

TAXATIERAPPORT

Objecten

FUSTWEG BIJ 3 TE HAARLEM



Bedrijfslocatie.NL is aangesloten bij

lmi taxatie management
instituut
Powered by NVM



vastgoedcert
gecertificeerd

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

INHOUDSOPGAVE

1.	OPDRACHTGEVER.....	2
2.	DOEL, DATUM OPDRACHT, OPNAME, WAARDEPEILDATUM, WERKWIJZE	2
3.	NVM MAKELAAR / TAXATEUR / VERANTWOORDING.....	3
4.	OBJECT / LOCATIE.....	5
5.	BOUWKUNDIGE ASPECTEN	6
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	7
7.	MILIEU	9
8.	BESTEMMING	10
9.	MARKTINFORMATIE EN COURANTHEID.....	12
10.	WAARDEBEPALING	13
10.1	Grondslagen / in- en uitsluitingen met betrekking tot de waardering.....	13
10.2	Waarderingsmethode en toegepaste referenties.....	13
10.3	Waardering.....	15

BIJLAGEN

- I FOTO BIJLAGE
- II KADASTRALE KAART
- III KADASTRAAL UITTREKSEL
- IV MILIEU STUKKEN
- V UITGIFTE TEKENING

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

1. OPDRACHTGEVER

Gemeente Haarlem
Afdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer
Zijlvest 37
2011VB Haarlem

2. DOEL, DATUM OPDRACHT, OPNAME, WAARDEPEILDATUM, WERKWIJZE

De taxatie heeft als doel:

Het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde van het vastgoed ten behoeve van verkoopdoeleinden / uitgifte grond.

De taxatieopdracht is namens opdrachtgever verstrekt door de heer G. Korten.

Datum opdracht	13 april 2016
Datum opname	14 april 2016
Waardepeildatum	18 april 2016
Soort taxatie:	volledige taxatie
Feitelijke opname	het object is ter plaatse uitwendig opgenomen
Versie:	definitief
Aantal conceptversies:	0
Procentuele afwijking:	0

Voorafgaande aan de uitvoering van deze taxatie zijn de uitgangspunten van de taxatie in overleg met de opdrachtgever vastgesteld. Nadat de uitgangspunten zijn vastgesteld zijn de taxateurs tot uitvoering overgegaan.

De voorlopige resultaten van de taxatie zijn vervolgens besproken met de opdrachtgever waarna geen noodzakelijke wijzigingen zijn doorgevoerd. De eventuele wijzigingen zijn uitsluitend noodzakelijk geworden wegens aanvankelijke feitelijke onjuistheden. De betreffende berekening en een beschrijving van de waarderingsmethode en van de gehanteerde waardebegrippen zijn opgenomen in dit rapport.

Ter verkrijging van een representatief beeld zijn onder meer opgenomen de locatie en omgeving, de buitenzijde, de inwendige ruimten inclusief technische ruimten. De waardering is gebaseerd op geobserveerde marktgegevens en/of transacties onder marktconforme voorwaarden, rekening houdend met onder andere de bouwaard en constructie, de staat van onderhoud, de stand en ligging, de bestemming en overige waarde bepalende factoren.

De definitie van het toegepaste waarde begrip is als volgt.

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

3. NVM MAKELAAR / TAXATEUR / VERANTWOORDING

Taxateur

Dhr. G.E. van der Schaaf RMT RT
Ingeschreven bij Stichting Vastgoedcert Rotterdam:
BVO 2.104.1820 / C.R.M.T. 06.20.601.5.1114
Lid vakgroep NVM Business en NVM Wonen
Aangesloten bij Taxatie Management Instituut TMI
Dhr. P.W. Kooijmans RMT
Ingeschreven bij Stichting Vastgoedcert Rotterdam:
RMT 07.121.1970
Lid vakgroep NVM Wonen
Bedrijfslocatie.NL
Oudeweg 8E
2031CC Haarlem (Waarderpolder)
Telefoon 023-5251525 / Fax 023-5273213
E-mail info@bedrijfslocatie.nl
Internet www.bedrijfslocatie.nl

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid en of aansprakelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en zijn / haar (financiële) instellingen.

