hierdoor al enige tijd een hoger niveau zien dan de

voorspellingen en ook de rente laat een stijgende trend zien. Als gevolg van de oplopende inflatie is de kans op een verdere stijging van de rente toegenomen. De exacte gevolgen voor de economie en de effecten op de marktrendementen van vastgoed zijn ten tijde van de taxatie lastig te voorspellen. Hierdoor is ten tijde van de taxatie sprake van een verhoogde taxatieonzekerheid.

De residuele methode vereist de invoer van een grote hoeveelheid gegevens die zelden absoluut of exact zijn. Daarbij is een groot aantal aannames vereist. Kleine wijzigingen in bepaalde invoervariabelen kunnen, zeker cumulatief, leiden tot grote wijzigingen in de uitkomst. De taxateurs hebben deze invoervariabelen geschat met een zo groot mogelijke redelijke mate van objectiviteit en zekerheid.

Door buitengewone marktomstandigheden is er onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

De mate van schattings- en taxatieonzekerheid wordt door de taxateur op de waardepeildatum als gemiddeld gekenmerkt. De schattings- en taxatieonzekerheid wordt in deze veroorzaakt door het beperkt aantal bruikbare referenties.

6.5 Back-testing

Bij de taxateur zijn geen resultaten uit eerdere taxatierapporten bekend. Hierdoor is 'back testing' niet mogelijk.

6.6 Concept taxatie

De concept taxatie en bijhorende rapportage van 30 augustus 2022 zijn ter commentaar aan de opdrachtgever verstrekt. In het definitieve rapport heeft geen correctie plaatsgevonden op het waardeoordeel.

7. Taxatie en waardeoordeel

7.1 Grondprijsbrief 2022 en gemeentelijk beleid

De gemeente heeft in haar 'Grondprijsbrief 2022' kaders opgenomen voor het berekenen van grondprijzen. Naar analogie van de grondprijsbrief wordt hierna ingegaan op de types en categorieën en van toepassing zijn op de voorliggende taxatie.

7.1.1 Woningbouw

Voor woningtype 'sociaal' wordt uitgegaan van een vaste grondprijs. Zie ook de volgende tabel.

Woningtype	Huurprijs		Grondprijs 2021 (excl. BTW)	Index	Grondprijs vanaf juli 2022 (excl. BTW)
	Minimaal	Maximaal			
Sociaal (1e aftoppingsgrens; eenpersoonshuishouden)	€ -	€ 633,25	€ 16.813,00	2,30%	€ 17.199,70
Sociaal (2e aftoppingsgrens; meerpersoonshuishouden)	€ -	€ 678,66	€ 16.813,00	2,30%	€ 17.199,70
Sociaal (liberalisatiegrens)	€ 678,66	€ 763,47	€ 22.106,00	1,46%	€ 22.428,75

Afbeelding 4. Uitsnede Grondprijzenbrief 2022 (bron: gemeente)

De prijzen die voorkomen in beleidsstukken van gemeenten inzake de verkoop van grond zijn naar mening van de taxateurs niet direct vergelijkbaar aangezien het prijsbeleid betreft en geen marktsituatie. Voor sociale woningbouw geldt dat de beleidsmatige grondprijzen evenwel leiden tot transacties in de markt tussen gemeenten en woningbouwcorporaties als zijnde onderling maatschappelijk partners. Het is aan de gemeente om te beoordelen hoe zij omgaat met afwijkingen van beleidsmatige prijzen ten opzichte van de voorliggende taxatie.

Voor woningtype 'midden' wordt uitgegaan van een residuele grondprijs.

Middeldure koop

In de 'Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' van de gemeente uit 2019 wordt het segment middeldure koop als volgt beschreven: *'Een middeldure koopwoning wordt in de woonvisie omschreven als een koopwoning met een VON-prijs tot de € 350.000. Onderscheid is gemaakt in lage middeldure koop (< €215.000) en hoge middeldure koop (€ 215.000- € 350.000,-). Aansluitend bij de indeling uit WiMRA 2017 wordt de definitie als volgt Een middeldure koopwoning is een koopwoning tot maximaal € 363.000.'*

Taxateurs merken op dat het beleid verouderd is gezien de ontwikkelingen van inkomens en woningprijzen.

7.1.2 Niet - woningbouw

Voor 'kantoor' wordt uitgegaan van een residuele grondprijs.

7.2 Grondprijzen sociaal

Ter illustratie is eveneens een inventarisatie gemaakt van de grondprijzen die gemeenten landelijk en binnen de provincie Noord-Holland hanteren. De dataset landelijke bestaat voor sociale grondprijzen uit 111 gemeenten waarvan de grondprijzen tot de liberalisatiegrens zijn gehanteerd. Voor sommige gemeenten geldt dat voor sociale huurwoningen met lagere huurprijzen/ aftoppingsgrenzen een lagere grondprijs is opgenomen in het beleid. Voor de grondprijzen op landelijk niveau geldt dat deze, voor de meergezinswoning, zich bevinden in een bandbreedte van circa € 10.500,- tot € 32.800,-. De gemiddelde en mediane prijs bedraagt hierbij respectievelijk circa € 18.900,- en circa € 18.700,-.

Gemeente	Grondprijs	
	Eengezinswoning	Meergezinswoning
Alkmaar (Noord-Holland)	€ 33.523	€ 23.200
Amstelveen (Noord-Holland)	€ 27.518	€ 22.014
Amsterdam (Noord-Holland)	€ 17.612	€ 17.612
Bergen (Noord-Holland)	€ 24.317	€ 24.317
Castricum (Noord-Holland)	€ 24.317	
Den Helder (Noord-Holland)	€ 16.511	€ 16.511
Diemen (Noord-Holland)	€ 15.400	€ 13.100
Dijk en Waard (Noord-Holland)	€ 22.014	€ 17.612
Haarlem (Noord-Holland)	€ 22.429	€ 22.429
Haarlemmermeer (Noord-Holland)	€ 31.945	€ 25.556
Heemskerk (Noord-Holland)	€ 21.284	
Hoorn (Noord-Holland)		€ 21.233
Purmerend (Noord-Holland)	€ 17.285	€ 14.949
Schagen (Noord-Holland)	€ 16.530	€ 13.230
Uitgeest (Noord-Holland)	€ 24.317	€ 24.317
Velsen (Noord-Holland)	€ 19.553	€ 15.527
Zandvoort (Noord-Holland)	€ 22.522	€ 22.522

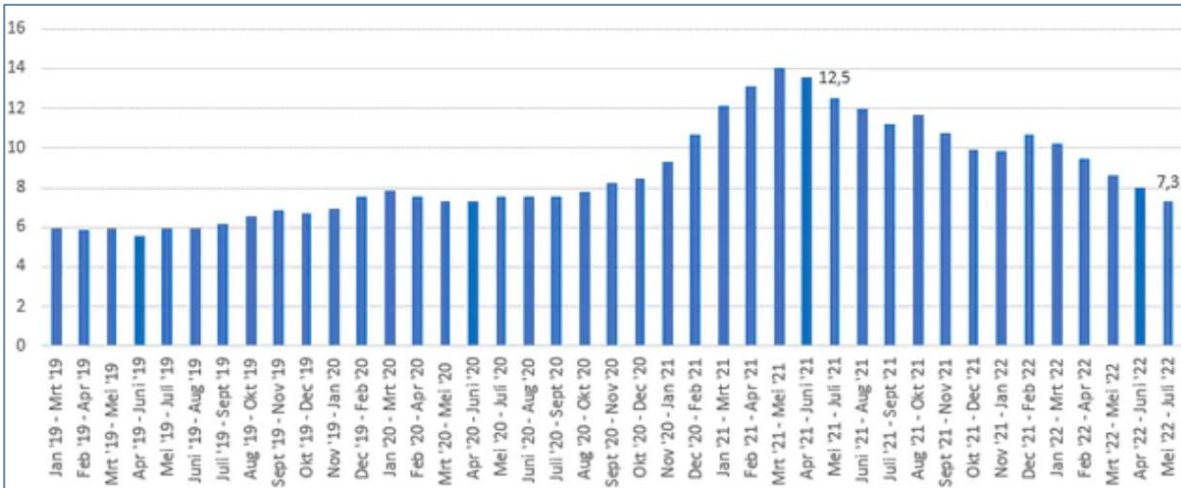
Tabel 7. Grondprijzen sociaal per gemeente (bron: Benchmark grondprijzen sociale huurwoningen 2022)

Voor de grondprijzen op provinciaal niveau geldt voor de meergezinswoning een gemiddelde en mediane prijs van respectievelijk circa € 19.600,- en circa € 21.200,-.

7.3 Markt

7.3.1 Woningmarkt: appartementen koop

Door de sterk gestegen huizenprijzen staat de betaalbaarheid onder druk. In mei 2022 lag het prijsniveau volgens het kadaster 1,2% hoger dan in april 2022 en 18,8% hoger dan in dezelfde periode 2021. De gemiddelde koopsom bedroeg in mei 2022 € 429.000,- tegen € 361.000,- in 2021. Het aantal biedingen en bezichtigen per woning is in juli 2022 wederom teruggelopen. Afgelopen 3 maanden werd een gemiddelde woning iets meer dan zeven keer bezichtigd, waar dit vorig jaar in dezelfde periode nog ruim 12 keer was. Een daling van 41,6%, volgens interne cijfers van Makelaarsland.



Afbeelding 5. Gemiddeld aantal bezichtigingen per woning (bron: Makelaarsland)

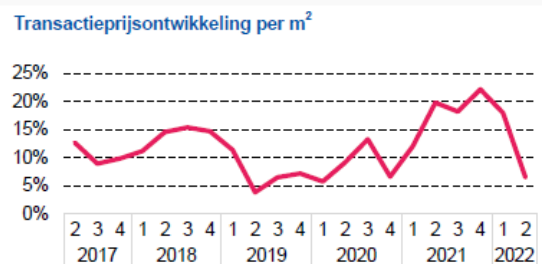
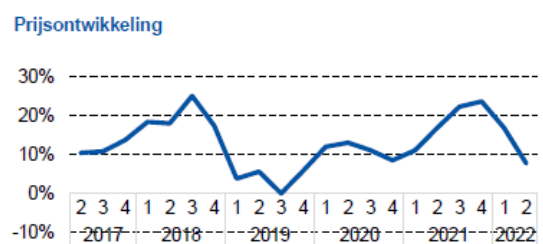
Het aantal biedingen per woning daalt. In de afgelopen 3 maanden ontving een verkoper vier biedingen, in 2021 waren dit er nog zes in dezelfde periode. Ook dalen het aantal biedingen boven de vraagprijs. In juni 2022 werd nog 71% overboden, in juli nog 58%. Gedurende 2021 lag dit percentage tussen de 88% en 76%. De doorlooptijden lopen op. Een woning staat nu gemiddeld 41 dagen te koop, in juli 2021 was dit nog 26 dagen.