Alle bedragen genoemd in deze taxatie luiden in euro's.

Maatvoering van het getaxeerde object is vastgesteld conform de NEN 2580 op basis van plaatselijke inmeting of gebruik van beschikbare plattegronden.

Op deze taxatie is van toepassing het NVM tuchtrecht voor NVM leden alsmede het tuchtrecht van VastgoedCert.

Taxateur staat niet in rechtstreekse dienstbetrekking tot opdrachtgever. Taxateur heeft vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie en treedt op als externe taxateur.

Taxateur heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium.

Bij de taxatieopdracht werden geen instructies door de opdrachtgever verstrekt.

Taxateur werkt conform het 4 ogen principe wat inhoudt dat voor de waardevaststelling minimaal 2 taxateurs betrokken zijn.

Taxateur heeft kennis genomen van het PTA-rapport: 'Goed gewaardeerd vastgoed' (juni 2013) en heeft gehandeld naar de geest van de 28 aanbevelingen uit dit rapport.

Op deze taxatie zijn geen bijzonderheden, zoals speciale, ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing.

Taxatieonzekerheid

Als gevolg van de huidige marktomstandigheden zijn er door het huidige lage transactievolume, of in sommige markten het ontbreken van transacties, te weinig transacties om te kunnen spreken van een goede market evidence, zijn prijsniveaus moeilijk in te schatten en kunnen waarderingen moeilijker

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

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

Bij het ontbreken van een voldoende aantal kapitaalkrachtige potentiële kopers, dan wel het ontbreken van een financiering, zullen de criteria zoals geformuleerd in de definitie van marktwaarde moeilijker dan voorheen gerealiseerd kunnen worden. Als gevolg van het voorgaande is in zijn algemeenheid de mate van onzekerheid bij de taxaties groter dan normaal gebruikelijk.

Highest and best use

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

Geraadpleegde informatie

Door de taxateur zijn onder andere doch niet uitsluitend de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Kadaster: eigendomssituatie / notariële akte(n)
- Kadaster: kadastraal uittreksel, kadastrale kaart
- Databases en publicaties NVM Business en NVM Wonen
- Databases en publicaties Bedrijfslocatie.NL, Vastgoedmarkt, PropertyNL
- Monumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Vastgoed Taxatiewijzer exploitatiekosten 2014
- Publicaties / marktanalyses vastgoed
- Bodemloket
- Gemeentelijke website / www.ruimtelijkeplannen.nl / www.nieuweplannen.nl

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

4. OBJECT / LOCATIE

Adres	Fustweg ongenummerd (achter 3)
Postcode & plaats	2031CJ Haarlem
Type object	Strook grond gelegen aan de Fustweg tussen Fustweg 1 (Shell Express) en Fustweg 3 (Maxima) ten behoeve van de aanleg van een ontsluitingsweg voor uit te geven bouwkvavels gelegen achter Fustweg 3.
Omschrijving	Perceel grond zonder opstallen gelegen aan de Fustweg, nabij de Oudeweg, bedrijventerrein Waarderpolder. Het betreft bouwrijpe grond.
Indeling	Niet van toepassing.
Stand en ligging	Het object is centraal gelegen in de Waarderpolder. De belendingen zijn diverse bedrijven als Shell, Maxima Vloeren, Brezan en Kwik-fit.
Bouwjaar / periode	Niet van toepassing.
Bereikbaarheid	Het object is goed bereikbaar middels openbaar vervoer. NS station Haarlem is op fietsafstand gelegen. Het object is goed bereikbaar per fiets. Het object is goed bereikbaar per auto.
Parkeermogelijkheden	Parkeermogelijkheden (vrij) parkeren in nabije omgeving.
Gebruiksvriendelijkheid/ toegankelijkheid	Niet van toepassing.
Kwaliteit	Niet van toepassing.
Buitenruimte	Niet van toepassing.