De woningmarkt voor appartementen in de gemeente Haarlem laat, volgens kwartaalcijfers van de NVM, voor het tweede kwartaal 2022 het volgende algemene beeld zien:

- Het aantal verkochte appartementen bedraagt 239.
- De ontwikkeling in het aantal verkopen ten opzichte van een jaar eerder is nagenoeg gelijk.
- De gemiddelde verkoopprijs van appartementen bedraagt afgerond € 422.000,- per woning en € 5.500,- per m² woonoppervlak.
- De prijsontwikkeling ten opzichte van een jaar eerder laat een toename zien van circa 8,0%.
- Het verschil tussen vraag en verkoopprijs bedraagt circa 11,00% en circa 85% is boven de vraagprijs verkocht.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2021-2	2022-1	2022-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	593	631	617	4,0%	-2,3%
Hoekwoning	662	694	737	11,4%	6,3%
2-onder-1-kap	1.047	658	889	-15,1%	35,0%
Vrijstaand	1.275	802	1.685	32,2%	110,2%
Appartement	384	418	422	10,9%	1,4%
Totaal	517	541	561	7,7%	1,7%

Transactieprijs m ² (euro/m ² gbo wonen)	2021-2	2022-1	2022-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.451	5.823	5.704	4,6%	-2,0%
Hoekwoning	5.490	6.234	6.080	10,7%	-2,5%
2-onder-1-kap	5.907	5.705	7.094	20,1%	24,4%
Vrijstaand	5.980	6.845	8.037	34,4%	17,4%
Appartement	5.195	5.438	5.486	6,2%	1,1%
Totaal	5.348	5.698	5.700	6,5%	0,0%

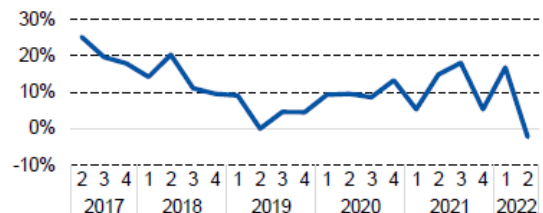


Afbeelding 6. Transactiecijfers gemeente Haarlem (bron: NVM)

In het tweede kwartaal van 2021 bedroeg de mediane verkoopprijs van een appartement in Haarlem € 384.000,-. In het tweede kwartaal van 2022 bedraagt de mediane verkoopprijs € 422.000,-. Het gaat om een toename van 10,9% in één jaar tijd. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022 steeg de prijs met 1,4%.

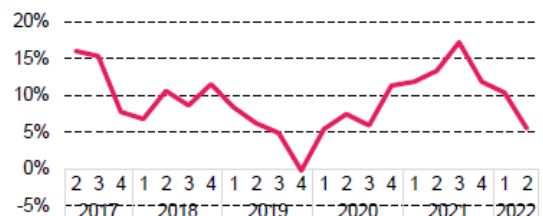
Vraagprijs (x 1.000 euro)	2021-2	2022-1	2022-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	550	610	571	3,9%	-6,4%
Hoekwoning	618	798	615	-0,5%	-23,0%
2-onder-1-kap	1.749	775	985	-43,7%	27,1%
Vrijstaand	1.648	1.675	1.384	-16,0%	-17,4%
Appartement	428	389	394	-5,9%	2,0%
Totaal	533	557	537	-2,3%	-5,0%

Vraagprijsontwikkeling



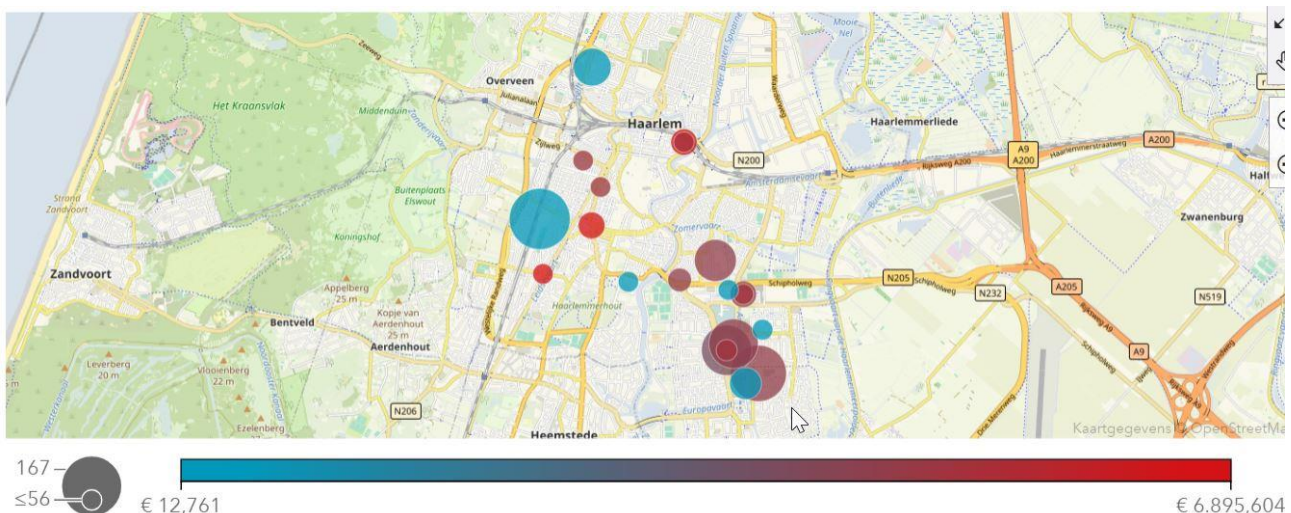
Vraagprijs per m ² (euro/m ² gbo wonen)	2021-2	2022-1	2022-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.973	5.126	5.210	4,8%	1,6%
Hoekwoning	5.261	5.822	5.513	4,8%	-5,3%
2-onder-1-kap	13.403	6.987	5.378	-59,9%	-23,0%
Vrijstaand	6.057	6.750	7.677	26,7%	13,7%
Appartement	4.715	4.744	4.972	8,0%	6,7%
Totaal	4.985	5.093	5.235	5,4%	2,7%

Vraagprijsontwikkeling per m²



Afbeelding 7. Vraagprijzen gemeente Haarlem (bron: NVM)

De volgende afbeelding toont de verschillende nieuwbouwprojecten in de nabije omgeving.



Afbeelding 8. Nieuwbouwprojecten in de omgeving (bron: NVM)

7.3.2 Kantorenmarkt

De NVM geeft het volgende algemene beeld van de Nederlandse kantorenmarkt: 'De kantorenmarkt noteerde in kwartaal 2 2022 een duidelijke plus. De opname kwam uit op 262.100 m², 14% meer vergeleken met kwartaal 1 2022. Het aanbod in kwartaal 2 2022 daalde met 6% ten opzichte van kwartaal 1 2022. De kleinere kantoren, met metrages tot 1000 m², waren net als vorig kwartaal opnieuw in trek. Naar kwalitatief goede kantoren -modern, energiezuinig en met lage servicekosten- is goede vraag. Bij de grotere kantooroppervlaktes was er minder activiteit. Het aanbod van kwalitatief goede kantoren blijft bij gebrek

aan nieuwbouw schaars.’ en ‘Ook in Haarlem is het huidige aanbod relatief kort beschikbaar. In het centrum is nauwelijks aanbod en het gros van het beschikbare aanbod bevindt zich op bedrijventerrein Waarderpolder. In zowel Alkmaar, Haarlem als Amstelveen is de laatste jaren veel aanbod uit de markt gehaald door transformaties. Het aanbod lijkt zich nu echter te stabiliseren.’ Gezien het doel van de taxatie en Elan als de beoogde gebruiker van de kantoren wordt niet verder ingegaan op de kantorenmarkt.

7.4 Transacties

Het waardeoordeel is in de onderbouwing ervan voorzien van relevante transacties die zijn gelegen in de regio van het getaxeerde perceel.

7.4.1 Woningen: bouwgrond sociaal

De referenties bouwgrond zijn opgenomen in onderstaande tabel. Alle referenties zijn uitgedrukt exclusief btw/ overdrachtsbelasting. Achter de referenties is aangegeven hoe deze zich verhouden ten opzichte van het getaxeerde object. Alle transacties zijn van 20189 of later. De transacties zijn verschillende in karakter in bijvoorbeeld het type verkopende partij (overheid en marktpartij) en verkoopomstandigheden.

Adres	Datum transactie	Transactie-prijs	Kavel m ²	Gemiddeld won	Gemiddeld m ² kavel	Vergelijkbaarheid
Kamerlingh Onnesstraat 1, Zandvoort	01-01-20	€ 4.950.000	13.467	€ 36.940	€ 368	matig-redelijk
Freddie Oversteegenstraat 427, Haarlem	22-12-21	€ 2.500.000	1.599	€ 27.778	€ 1.563	redelijk
Rijnlandpad 2, Voorburg	30-12-19	€ 741.816	1.500	€ 15.455	€ 495	redelijk-goed
Plataandreef 1, Leiderdorp	30-09-19	€ 498.800	577	€ 10.180	€ 864	redelijk
Prunusdreef 1, Leiderdorp	23-10-19	€ 1.445.090	678	€ 29.492	€ 2.131	matig-redelijk
Johan Enschedélaan, Hoofddorp	02-11-18	€ 4.249.533	12.657	€ 18.887	€ 336	goed
John Miltonlaan, Hoofddorp - MGW	23-09-21	€ 682.390	2.760	€ 22.746	€ 340	goed
John Miltonlaan, Hoofddorp - EGW	23-09-21	€ 255.896		€ 28.433		redelijk
Laurierhof 1, Aalsmeer	02-02-21	€ 721.600	1.145	€ 16.400	€ 630	goed

Tabel 8. Transacties bouwgrond

Het gemiddelde van de referenties ‘goed’ bedraagt, na indexatie tot de waardepeildatum van de taxatie, circa € 20.300,- per woning.

Hierna volgt een beknopte beschrijving per transactie:

- De transactie Kamerlingh Onnestraat 1 betreft het een levering tussen Woonstichting Lieven De Key en Stichting Pré Wonen het zogenaamde ‘Corodex-terrein’ (kadastraal bekend als gemeente Zandvoort sectie B, nummer 7605, 7606 en 10015). Het aantal woningen is aangenomen door de taxateurs. Behalve sociaal bevat deze transactie ook middelduur en koop. De transactie Freddie Oversteegenstraat 427 betreft het project LINK!. Met LINK! worden 90 appartementen in het middeldure huursegment gerealiseerd.
- De transactie Rijnlandpad 2 is een verkoop van de gemeente Leidschendam-Voorburg aan Vidomes. Het betreft 49 appartementen. De oorspronkelijke grondprijs is verlaagd vanwege afspraken omtrent het bouwrijp maken.
- De transactie Plataandreef 1 betreft een verkoop van de gemeente Leiderdorp aan Stichting Rijnhart Wonen. Van de 49 woningen worden 13 woningen aan zorgpartij De Haardstee verhuurd. De oorspronkelijke grondprijs is verlaagd vanwege maatwerk afspraken.
- De transactie Prunusdreef 1 betreft 49 appartementen in het middeldure huursegment.

- De transactie Johan Enschedélaan betreft een verkoop van de gemeente Haarlemmermeer aan Eigen Haard. Het programma omvat 225 sociale woningen.
- De transactie John Miltonlaan is opgedeeld in twee delen. Het deel met de duiding 'MGW' omvat 30 appartementen in de sociale sector en het deel met de duiding 'EGW' omvat 9 grondgebonden woningen in het middeldure huursegment. De grond is door Vof Tudorpark (Dura Vermeer/ Ymere) verkocht aan Ymere.
- De transactie Laurienhof 1 omvat de verkoop van een bouwperceel door de gemeente Aalsmeer en Bohemen aan Eigen Haard. Het project omvat 44 appartementen in de sociale sector.

7.4.2 Woningen: appartementen koop

Voor appartementen met woninggroottes met een oppervlakte in de range van 40-70 m² go zijn de volgende kooptransacties gevonden.

Projectnaam	Naam objecttype	Start verkoop	Prijs per m ²	Prijs vanaf	GO	Kamer
BossaNova	BossaNova Studio 50	december 2020	€5.204	€255.000	49	2
BossaNova	BossaNova Terrasappartement 80	december 2020	€4.731	€360.000	79	3
De Vierhoek	Hofwoningen	maart 2020	€7.972	€395.000	57	2
De Vierhoek	Blok 1	maart 2020	€6.571	€365.000	70	3
Gonnet 24	Appartementen	oktober 2020	€6.197	€430.000	71	3
Gonnet 24	Torenwoningen	oktober 2020	€6.923	€430.000	65	3
Gonnet 24	Terraswoningen	oktober 2020	€6.705	€262.000	44	2
HogeHuys Haarlem Stracke Vastgoed B.V.	King	juli 2022	€6.866	€482.500	71	3
Slachthuisdistrict fase 2 BPD Ontwikkeling B.V.	Gebouw 1 Stadslofts	oktober 2021	€6.117	€409.840	67	3
Slachthuisdistrict fase 2 BPD Ontwikkeling B.V.	Gebouw 1 Parklofts	oktober 2021	€6.242	€295.840	49	1
Slachthuisdistrict fase 2 BPD Ontwikkeling B.V.	Gebouw 1 Pleinlofts	oktober 2021	€6.204	€359.840	58	3

Tabel 9. Transacties koopappartementen (bron: NVM)

7.4.3 Kantoren

Voor kooptransacties van kantoren is gezocht naar kantoren met een soortgelijke omvang. Vanwege het ontbreken van geschikte referenties is hierin iets verder uitgeweken qua zoekgebied. In de directe regio zijn de volgende kooptransacties voor kantoren gevonden.

Bron	Jaar	Status	Oppervlakt	Adres totaal	Plaats	Transactieprijs	Transactieprijs / m ²
Vastgoedmarkt	2020	Verkocht	1.475	Schokland 14	Amstelveen		€1.854
NVM MIDAS	2020	Verkocht	1.300	Habanera 91	Nieuw-Vennep	€1.600.000	€1.231
NVM MIDAS	2021	Onbekend	1.858	Amsterdamseweg 71	Amstelveen	€3.530.000	€1.900
Strabo BTIS	2020	Onbekend	1.475	Schokland 14	Amstelveen	€2.735.000	€1.854
Strabo BTIS	2020	Onbekend	1.215	Groenezoom 1	Badhoevedorp	€0	€0

Tabel 10. Transacties koop kantoren (bron: NVM)

7.4.4 Openbaar gebied

Het beginsel van HABU is van toepassing. Binnen de veronderstelling dat bebouwde en gebouw gebonden grond een hogere waarde vertegenwoordigt dan openbaar gebied zullen partijen de waarde in zowel bestaande situatie als in de nieuwe situatie in oogaanshouw nemen bij de voorgenomen grondruil. De gronden die zijn of worden aangewend voor de realisatie van openbaar gebied (groen en infrastructuur) kennen in de literatuur en praktijk een zeer beperkte waarde. Ter illustratie zijn hierom de navolgende kooptransacties opgenomen in de tabel zoals weergegeven op de volgende pagina.

Datum	Adres	Plaats	Bestemming	Opp. (m ²)	Koopsom
6 december 2021	Harry de Grootstraat (Nabij)	Berkel en Rodenrijs	Groen	109,0	2,00
18 juni 2020	Molenweg (Nabij)	Berkel en Rodenrijs	Infra	53,0	1,00
21 juni 2021	Zuidersingel (nabij)	Berkel en Rodenrijs	Groen	84,0	1,00
28 december 2020	Tuinpad (Nabij)	Berkel en Rodenrijs	Groen	85,0	1,00
17 juni 2021	Zuidersingel (nabij)	Berkel en Rodenrijs	Groen	42,0	1,00
5 januari 2022	Korpershoek (Nabij)	Schipluiden	Infra	323,0	1,00

Tabel 11. Transacties openbaar gebied (bron: Hopman & Schreuder)

7.5 Waardering

7.5.1 Grondwaardes per type

Hierna wordt per type de getaxeerde grondwaarde beschreven.

7.5.1.1 Grondwaarde woningen sociaal

Voor de sociale grondprijzen op provinciaal niveau geldt voor de meergezinswoning een gemiddelde en mediane beleidsmatige prijs van respectievelijk circa € 19.600,- en circa € 21.200,-. Gebaseerd op de in de voorliggende rapportage opgenomen transacties inclusief inflatiecorrectie bedraagt de gemiddelde grondwaarde per appartement circa € 20.300,-. Na weging komen de taxateurs op een waarde van € 20.750,- per appartement. In invulling van het HABU principe en ter onderling vergelijk is er geen nuance aftoppingsgrenzen gemaakt. De taxateurs houden de liberalisatiegrens aan.

7.5.1.2 Grondwaarde middeldure koop

Het plan bevat types middeldure koopwoningen: een 2-kamerappartement en een 3-kamerappartement. Per type is een residuele berekening opgesteld met behulp van een opstalexploitatieberekening. Hierna wordt ingegaan op de kosten en opbrengsten binnen de opstalexploitatie. Ten aanzien van de kosten geldt dat alle genoemde bedragen zijn uitgedrukt op huidig prijspeil en exclusief btw, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld.

Bouwkosten

Voor de totstandkoming van de bouwkosten gelden de volgende uitgangspunten.

- De bouwkosten zijn per type gebaseerd op norm- ken,- en ervaringsgetallen voor het beoogde afwerkings- en opleveringsniveau en de regio waarin in de locatie is gelegen. Zie de bijlagen voor de onderbouwing uit Bouwkostenkompas en de residuele grondprijsberekening.
- Investerings in duurzaamheid en/ of warmteopwekking boven de wettelijke vereisten van nieuwbouw (NOM) worden niet gedaan. Citaat Elan: 'Het kwaliteitsniveau is Bouwbesluit zonder extra's'.

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten zijn geraamd als opslagpercentage over de bouwkosten. Onder de bijkomende kosten wordt verstaan:

- De kosten voor adviseurs, architect, constructeur, projectmanagement, leges, precario, aansluitkosten nutsbedrijven, verzekeringen, verkoopkosten, risicoverrekeningen en onvoorzien uitgaven.
- De algemene kosten (hierna AK) en de winst en risico (hierna W&R) van de projectontwikkelaar.

Opbrengsten / VON-prijzen

De opbrengsten binnen de opstalexploitatie bestaan uit de inkomsten van woningbouw. De VON-prijzen zijn gebaseerd op marktonderzoek en de transactiecijfers zoals opgenomen in de voorliggende rapportage. De woning van 70 m² go is door de taxateurs afgetoet op de maximale koopprijsgrens uit het gemeentelijk

beleid. De marktwaarde van de overige koopwoningen liggen naar oordeel van de taxateurs onder de maximale kooprijsgrens.

7.5.1.3 Grondopbrengsten kantoor

De grondopbrengsten voor het kantoor zijn gebaseerd op een residuele berekening.

Bouwkosten

Voor de totstandkoming van de bouwkosten gelden de volgende uitgangspunten.

- De bouwkosten zijn per type gebaseerd op norm- ken,- en ervaringsgetallen voor het beoogde afwerkings- en opleveringsniveau en de regio waarin in de locatie is gelegen. Zie de bijlagen voor de onderbouwing uit Bouwkostenkompas en de residuele grondprijsberekening.
- Investerings in duurzaamheid en/ of warmteopwekking boven de wettelijke vereisten van nieuwbouw (NOM) worden niet gedaan. Citaat Elan: 'Het kwaliteitsniveau is Bouwbesluit zonder extra's'.

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten zijn geraamd als opslagpercentage over de bouwkosten. Onder de bijkomende kosten wordt verstaan:

- De kosten voor adviseurs, architect, constructeur, projectmanagement, leges, precario, aansluitkosten nutsbedrijven, verzekeringen, verkoopkosten, risicoverrekeningen en onvoorziene uitgaven.
- De algemene kosten (hierna AK) en de winst en risico (hierna W&R) van de projectontwikkelaar.

Opbrengsten / VON-prijzen

De opbrengsten binnen de opstalexplotatie zijn gebaseerd op de gekapitaliseerde huurwaarde.

Uitgangspunt is een marktconforme huur van € 150,- excl. btw per m² vvo en een BAR van 7,00%.

7.5.1.4 Openbaar gebied

Uit de transacties blijkt dat marktpartijen, bij de enkele transacties die plaatsvinden, bij de overdracht van infrastructuur over het algemeen voor een symbolisch bedrag van € 1,00 k.k. inclusief btw overdragen. Op basis van voornoemde overwegingen en referentietransacties stelt taxateur de waarde van het openbaar gebied vast op € 1,00 k.k. incl. btw.

In de onderstaande tabel is per type de getaxeerde grondwaarde opgenomen. Voor de uitgebreide berekening wordt verwezen naar de bijlagen.

Grondwaarde (nominaal)	1	2	3	4	5	5
	App. Sociaal	App. Sociaal	Appartement	Appartement	Appartement	Kantoorruimte
Gebruiksoppervlakte	50	60	46	50	70	1.436
Leegwaarde (incl. BTW)			269.000,00	283.000,00	363.000,00	3.076.071,43
Leegwaarde per m ² GO			5.847,83	5.660,00	5.185,71	2.142,86
Bouwkosten per eenheid			124.583,33	131.944,44	179.861,11	2.472.250,00
Bijkomende kosten			16.805,50	17.503,33	22.045,83	200.094,38
Onvoorziën, AK, W&R			16.394,91	17.279,83	22.626,19	259.213,18
Rentelasten (Bouwk, BK, AK en W&R)			1.452,26	1.531,39	2.029,55	68.922,25
Stichtingskosten (exclusief grond)			159.236,00	168.259,00	226.562,69	3.000.479,81
Grondwaarde	20.750,00	20.750,00	63.078,05	65.625,30	73.437,31	75.591,62
Grondwaarde per m ² BVO			987,31	945,00	755,36	47,39
Grondquote	-	-	28,37%	28,06%	24,48%	2,97%

Tabel 12. Grondwaarde per type

7.5.2 Bestaand eigendom Elan, te verkopen aan gemeente

De huidige grondwaarde is een afgeleide van het aantal wooneenheden en ruimte binnen het bestemmingsplan. Voor de bestaande complexen is de grondwaarde per bouwblok inzichtelijk gemaakt. De daaruit berekende grondwaarde is uitgedrukt per m² perceel. Het te verkopen aantal m² perceel is vervolgens vermenigvuldigd met de eerdere berekende grondprijzen per m² en leidt daarmee tot de totale grondwaarde van hetgeen Elan wil verkopen aan de gemeente.