De maatvoering van het object is globaal als volgt:

Perceel	Functionele omschrijving	Oppervlakte
Fustweg perceel B	Verkeersruimte / ontsluitingsweg	Ca. 322m ²
Fustweg perceel C	Verkeersruimte / ontsluitingsweg	Ca. 37m ²
Totaal		Ca. 359m²

Maatvoering is vastgesteld op basis van de uitgifte tekening d.d. 8 december 2015 met tekeningnummer 15369 als bijlage onderdeel uitmakend van de koopovereenkomst.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

5. BOUWKUNDIGE ASPECTEN

De algemene onderhoudstoestand wordt door taxateur als volgt beoordeeld:

Casco	Niet van toepassing.
Buiten onderhoud	Niet van toepassing.
Binnen onderhoud	Niet van toepassing.
Aanleiding voor nader bouwkundig onderzoek	Niet van toepassing.
Inschatting kosten achterstallig onderhoud en gebreken	Niet van toepassing.
Advies gebreken ten gunste van waarde ontwikkeling	Niet van toepassing.
Inspectie object uitgevoerd door	Dhr. G.E. van der Schaaf RMT RT. Mw. C.A. de Meer

De constructies en hoofdmaterialen zijn als volgt:

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

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

Gemeente	Haarlem II
Sectie	O
Nummer	709 en 711 beiden gedeeltelijk (N.B. 709 gedeeltelijk is niet opgenomen in de koopakte maar is wel onderdeel van het getaxeerde)
Omschrijving kadaster	Terrein (grasland)
Grootte	Ca. 322m ² (gedeelte van het perceel)
V.V.E. aandeel etc.	Er is geen sprake van een V.V.E. aandeel, het object is niet gesplitst en maakt geen onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren.
V.V.E. informatie	Niet van toepassing.
Eigendomsbewijs etc.	De taxateurs hebben de laatste eigendomsakte, onderzocht en in de waardering betrokken. Het betreft het eigendomsbewijs d.d. 30 december 2003 verleden voor notaris Mr. H.H.J.M. Blank te Haarlem. Tevens is door taxateurs ingezien de koopakte betreffende de verkoop van een perceel grond (aangeduid als kavel A) en de verkoop van een gedeelte eigendom (48%) in een perceel grond (aangeduid als kavel B en C) nr. 2015/479460. De taxateurs hebben geen uitgebreid titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.
Erfdienstbaarheden etc.	Diverse erfdienstbaarheden van een eerdere overdracht zijn genoemd in de leveringsakte. Uitgangspunt is dat deze oude erfdienstbaarheden en verkoopbepalingen geen invloed meer hebben op het gebruik of de waarde. In de voornoemde koopakte zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem grotendeels van toepassing verklaard. In de koopakte is de grondbreng als volgt bepaald: <i>"Op basis van grondbreng, (te weten gemeente Haarlem 1.844 m² en koper 1.695 m² (1.345 m² plus 350 m²)) is de gemeente Haarlem, diens rechtsopvolgers, partij X, voor 52% eigenaar van de ontsluitingsweg en wordt de koper voor 48% eigenaar van de ontsluitingsweg. De aanleg, het beheer en het onderhoud van de ontsluitingsweg zal voor 48% voor rekening zijn van de koper, 52% komt voor rekening komt van partij X."</i> Bij de overdracht zal de koper de verplichting worden opgelegd om samen met de toekomstige eigenaar van het achtergelegen perceel een VvE op te richten en wordt deze VvE verplicht de weg te zijner tijd aan te leggen en in stand te houden. In de koopakte zijn voorts de volgende erfdienstbaarheden opgenomen: <i>"Ten gunste en ten laste van de koper en ten gunste en ten laste van de gemeente Haarlem en of haar rechtsopvolgers, hierna te noemen: Partij X, wordt over en weer een zakelijk recht (het recht van uitweg) gevestigd voor de ontsluitingsweg van ongeveer 7 m breed met een totale grootte van ca. 359 m² aangegeven op tekening nummer 15369, met de letters B en C, de dato 8 december 2015; om op de voor de overige eigenaar, minst bezwaarlijke wijze te komen en te gaan naar de openbare weg. De strook dient vrij te blijven van bebouwing, obstakels, waaronder ook plantenbakken, motorvoertuigen, (vrachtwagens, bussen, motoren en automobielen), fietsen,</i>

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

scootmobielen en andere vervoersmiddelen, met uitzondering van korte laad en los momenten. Parkeren is hier niet toegestaan."