Verkoop eigendom Elan Wonen	Aantal m ²	Aantal woningen	Grondprijs excl. btw	Totaal excl. btw	Per m ² excl. btw	Verkoop m ²	Totaal excl. btw
Blok 1 - Louis Pasteurstraat 2 t/m 112	3.287	56	€ 20.750	€ 1.162.000	€ 353,51	972	€ 343.615
Blok 2 - Louis Pasteurstraat 116 t/m 142	1.170	14	€ 20.750	€ 290.500	€ 248,29	209	€ 51.893
Blok 3 - Roordastraat 2 t/m 28	1.331	14	€ 20.750	€ 290.500	€ 218,26	633	€ 138.157
	5.788	84		€ 1.743.000	€ 294	1.814	€ 533.665

Tabel 13. Verkoop van bestaand eigendom Elan Wonen

7.5.3 Bestaand eigendom gemeente, te verkopen aan Elan

De toekomstige grondwaarde is een afgeleide van het beoogde programma en onderverdeling in woningen sociaal/ middenduur en kantoor. Voor de nieuw te realiseren complexen is de grondwaarde (woning)type en per bouwblok inzichtelijk gemaakt. De daaruit berekende grondwaarde is uitgedrukt per m² perceel. Het te verkopen aantal m² perceel is vervolgens vermenigvuldigd met de eerdere berekende grondprijzen per m² en leidt daarmee tot de totale grondwaarde van hetgeen de gemeente wil verkopen aan Elan.

Verkoop eigendom gemeente Haarlem	Aantal m ²	Aantal woningen	Grondprijs excl. btw	Totaal excl. btw	Per m ² excl. btw	Verkoop m ²	Totaal excl. btw
Blok A wonen (voormalig blok 1)	1.310	58	€ 35.666	€ 2.068.657	€ 1.579,13	0	€ -
Blok B wonen (voormalig blok 1)	1.665	29	€ 20.750	€ 601.750	€ 406,81	591	€ 240.426
Blok B kantoor (voormalig blok 1)		0	€ 47	€ 75.592			
Blok C wonen (voormalige blokken 2 en 3)	2.195	60	€ 20.750	€ 1.245.000	€ 567,20	514	€ 291.540
	5.170	147		€ 3.990.999	€ 481	1.105	€ 531.966

Tabel 14. Verkoop van bestaand eigendom gemeente

Op basis van een vergelijk met de referentie-transacties, de analyse hierop en de beschreven uitgangspunten in de voorliggende rapportage stellen de taxateurs de waarde van de huidige bouwgrond in beginsel vast op afgerond € 534.000,- en de waarde van de toekomstige bouwgrond op afgerond € 532.000,-.

7.6 Getaxeerde waarde

De marktwaarde (onder bijzondere uitgangspunten) van de getaxeerde objecten is, rekening houdend met de in deze rapportage beschreven uitgangspunten en op waardepeildatum 8 augustus 2022, gewaardeerd op:


7.6.1 Bestaand eigendom Elan, te verkopen aan gemeente

€ 534.000,- zegge: vijfhonderdvierendertigduizend euro excl. btw en notariskosten.

7.6.2 Bestaand eigendom gemeente, te verkopen aan Elan

€ 532.000,- zegge: vijfhonderdtweeëndertigduizend euro excl. btw en notariskosten.

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, te Waarder. Namens Hopman & Schreuder Taxaties & Consultancy B.V. en Konsider B.V.,



RICS
DIJKMANS
Jeroen
MRICS
Membership No. 1285800

J. (Jeroen) Dijkmans MRE MRICS RT REV



ing. W. (William) Kon MRICS KRMT RT

Literatuur- en bronnenlijst

De volgende literatuur en bronnen liggen mede ten grondslag aan de voorliggende rapportage.

APS - Milieu B.V.. (2020, augustus). *Verkennend bodemonderzoek R20-B634 Louis Pasteurstraat / Roordastraat.*

Bodemloket. *Rapport Bodemloket.* Geraadpleegd via de website op 20 juli 2022.

Bouwkostenkompas. *Kengetallen bouwkosten.* . Geraadpleegd via de website op 8 augustus 2022.

Elan Wonen. *Differentiatieschema Louis Pasteur.* Verkregen via e-mail op 4 augustus 2022.

Faro Architecten B.V.. (2022, 10 mei). *Pasteurstraat Haarlem tussenstand VO.*

Faro Architecten B.V.. (2022, 29 augustus). *Schets en m² grondruil Pasteurstraat Haarlem.*

Hourz. *Potentiescan Louis Pasteurstraat Haarlem.* Geraadpleegd via de website op 2 augustus 2022.

Gemeente Haarlem. (2019, 4 maart). *Nota Kadern en instrumenten sociale huur en middensegment.*

Gemeente Haarlem. (2020, 22 oktober). *Boerhaavewijk.* Geraadpleegd via de website van www.ruimtelijkeplannen.nl op 4 augustus 2022.

Gemeente Haarlem. (2021, 23 december). *Verordening op de heffing en invordering van leges 2022.*

Gemeente Haarlem. (2022, 27 mei). *21036_Louis Pasteurstraat_concept kavelindeling.*

Gemeente Haarlem. (2022, 1 juli). *Grondprijnsbrief juli 2022.*

Gemeente Haarlem. (2022, 18 juli). *Opdracht Taxatie percelen grondruil Louis Pasteurstraat Haarlem.*

Kadaster. *Afschriften openbaar register.* Geraadpleegd via de website op 20 juli 2022.

Kadaster. *Eigendomsinformatie.* Geraadpleegd via de website op 20 juli 2022.

Kadaster. *Transacties.* Geraadpleegd via de website op 2 augustus 2022.

Konsider B.V.. (2022, 6 juli). *Offerte Konsider B.V taxatie percelen grondruil Louis Pasteurstraat Haarlem.*

Konsider B.V.. (2022, 30 augustus). *Concept taxatierapport percelen grondruil Louis Pasteurstraat Haarlem.*

NVM Business/brainbay. (2022). *Stand van zaken Kantorenmarkt 2022.*

NVM/brainbay. (2022). *Transactiecijfers gemeente Haarlem 2e kwartaal 2022.*

NRVT. (2021, 17 juni). *Reglement Definities NRVT.*

NRVT. (2022, 1 januari). *Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed.*

Watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl. (2022) *Benchmark grondprijzen sociale huurwoningen 2022*

Konsider.

Gemeente Haarlem
t.a.v. de heer S. Bukman
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Konsider B.V.
adres : Prins Bernhardstraat 7
3466 LR WAARDER

tel : 0348 50 83 69
website : www.konsider.nl
e-mail : info@konsider.nl

datum : 6 juli 2022
onderwerp : offerte taxatie percelen grondruil Louis Pasteurstraat Haarlem
kenmerk : 22.06.21.096

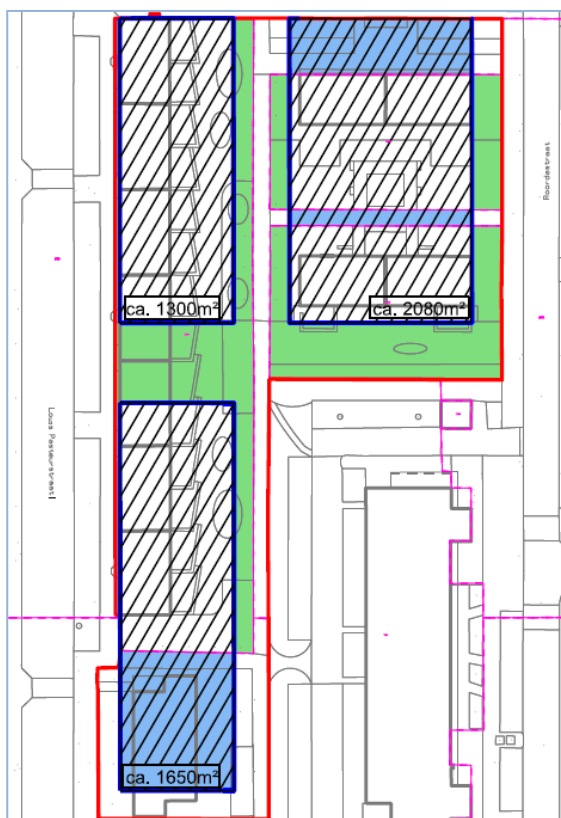
KvK : 77256514
IBAN : NL25RABO0348690452
btw-id : NL001989669B28

Geachte heer Bukman,

Hartelijk bedankt voor uw verzoek op 21 juni 2022. In de voorliggende offerte zijn de voorgestelde aanpak, het honorarium en de praktische zaken rondom de taxatieopdracht beschreven.

1. De achtergrond en het taxatieobject

De gemeente Haarlem (hierna gemeente) en Elan Wonen (hierna Elan) hebben Konsider B.V. (hierna Konsider) gevraagd een offerte aan te bieden voor de taxatie van een diverse percelen grond. De percelen zijn plaatselijk bekend onder de adressen Louis Pasteurstraat 2A t/m 2B en Louis Pasteurstraat 2 t/m 112 en 116 t/m 142 en de gemeente Roordastraat 2 t/m 28, (hierna de objecten of de percelen). De percelen zijn in bezit van woningcorporatie en Elan en maken onderdeel uit van de herontwikkeling van drie bestaande complexen. De bestaande 84 woningen worden gesloopt en maken plaats voor ongeveer nieuwe 150 huur- en koopwoningen en een nieuw kantoor ter grootte van circa 1.500 m² bvo voor Elan.



Afbeelding 1. De te taxeren percelen (bron: gemeente, bewerking Konsider)

De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Haarlem, Q 1248 (geheel, Louis Pasteurstraat 2 t/m 112), Q 1249 (geheel, Louis Pasteurstraat 116 t/m 142), Q 1250 (geheel, Roordastraat 2 t/m 28), Q 2441 (gedeeltelijk, geen adres) en Haarlem Q 2886 (gedeeltelijk, Louis Pasteurstraat 2A t/m 2B).

De gemeente en Elan zijn voornemens de percelen te ruilen en hebben behoefte aan een onafhankelijke taxatie van het perceel.

Konsider is voornemens de taxatie in collegiale samenwerking uit te voeren met Hopman & Schreuder Bedrijfshuisvesting B.V. (hierna Hopman & Schreuder) uit Zoetermeer. Namens Hopman & Schreuder is de heer ing. J. (Jeroen) Dijkmans MRE MRICS RT REV betrokken.

2. De uitgangspunten van de taxatie

2.1 Het doel van de taxatie

De doel van de taxatie is het verkrijgen van de marktwaarde ter onderbouwing van een voorgenomen verkoop van het perceel.

2.2 Het type taxatie en de taxatiemethode

Het type taxatie betreft een volledige taxatie en omvat het volle eigendom van het taxatieobject.

Voor het taxatieobject wordt in beginsel gebruik gemaakt van de volgende taxatiemethodes:

- de residuele methode;
- de vergelijkende methode.

Indien de taxateurs het nodig achten wordt een andere methode aanvullend gehanteerd.

2.3 De basis van de (markt)waarde en de peildatum

De gehanteerde definitie van de marktwaarde is als volgt: *‘Het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.’*

De volgende bijzondere uitgangspunten gelden ten aanzien van de taxatie:

- de (toekomstig) beoogde aanwending is het gebruik als grond ten behoeve van de te realiseren appartementencomplexen, kantoorruimtes en aanhorigheden;
- het moment van de grondruil is gelijk aan het moment dat de percelen zich in gesloopte, gesaneerde en bouwrijpe staat bevinden;
- aangezien de beoogde aanwending strijdig is met het vigerend bestemmingsplan geldt dat de taxatie wordt uitgevoerd onder het bijzondere uitgangspunt dat de te taxeren percelen een hiervoor passende bestemming krijgen.

Uitgangspunt is dat Elan Wonen en de gemeente hun gronden als redelijk handelend partij willen verkopen tegen de hoogste mogelijke waarde. Binnen de veronderstelling dat bebouwde en gebouw gebonden grond een hogere waarde vertegenwoordigt dan openbaar gebied zullen partijen de waarde in zowel bestaande situatie als in de nieuwe situatie in oogaanschouw nemen bij de voorgenomen grondruil.

De voorgenomen grondruil omvat:

- grondverkoop van Elan aan de gemeente van circa 1.833 m²;
- grondverkoop van de gemeente aan Elan van circa 1.083 m².

De huidige grondwaarde is een afgeleide van het aantal wooneenheden en de eventuele planologische ruimte binnen het bestemmingsplan. Voor de gehele bestaande complexen wordt de grondwaarde per bouwblok inzichtelijk gemaakt. De daaruit berekende grondwaarde wordt uitgedrukt per m² perceel. Het benodigde aantal m² perceel wordt vervolgens vermenigvuldigd met de eerdere berekende grondprijzen per m² en leidt daarmee tot de totale grondwaarde van hetgeen Elan wil verkopen aan de gemeente.

De toekomstige grondwaarde is een afgeleide van het beoogde programma en onderverdeling in woningen sociaal/middenduur en kantoor. Voor de gehele nieuw te realiseren complexen wordt de grondwaarde per bouwblok inzichtelijk gemaakt. De daaruit berekende grondwaarde wordt uitgedrukt per m² perceel. Het benodigde aantal m² perceel wordt vervolgens vermenigvuldigd met de eerdere berekende grondprijzen per m² en leidt daarmee tot de totale grondwaarde van hetgeen de gemeente wil verkopen aan Elan.

De waardepeildatum is in beginsel gelijk aan de datum van opname.

2.4 Het onderzoek en de bronnen van informatie

Voor de taxatie wordt recherche gedaan naar (openbare) informatie en een omschrijving gegeven van:

- het object, de courantheid en een globale inschatting van de onderhoudsstaat;
- de ligging en bereikbaarheid;
- de publiek- en privaatrechtelijke aspecten zoals het planologische regime, het eigendom en de vestiging van beperkte rechten;
- de in de laatste eigendomsakte opgenomen erfdiensbaarheden, zakelijke rechten e.d.;
- de milieuaspecten en de bodemgesteldheid;
- het gebruik en de beoogde situatie;
- de marktomstandigheden;
- een kwalitatieve gevoeligheidsanalyse/ SWOT¹-analyse;
- een raming van de stichtingskosten voor de realisatie van het appartementencomplex en aanhorigheden;
- de bijzondere waardecomponenten.

De bronnen die ten grondslag liggen aan de taxatie zijn, niet limitatief: het Kadaster, de provinciale- en gemeentelijke website, de Nederlandse Vereniging van Makelaars (hierna NVM), Funda, eigen data, het Bodemloket, ruimtelijkeplannen.nl en verstrekte gegevens van de opdrachtgever. In de rapportage wordt een literatuur- en bronnenlijst opgenomen.

2.5 De rapportage

De bij de taxatie bijbehorende rapportage voldoet aan de vereisten van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna NRVT). Het taxatierapport bevat een gedegen en complete onderbouwing van de totstandkoming van de getaxeerde waarde. Uitgangspunt is een 'full valuation report' conform de EVS en het rapport wordt conform de RICS Global Standards (RICS Red Book) uitgevoerd. Bij verschillen tussen de EVS en het RICS Red Book prevaleert laatst genoemde.

Naast hetgeen beschreven onder hoofdstuk 2.4 wordt in de rapportage de onderbouwing van de waardebepaling voorzien van relevante vergelijkingstransacties en -referenties en wordt de wijze waarop

¹ SWOT is een afkorting van strengths (sterkten), weaknesses (zwaktes), opportunities (kansen) en threads (bedreigingen).

referentiegegevens zich verhouden ten opzichte van het getaxeerde object beschreven. De opdrachtgever krijgt een concept taxatierapport ter reactie voordat de taxatie definitief zal worden afgerond.

3. De opdrachtgever en de opdrachtnemer

3.1 De opdrachtgever

De contactgegevens en contactpersoon van de opdrachtgever(s) zijn hierna opgesomd.

Gemeente Haarlem

Contactpersoon: de heer S. Bukman
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Elan Wonen

Contactpersoon: de heer J. Wessel
Houtplein 29 en 33
2012 DE HAARLEM

De opdrachtgever verklaart door ondertekening dat:

- de taxatie te gebruiken voor interne doeleinden;
- de taxateur de gelegenheid wordt gegeven tot inspectie van het object;
- de benodigde gegevens voor de uitvoering van de taxatie naar waarheid en volledig worden verschaft;
- het wordt aangegeven indien zaken spelen die van invloed kunnen zijn op de waardering (bijvoorbeeld verontreinigingen, aanschrijvingen, erfdiensbaarheden, beoogde exploitatie, e.d.);
- de gebeurtenissen die zich kunnen voordoen na de datum van opname geen invloed hebben op de getaxeerde waarde;
- wordt ingestemd met de beperkingen die gelden in het gebruik van het taxatierapport, zijnde dat distributie of publicatie pas na toestemming van de opdrachtnemer is toegestaan.

3.2 De opdrachtnemer en registraties

De opdracht wordt uitgevoerd door de heer ing. W. (William) Kon MRICS KRMT RT van Konsider en de heer ing. J. (Jeroen) Dijkmans MRE MRICS RT REV van Hopman & Schreuder. De heer Kon is uw aanspreekpunt.

De contactgegevens van de opdrachtnemer zijn hierna opgesomd.

Konsider B.V.

Contactpersoon: de heer W. Kon
Prins Bernhardstraat 7
3466 LR WAARDER

De registraties van de taxateur zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Registraties	Afkorting	Nummer
Royal Institution of Chartered Surveyors	MRICS	6879932
Stichting Vastgoedcert	KRMT	K29857247
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs	RT	RT326107316

Tabel 1. Registraties taxateur Konsider ²

² Chartered Member Royal Institution of Chartered Surveyors (hierna MRICS) en ingeschreven als Kandidaat Register Makelaar-Taxateur (hierna KRMT) in de kamer Wonen van Stichting Vastgoedcert en als Register-Taxateur (hierna RT) in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT.

De registratie bij het Royal Institution of Chartered Surveyors (hierna RICS) betreft het pathway Planning and Development.

Het object valt, vanwege het berekenen van de 'residuele grondwaarde' naar mening van de taxateur onder de definitie 'Grootzakelijk Vastgoed' van het NRVT. Specifiek voor deze taxatie wordt eveneens het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van het NRVT van 21 juni 2018 in acht genomen. De taxateur van Konsider heeft geen aantekening Grootzakelijk Vastgoed. Naar mening van de taxateur heeft hij door jarenlange werkervaring als planeconoom en taxateur de specialistische kennis verworven die vereist is voor de waardering van gebieds- en vastgoedontwikkeling (residuele grondwaarde), welke op het onderhavige object van toepassing is.

Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

Contactpersoon: de heer J. Dijkmans
Koraalrood 33
2718 SB ZOETERMEER

De registraties van de taxateur zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Registraties	Afkorting	Nummer
Royal Institute of Chartered Surveyors	MRICS	VRS1285600
Stichting Vastgoedcert	RM	V704752558
TEGOVA	REV	REV-NL/NVM/2024/5
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs	RT	RT142646657

Tabel 2. Registraties taxateur Hopman & Schreuder³

De registratie bij het Royal Institution of Chartered Surveyors (hierna RICS) betreft het pathway Registered Valuer.

De opdrachtnemer verklaart hierbij dat hij als taxateur:

- beschikt over de benodigde kennis en de vaardigheden om de taxatie vakbekwaam uit te voeren;
- de taxatie zal uitvoeren in overeenstemming met de standaarden van de EVS en het RICS Red Book;
- voldoet aan de beginselen van onafhankelijkheid en objectiviteit;
- niet eerder is betrokken bij het object;
- op geen wijze is verbonden aan de opdrachtgever, eigenaar, financier of andere belanghebbende die een onafhankelijke taxatie kan ondermijnen (geen potentiële belangenverstrengeling);
- in de vergoeding die hij ontvangt voor de taxatiewerkzaamheden niet afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde;
- de taxatie zal uitvoeren met inachtneming van de reglementen en praktijkhandreikingen van het NRVT;
- zich onderwerpt aan het doorlopende toezicht en het tuchtrecht van het NRVT.

De meerwaarde van de taxateurs

De taxateur van Konsider heeft ruime kennis en ervaring ten aanzien van het taxeren van grondposities en percelen. De taxateur beschikt over een database met een groot aantal geschikte transacties en daarnaast

³ Als RT ingeschreven in de kamers Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT met de aantekeningen Grootzakelijk Vastgoed en Meester. Geregistreerd bedrijfsmakelaar.

wordt lokale kennis ingebracht door samenwerking met collega taxateurs en makelaars van andere bureaus. Hopman & Schreuder heeft kennis van de landelijke en regionale vastgoedmarkt en jarenlange ervaring in de taxatie van onroerend goed. De taxateur van Hopman & Schreuder heeft specialisaties ten aanzien van onder andere nieuwbouw, residuele grondwaarde, onteigening en planschade en verhuurde woningen.

Naast de transactiegegevens zelf is er kennis van de context die heeft meegespeeld bij de totstandkoming van de transacties. Dit geeft de taxateurs de mogelijkheid om tot een gedegen waardeoordeel te komen. Door registraties van de taxateur op persoonlijke titel is er borging van ethische normen en borging van kennis van ten behoeve van waardebepalingen.