In de koopakte is bepaald dat koper een recht van opstal moet verlenen inhoudende:

Koper verplicht zich aan de N.V. Nederlandse Gasunie een recht van opstal te verlenen op de ontsluitingsweg welke met een kruisarcering en letter C is aangegeven op uitgiftetekening 15369 d.d. 8 december 2015 onder door de landelijk gehanteerde Algemene Voorwaarden (1995) van de Gasunie, dit ten behoeve van het gebruik en in standhouden van een gastransportleiding met eventueel bijbehoren. Koper dient met de inrichtingsplannen en werkzaamheden in alle opzichten rekening te houden met de gasleiding (ca. 40 bar) van de Gasunie gelegen naast de Fustweg en zal de grond binnen het gebied, gelegen 4 meter uit het hart van de gasleiding, niet bebouwen.

Monument etc.

Niet van toepassing.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Niet van toepassing.

Wkpb

Geen inschrijvingen bij kadaster in de zin van de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen.

BAG register

Niet van toepassing.

Aanschrijvingen

Geen aanschrijvingen bekend

Eigendomssoort

Het betreft 2 percelen grond, B in volle eigendom, C belast met een opstalrecht.

Huursituatie

Het object is ten tijde van de taxatie niet verhuurd.

Fiscale aspecten

Bij verkoop geldt in beginsel BTW belaste levering.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

7. MILIEU

Informatie gemeente / Milieudienst, Bodemloket en / of kadaster	In het kader van de taxatie is bodeminformatie opgevraagd bij opdrachtgever. Uitgangspunt is de brief d.d. 20 januari 2016 van gemeente Haarlem, afdeling Milieu aan Hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer. Er is geen aanschrijving of beschikking in de zin van de Wet Bodembescherming ingeschreven in het kadaster.
Bodemrapport / KIWA	Er is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een rapport (verkennd bodemonderzoek Fustweg, achter 3 te Haarlem, gemeente Haarlem, afdeling Milieu, d.d. 20 januari 2016, project: 29102176). Tevens is in de koopakte verwezen naar een verkennd onderzoek Fustweg (naast Shell station) Haarlem (APS Milieu BV, projectnummer R14-B591, van november 2014). De genoemde bodemrapporten zijn door taxateur niet ingezien.
Historie	Er is bekendheid met historische bodembedreigende activiteiten op het getaxeerde perceel. Uit de leveringsakte blijkt dat in 1992 een bodemonderzoek is uitgevoerd. Deze nulmeting is in 2003 gevold door een eindmeting. Deze meting gaf aan dat er een saneringsnoodzaak is voor Xyleenverontreiniging. Deze is voor 1 maart 2004 geëffectueerd.
Verontreiniging	Op basis van de inhoud van voormeld bodemrapport d.d. 20 januari 2016 is uitgangspunt dat de bodem niet of slechts licht verontreinigd. De mate van verontreiniging voldoet aan het beeld dat op basis van de bodemkwaliteitskaart van Haarlem kan worden verwacht. In het grondwater is geen verontreiniging aangetoond. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu. De grond is geschikt voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein. Op basis van de inhoud van voormeld bodemrapport d.d. november 2014 is uitgangspunt dat de bodem niet of slechts licht verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en 1,2 dichloorethenen. Er zijn geen bodemverontreinigingen aangetroffen die een beperking vormen voor het gebruik van dit perceel 'kantoor, showroom en opslag'.
Opslagtanks	Er is bekendheid met historische aanwezigheid van ondergrondse olieopslagtanks. Op de kaart van eerder bodemonderzoek uit 1992 staan 2 tanklocaties aangegeven op het perceel wat deel uitmaakt van het getaxeerde. De eindmeting geeft aan dat er geen saneringsurgentie bestaat voor de olieverontreiniging.
Negatieve informatie	Er is geen negatieve informatie bekend over het object. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat er geen stoffen in het getaxeerde aanwezig zijn welke het gebruik als bedrijfsobject of toekomstige bebouwing belemmeren.
Asbest	Er is geen asbest waargenomen op of bij het getaxeerde. Taxateur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de aanwezigheid van enig asbest.
Duurzaamheid / energielabel	Niet van toepassing.
Onderzoek	Taxateurs hebben zelf geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem of het grondwater die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