Inzet extern kostendeskundige

Het rammen van de stichtingskosten voor de realisatie van de appartementencomplexen kan naar oordeel van de taxateur om specialistische expertise vragen. De inzet van een extern kostendeskundige maakt vooralsnog geen onderdeel uit van het honorarium.

4. Het honorarium en plausibiliteit

4.1 Het honorarium

Wij kunnen de werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een uurtarief van € 185,- exclusief btw en inclusief reis-, kadaster,- en kantoorkosten. Wij stellen voor een budget op te nemen van € 5.920,- exclusief btw.

De werkzaamheden en het benodigde honorarium zijn gebaseerd op de onderstaande raming.

Beschrijving	Taxateur 1		Taxateur 2		Totaal
	€	185,00	€	185,00	excl. btw
Stukken + overleg telefonisch + e-mails.	0,5		0,5		€ 185,00
Opname locatie.	1,5		1,5		€ 555,00
Kadastrale en planologische recherche.	0,5		0,5		€ 185,00
Milieuaspecten en de bodemgesteldheid.	0,5		0,5		€ 185,00
Marktanalyse en opbrengsten.	3,0		3,0		€ 1.110,00
Opstellen stichtingskostenraming.	1,5		1,5		€ 555,00
Opstellen residuele berekening.	1,5		1,5		€ 555,00
Analyse en waardeoordeel.	3,5		3,5		€ 1.295,00
Grondaan- en verkopen per partij.	1,0		1,0		€ 370,00
Opstellen rapportage.	2,5		2,5		€ 925,00
Mondeling toelichten/ overleg bij de opdrachtgever.					€ -
	16,0		16,0		€ 5.920,00

Tabel 1. Honorarium

Eventueel aanvullende werkzaamheden worden, vooraf afgestemd met de opdrachtgever, uitgevoerd tegen het genoemde uurtarief. Andersom wordt minderwerk verrekend tegen dezelfde tarieven.

4.2 De plausibiliteitsverklaring

De plausibiliteitsverklaring of ook wel het toepassen van het '4- ogenprincipe' wordt in deze ondervangen door te werken met twee taxateurs die de taxatie ondertekenen. Een aparte plausibiliteitsverklaring kan hiermee achterwege blijven.

5. De praktische zaken

5.1 De planning

De beoogde doorlooptijd van de opdracht is onder voorbehoud van het tijdig ter beschikking hebben van de benodigde informatie en onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden. Ten aanzien van de beoogde planning dienen nog nadere afspraken gemaakt te worden.

5.2 De benodigde informatie

Indien er aanvullende informatie nodig is wordt contact opgenomen met de opdrachtgever.

5.3 De voorwaarden

De werkzaamheden door Konsider worden uitgevoerd onder toepasselijkheid van de eerste herziening van 'De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur' (hierna DNR 2011), zoals deze op 3 juli 2013 is gedeponereerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam onder nummer 56/2013.

5.4 De betalingsregeling

De opdrachtnemer zendt maandelijks een declaratie toe die gebaseerd is op de daadwerkelijk bestede tijd. Voor het digitaal versturen van onze facturen ontvangen wij graag bij het aanvangen van de opdracht een e-mailadres.

5.5 De bevestiging

Bij akkoord op de voorliggende offerte verzoeken wij u een getekend exemplaar per e-mail te retourneren. Indien u op een andere wijze de taxatieopdracht wilt bevestigen verzoeken we u dit schriftelijk te doen met verwijzing naar deze brief. Zodra wij het door u getekende exemplaar of de schriftelijke bevestiging hebben terugontvangen, nemen wij contact met u op om een afspraak te maken over de aanvang van onze werkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

Konsider B.V.

W. Kon

Voor akkoord,

Gemeente Haarlem

S. Bukman

Voor akkoord,

Elan Wonen

J. Wessel

Konsider.

Kadastraal

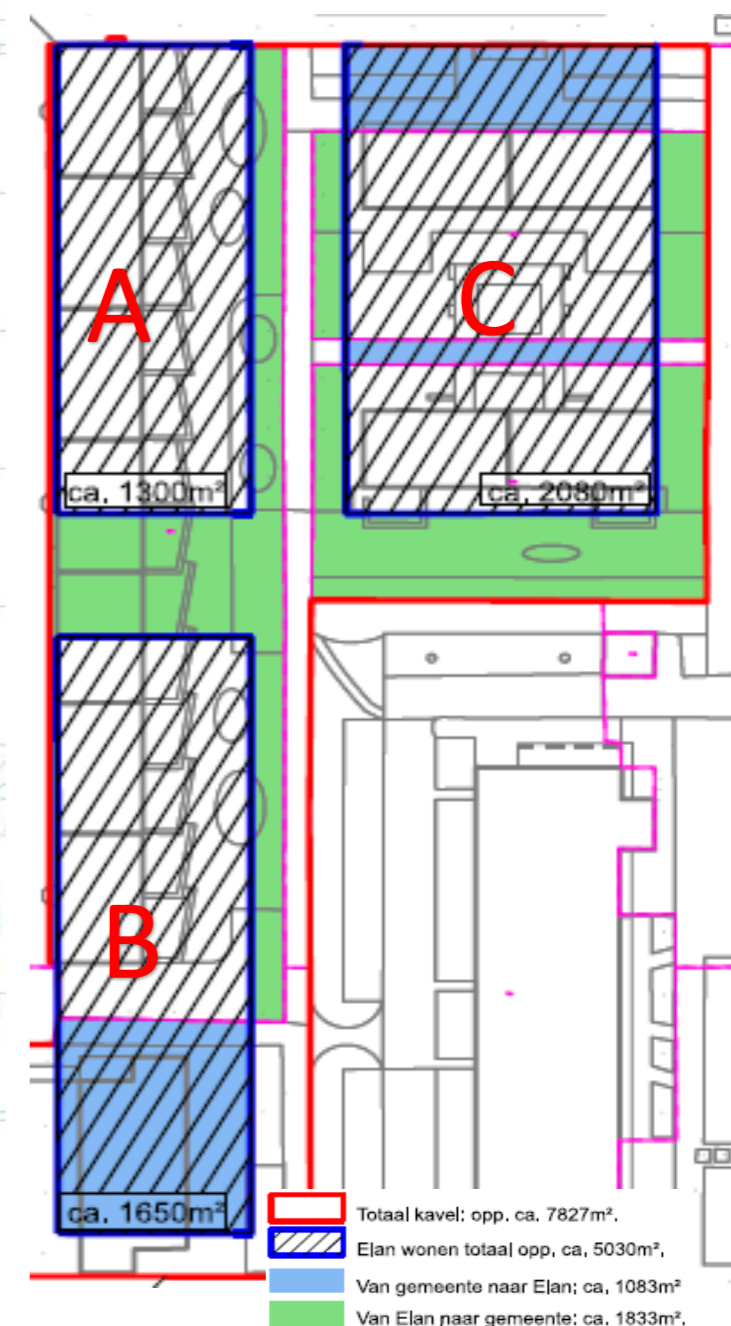
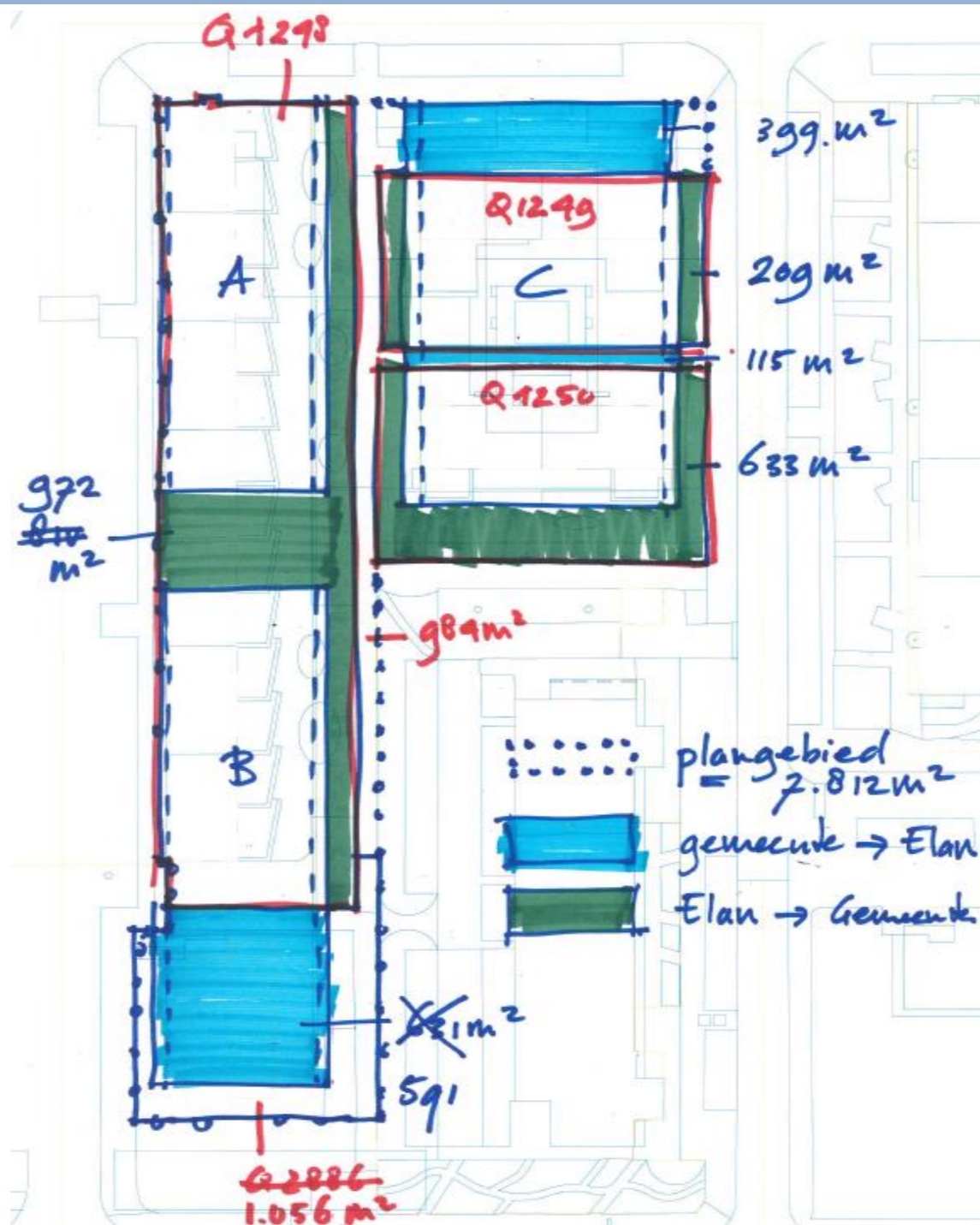
grondruil Louis Pasteurstraat

Auteur : W. Kon
 Datum : 30 augustus 2022
 Betreft : Kadastraal

Kadastraal	Kadastraal perceel	Totaal m ²	Taxatie m ²
Blok 1 - Louis Pasteurstraat 2 t/m 112	Q 1248	3.287	3.287
Blok 2 - Louis Pasteurstraat 116 t/m 142	Q 1249	1.170	1.170
Blok 3 - Roordastraat 2 t/m 28	Q 1250	1.331	1.331
Elan Wonen		5.788	5.788
Openbaar 1 - Louis Pasteurstraat 2A t/m 2B	Q 2886	98.030	1.056
Openbaar 2	Q 2441	5.530	984
Gemeente		103.560	2.040
Totaal		109.348	7.828

Verkoop eigendom Elan Wonen	Aantal m ²	Verkoop m ²
Blok 1 - Louis Pasteurstraat 2 t/m 112	3.287	972
Blok 2 - Louis Pasteurstraat 116 t/m 142	1.170	209
Blok 3 - Roordastraat 2 t/m 28	1.331	633
	5.788	1.814

Verkoop eigendom gemeente Haarlem	Aantal m ²	Verkoop m ²
Blok A wonen (voormalig blok 1)	1.310	0
Blok B wonen (voormalig blok 1)	1.665	591
Blok B kantoor (voormalig blok 1)		
Blok C wonen (voormalige blokken 2 en 3)	2.195	514
	5.170	1.105



Konsider.

Boerhaavewijk



Boerhaavewijk
gemeente Haarlem
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2020-10-22)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

105310.4, 486699.9

Enkelbestemming
Wonen

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 4

Bouwvlak

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 12 m

Artikel 14 Wonen _

14.1 Bestemmingsomschrijving _

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een [aan-huis-verbonden beroep](#), [gastouderopvang](#) of [bed & breakfast](#);
- begeleid wonen
- bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

14.2 Bouwregels _

Binnen de bestemming 'Wonen' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel [21](#).

14.3 Specifieke gebruiksregels _

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel [22](#) gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

14.3.1 Toegestaan gebruik _

Niet als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt aangemerkt het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. een woning voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. een woning voor [aan-huis-verbonden beroep](#), [gastouderopvang](#) en/of [bed & breakfast](#), waarbij:
 - het [bruto vloeroppervlak](#) in totaal niet meer bedraagt dan 35 procent met een maximum van 50 m²,
 - het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.

14.3.2 Strijdig gebruik _

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de [Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#) wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
- b. bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 10 Tuin - 1 _

10.1 Bestemmingsomschrijving _

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. alsmede parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

10.2 Bouwregels _

Binnen de bestemming 'Tuin - 1' mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

erfafscheidingen

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. [bestaande](#) erfafscheidingen, balkons, voorportalen, erkers of vergelijkbare onderdelen zijn toegestaan;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

fietsenberging

- d. het realiseren van een fietsenberging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
 1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
 2. de diepte van de voortuin of de breedte van de zijtuin is minimaal 2,5 m;
 3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,4 m bedragen;
 4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 m bedragen;
 5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
 6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

10.3 Specifieke gebruiksregels _

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel [22](#) gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de [Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#) wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen anders dan in artikel [10.1](#).

10.4 Afwijken van de gebruiksregels _

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [10.1](#) en parkeren toestaan, mits geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 7 Groen _

7.1 Bestemmingsomschrijving _

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speel- en sportvoorzieningen, [kunstwerken](#), kunstobjecten, [waterberging](#), bergbezinkbassins, reclameuitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

7.2 Bouwregels _

Binnen de bestemming 'Groen' mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van 'speel- en sportvoorzieningen mag niet meer dan 4 m bedragen.

Artikel 12 Verkeer _

12.1 Bestemmingsomschrijving _

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bergingen;
- e. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speel- en sportvoorzieningen, [kunstwerken](#), kunstobjecten, [waterberging](#), bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

12.2 Bouwregels _

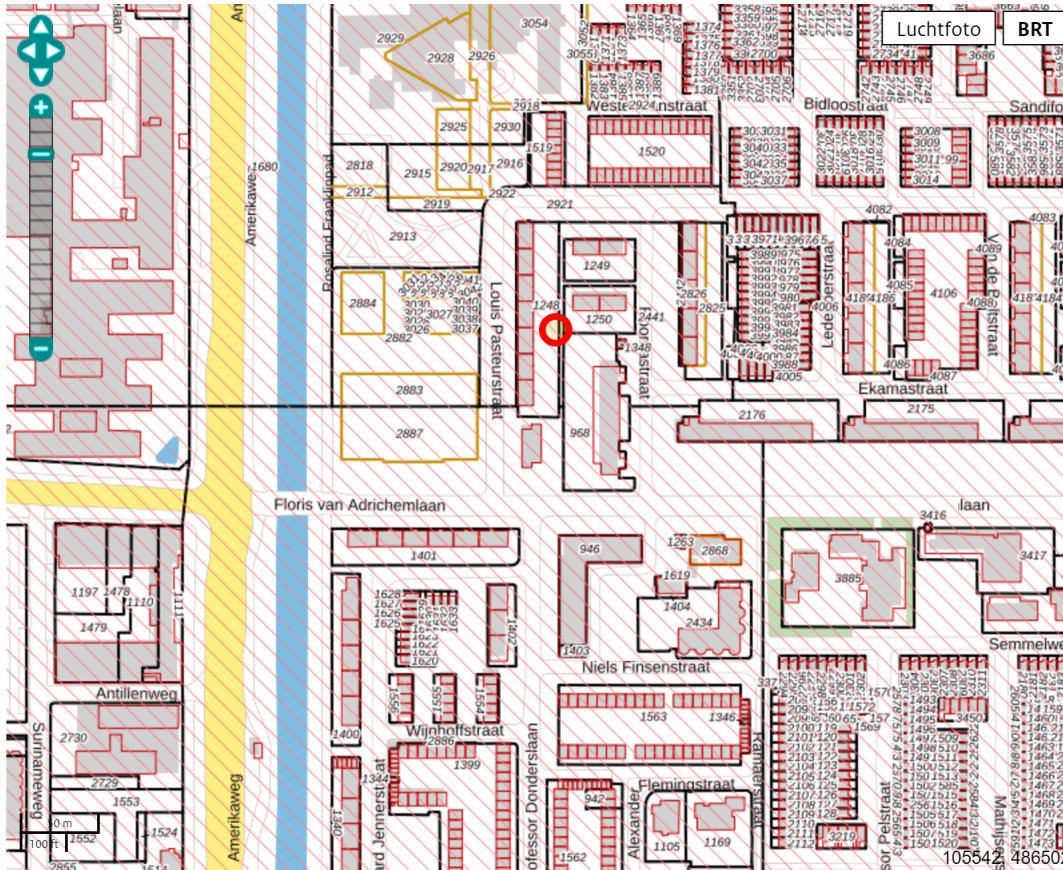
Binnen de bestemming 'Verkeer' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel [21](#) alsmede ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn tevens de bepalingen van artikel [13](#) van toepassing.

Konsider.



Rapport Bodemloket

Datum: 20-7-2022



Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 [Algemeen](#)

2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Konsider.

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Haarlem Q 1248](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012480124870000

Locaties Louis Pasteurstraat 2
2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Verblijfsobject ID: [0392010000038662](#)

Louis Pasteurstraat 4
2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Verblijfsobject ID: [0392010000038663](#)

Louis Pasteurstraat 6
2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Verblijfsobject ID: [0392010000038664](#)

Louis Pasteurstraat 8
2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Verblijfsobject ID: [0392010000038665](#)

Louis Pasteurstraat 10
2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Verblijfsobject ID: [0392010000038667](#)

Louis Pasteurstraat 12
2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Verblijfsobject ID: [0392010000038668](#)

Louis Pasteurstraat 14
2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Verblijfsobject ID: [0392010000038669](#)

Louis Pasteurstraat 16
2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Verblijfsobject ID: [0392010000038670](#)

Louis Pasteurstraat 18
2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Verblijfsobject ID: [0392010000038671](#)



BETREFT

Haarlem Q 1248

UW REFERENTIE

W. Kon

GELEVERD OP

20-07-2022 - 11:24

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11132390744

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

19-07-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

19-07-2022 - 14:59

BLAD

2 van 4

Louis Pasteurstraat 20

2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038672](#)

Louis Pasteurstraat 22

2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038673](#)

Louis Pasteurstraat 24

2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038674](#)

Louis Pasteurstraat 26

2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038675](#)

Louis Pasteurstraat 28

2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038676](#)

Louis Pasteurstraat 30

2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038677](#)

Louis Pasteurstraat 32

2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038678](#)

Louis Pasteurstraat 34

2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038679](#)

Louis Pasteurstraat 36

2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038680](#)

Louis Pasteurstraat 38

2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038681](#)

Louis Pasteurstraat 40

2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038682](#)

Louis Pasteurstraat 42

2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038683](#)

Louis Pasteurstraat 44

2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038684](#)

Louis Pasteurstraat 46

2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038685](#)

Louis Pasteurstraat 48

2035 RM Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038686](#)

Louis Pasteurstraat 50

2035 RN Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038687](#)

Er zijn meer locaties bij dit object

Kadastrale grootte 3.287 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 105281 - 486664

Omschrijving Wonen

Erf - tuin

Ontstaan uit [Haarlem Q 1173](#)

[Haarlem Q 1247](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 8266/8 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 21-04-1986

Naam gerechtigde [Stichting Elan Wonen](#)

Adres Houtplein 29

2012 DE HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM



BETREFT

Haarlem Q 1248

UW REFERENTIE

W. Kon

GELEVERD OP

20-07-2022 - 11:24

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11132390744

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

19-07-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

19-07-2022 - 14:59

BLAD

4 van 4

KvK-nummer [34009775](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stukken	Hyp4 53529/00102	Ingeschreven op	22-11-2007 om 11:21
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 17882/00006 Amsterdam	Ingeschreven op	04-01-2002 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 03265/00059 Haarlem		
	Naamswijziging rechtspersoon		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Haarlem Q 1249](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012480124970000

Locaties **Louis Pasteurstraat 116**

2035 RP Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038719](#)

Louis Pasteurstraat 118

2035 RP Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038720](#)

Louis Pasteurstraat 120

2035 RP Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038721](#)

Louis Pasteurstraat 122

2035 RP Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038722](#)

Louis Pasteurstraat 124

2035 RP Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038723](#)

Louis Pasteurstraat 126

2035 RP Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038724](#)

Louis Pasteurstraat 128

2035 RP Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038725](#)

Louis Pasteurstraat 130

2035 RP Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038726](#)

Louis Pasteurstraat 132

2035 RP Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038727](#)



BETREFT

Haarlem Q 1249

UW REFERENTIE

W. Kon

GELEVERD OP

20-07-2022 - 11:24

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11132390864

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

19-07-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

19-07-2022 - 14:59

BLAD

2 van 3

Louis Pasteurstraat 134

2035 RP Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038728](#)

Louis Pasteurstraat 136

2035 RP Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038729](#)

Louis Pasteurstraat 138

2035 RP Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038730](#)

Louis Pasteurstraat 140

2035 RP Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038731](#)

Louis Pasteurstraat 142

2035 RP Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000038732](#)**Kadastrale grootte** 1.170 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 105313 - 486688**Omschrijving** Wonen

Erf - tuin

Ontstaan uit [Haarlem Q 1247](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 8266/8 Amsterdam](#)**Ingeschreven op** 21-04-1986**Naam gerechtigde** [Stichting Elan Wonen](#)**Adres** Houtplein 29

2012 DE HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM**KvK-nummer** [34009775](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Haarlem Q 1249

UW REFERENTIE

W. Kon

GELEVERD OP

20-07-2022 - 11:24

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11132390864

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

19-07-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

19-07-2022 - 14:59

BLAD

3 van 3

Vermeld in stukken [Hyp4 53529/00102](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 22-11-2007 om 11:21

[Hyp4 17882/00006 Amsterdam](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 04-01-2002 om 00:00

[Hyp4 03265/00059 Haarlem](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Haarlem Q 1250](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012480125070000

Locaties **Roordastraat 2**

2035 SE Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000054617](#)

Roordastraat 4

2035 SE Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000054619](#)

Roordastraat 6

2035 SE Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000054621](#)

Roordastraat 8

2035 SE Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000054623](#)

Roordastraat 10

2035 SE Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000054625](#)

Roordastraat 12

2035 SE Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000054627](#)

Roordastraat 14

2035 SE Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000054629](#)

Roordastraat 16

2035 SE Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000054631](#)

Roordastraat 18

2035 SE Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0392010000054633](#)



BETREFT
Haarlem Q 1250

UW REFERENTIE
W. Kon

GELEVERD OP
20-07-2022 - 11:25

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11132390899

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
19-07-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
19-07-2022 - 14:59

BLAD
2 van 3

Roordastraat 20
2035 SE Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Verblijfsobject ID: [0392010000054635](#)

Roordastraat 22
2035 SE Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Verblijfsobject ID: [0392010000054637](#)

Roordastraat 24
2035 SE Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Verblijfsobject ID: [0392010000054639](#)

Roordastraat 26
2035 SE Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Verblijfsobject ID: [0392010000054641](#)

Roordastraat 28
2035 SE Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Verblijfsobject ID: [0392010000054643](#)

Kadastrale grootte 1.331 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 105314 - 486655

Omschrijving Wonen

Erf - tuin

Ontstaan uit [Haarlem Q 1247](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 8266/8 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 21-04-1986

Naam gerechtigde [Stichting Elan Wonen](#)

Adres Houtplein 29

2012 DE HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM

KvK-nummer [34009775](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Haarlem Q 1250

UW REFERENTIE

W. Kon

GELEVERD OP

20-07-2022 - 11:25

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11132390899

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

19-07-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

19-07-2022 - 14:59

BLAD

3 van 3

Vermeld in stukken [Hyp4 53529/00102](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 22-11-2007 om 11:21

[Hyp4 17882/00006 Amsterdam](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 04-01-2002 om 00:00

[Hyp4 03265/00059 Haarlem](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Haarlem Q 2441](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012480244170000

Kadastrale grootte 5.530 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 105348 - 486656

Omschrijving Wonen

Erf - tuin

Ontstaan uit [Haarlem Q 1684](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 10561/36 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 18-07-1991

84 HLM02/19858 ASD

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Haarlem Q 2886 Kadastrale objectidentificatie : 012480288670000
Locaties	Amerikaweg 1 2035 RA Haarlem Verblijfsobject ID: 0392010000001501
	Louis Pasteurstraat 2 A 2035 RM Haarlem Verblijfsobject ID: 0392010000102921
	Louis Pasteurstraat 2 B 2035 RM Haarlem Verblijfsobject ID: 0392010000102923
Kadastrale grootte	98.030 m ²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	105215 - 486390
Ontstaan uit	Haarlem Q 2867

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Haarlem	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79675/00056	Ingeschreven op 16-11-2020 om 10:59
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81491/32	Ingeschreven op 14-06-2021 om 14:57
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 63488/4	Ingeschreven op 30-10-2013 om 13:40
	Hyp4 16780/5 Amsterdam	Ingeschreven op 02-08-2000
	Hyp4 9349/41 Amsterdam	Ingeschreven op 30-11-1988



BETREFT

Haarlem Q 2886

UW REFERENTIE

W. Kon

GELEVERD OP

20-07-2022 - 11:25

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11132390929

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

19-07-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

19-07-2022 - 14:59

BLAD

2 van 2

[Hyp4 5809/55 Amsterdam](#)

[Hyp4 3197/82 Haarlem](#)

Aanvullend stuk [Hyp4 9349/42 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 30-11-1988

Is aanvulling op [Hyp4 9349/41 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

Konsider.









08-08-2022

Konsider.

Ontwikkelprogramma	Uitgeefbaar (m ²)	Infra	Groen	Water	Totaal
Deelgebied fase 1	0	0	0	0	0
Deelgebied fase 2	0	0	0	0	0
Deelgebied fase 3	0	0	0	0	0
Deelgebied fase 4	0	0	0	0	0
Deelgebied fase 5	0	0	0	0	0
Deelgebied fase 6	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0

Opstalontwikkeling woningbouw	1	2	3	4	5	6	7
Vastgoedtype	App. Sociaal	App. Sociaal	Appartement	Appartement	Appartement	Kantoorruimte	
Categorie	Huur	Huur	Koop	Koop	Koop	Koop	
Methodiek	Vaste grondprijs	Vaste grondprijs	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel	
Vaste grondprijs	20.750,0	20.750,0					
Segment	Huurwoning	Huurwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	COG	
BTW in minder brengen op opbrengsten			Ja	Ja	Ja	Nee	
Oppervlakte GO - VVO	50,0	60,0	46,0	50,0	70,0	1.435,5	
Vormfactor	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%	90,00%	
Kavelgrootte	48	48	48	48	48	750	
Aantal eenheden	72	57	2	8	8	1	

Toewijzing aantallen per deelgebied	1	2	3	4	5	5	
Deelgebied fase 1	72	57	2	8	8	1	
Deelgebied fase 2	0	0	0	0	0	0	
Deelgebied fase 3	0	0	0	0	0	0	
Deelgebied fase 4	0	0	0	0	0	0	
Deelgebied fase 5	0	0	0	0	0	0	
Deelgebied fase 6	0	0	0	0	0	0	

Koopprijzen	1	2	3	4	5	5	3
Leegwaarde v.o.n.			5.850,0	5.650,0	5.185,7		
Afronding leegwaarde op:			1.000,00	1.000,00	1.000,00		
Huurwaarde						150,00	
Huurwaarde per eenheid							
Huurwaarde per periode							
BAR (v.o.n.)						7,00%	
Voorverkooppercentage			70,0%	70,0%	70,0%	0,0%	

Bouw- en bijkomende kosten	1	2	3	4	5	5	3
Bouwkosten per m ² BVO			1.950,0	1.900,0	1.850,00	1.550,0	
Bouwtijd in maanden			14	14	14	14	
Bijkomende kosten			13,49%	13,27%	12,26%	8,09%	
Onvoorzien			0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	
Algemene bedrijfskosten			4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	
Winst & risico			4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	
Renteverlies t.o.v. de bouwkosten			1,17%	1,16%	1,13%	2,79%	

Grondwaarde (nominaal)	1	2	3	4	5	5	3
	App. Sociaal	App. Sociaal	Appartement	Appartement	Appartement	Kantoorruimte	0,0
Gebruiksoppervlakte	50	60	46	50	70	1.436	
Leegwaarde (incl. BTW)			269.000,00	283.000,00	363.000,00	3.076.071,43	
Leegwaarde per m ² GO			5.847,83	5.660,00	5.185,71	2.142,86	
Bouwkosten per eenheid			124.583,33	131.944,44	179.861,11	2.472.250,00	
Bijkomende kosten			16.805,50	17.503,33	22.045,83	200.094,38	
Onvoorzien, AK, W&R			16.394,91	17.279,83	22.626,19	259.213,18	
Rentelasten (Bouw, BK, AK en W&R)			1.452,26	1.531,39	2.029,55	68.922,25	
Stichtingskosten (exclusief grond)			159.236,00	168.259,00	226.562,69	3.000.479,81	
Grondwaarde	20.750,00	20.750,00	63.078,05	65.625,30	73.437,31	75.591,62	
Grondwaarde per m ² BVO			987,31	945,00	755,36	47,39	
Grondquote	-	-	28,37%	28,06%	24,48%	2,97%	

Overzicht opbrengsten en fasering

Waardepeildatum: 8 augustus 2022

Elan Wonen

T22.002

OPBRENGSTEN

GRONDUITGIFTE

Nr.	Omschrijving	Aantal	eenheid	Prijs p/e	Budget		Prognose		
					raming	Gerealiseerd	Prognose	Gafaseerd	
Sociale woningbouw									
1	App. Sociaal	72	won.	20.750	1.494.000	0	1.494.000	1.494.000	
2	App. Sociaal	57	won.	20.750	1.182.750	0	1.182.750	1.182.750	
Vrije sector (koop)									
3	Appartement	2	won.	63.078	126.156	0	126.156	126.156	
4	Appartement	8	won.	65.625	525.002	0	525.002	525.002	
5	Appartement	8	won.	73.437	587.498	0	587.498	587.498	
Kantoorruimte									
6	Kantoorruimte	1.595	BVO	47	75.592	0	75.592	75.592	
Totalen		1.742			3.990.999		3.990.999	3.990.999	

Appartementenblok (tot 6 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie

Provincie: Noord-Holland

Gemeente: Haarlem

Stadsdeel: Haarlem



Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 65-75 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.568,-	€ 1.385,-	€ 2.005,-
Bouwkosten / BIH	€ 524,-	€ 472,-	€ 638,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.733,-	€ 1.464,-	€ 2.425,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,57	0,55	0,59
Gevel open	45 %	42 %	49 %
Inhoud / BVO	2,99	2,93	3,14
GO / BVO	0,78	0,78	0,78

Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m ² GO / won.		+ 162,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 56,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 51,-	/ BVO

Kantoorblok (max 6 lagen)

Kantoorblok, nieuwbouw, kantoorfunctie

Provincie: Noord-Holland

Gemeente: Haarlem

Stadsdeel: Haarlem



Kantoorpand gebouwd onder architectuur. Entreegebied met receptie en wachtruimte. Kern met verticaal transport met liften. Natuurstenen of stalen gevelbekleding, zonwering. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met individuele warmtepomp.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.558,-	€ 1.418,-	€ 1.963,-
Bouwkosten / BIH	€ 466,-	€ 432,-	€ 575,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.966,-	€ 1.743,-	€ 2.573,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,61
Gevel open	38 %	34 %	49 %
Inhoud / BVO	3,35	3,28	3,41
GO / BVO	0,95	0,96	0,96
VVO / BVO	0,79	0,79	0,79

Prijsinvloeden			
Exclusief BENG		- 39,-	/ BVO
BREEAM-NL EXCELLENT		+ 194,-	/ BVO
Inbouw (kantoortuin)		+ 113,-	/ BVO

Konsider.