8 BESTEMMING

Titel bestemmingsplan	Bij de gemeente Haarlem valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: "Waarderpolder" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 14 september 2010. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.
Bestemming	Bedrijventerrein De op de plankaart voor Bedrijventerrein (BT) aangewezen gronden zijn besteld voor: a. bedrijven/bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de bij deze voorschriften behorende richtafstandenlijst tot en met de categorie, welke op de plankaart voor het betreffende bouwperceel staat aangegeven met uitzondering van: • geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer met uitzondering van de bedrijven/locaties die genoemd staan in artikel 4 lid 1 onder c; • bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi-inrichtingen) met uitzondering van de bedrijven/locaties die genoemd staan in artikel 4 lid 1 onder d; • bijbehorende bedrijfskantoren • bijgebouwen • (gebouwde) onder-, bovengrondse en half verdiepte parkeervoorzieningen • Groenvoorzieningen • Paden, wegen en bruggen • Onder- en bovengrondse nutsvoorzieningen • Ondergrondse kabel- en leidingenstroken • Water, watergangen en waterberging, bij deze bestemming behorende andere bouwwerken waaronder silo's, kranen en windmolens op daken.
Bouwbepalingen	De maximale bouwhoogte binnen de bestemming bedraagt 15 meter. In de koopovereenkomst is bepaald dat het terrein niet mag worden bebouwd en wel moet worden verhard. Er zijn door taxateurs geen afwijkende bouwmaten buiten de bouwgrenzen van het bestemmingsplan geconstateerd.
Uitbreidingsmogelijkheden	Op basis van de bouwregels en bouwgrenzen achten taxateurs het realiseren van uitsluitend verkeersruimte mogelijk.

Bedrijfslocatie.nl
Bedrijfsmakelaars - Taxateurs

Perceel is niet in gebruik en wel afgedekt met kunstgras. Taxateurs hebben niet kunnen vaststellen of thans volledig voldaan is aan de eisen van gebruiksvergunningen voor milieu en brandweer. Tevens is geen bouwvergunning of omgevingsvergunning ingezien. Uitgangspunt is dat de benodigde vergunningen zijn verstrekt.

Het object is uitsluitend aanwendbaar als ontsluitingsweg en kort laden en lossen. De strook dient vrij te blijven van bebouwing, obstakels, waaronder ook plantenbakken, motorvoertuigen, (vrachtwagens, bussen, motoren en automobielen), fietsen, scootmobielen en andere vervoersmiddelen, met uitzondering van korte laad en los momenten. Parkeren is niet toegestaan. Niet van toepassing.

Er zijn voor zover bekend geen bijzondere vestigingseisen van toepassing.
De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht.

Voorzieningen zoals winkels, leisure en horeca verderaf gelegen.
De Oudeweg is recentelijk opnieuw ingericht.

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

9. MARKTINFORMATIE EN COURANTHEID

Marktbeeld algemeen	De vastgoedmarkt in zijn algemeenheid is sinds 2008 in een crisissituatie terecht gekomen. De marktprijzen staan sinds 2008 sterk onder druk vanwege afnemende en veranderende vraag, dalende huurprijzen, stijgende aanvangsrendementen en de beperkte beschikbaarheid van kapitaal in de markt. Sinds 2013 vertonen deelsegmenten van de vastgoedmarkt (met name woningen en bedrijfsruimten) weer tekenen van herstel.
Marktbeeld huidige gebruik / bestemming	De markt voor kavels voor bedrijfsruimte is momenteel onevenwichtig. Er is veel aanbod binnen de gemeentegrenzen en in omliggende gemeenten. De uitgifte- en transactieprizen voor bouw kavels met overeenkomstige bestemming liggen gemiddeld op € 150,- - € 300,-/m². De markt voor bedrijfsruimten is sinds 2014 verbeterd. Vanwege het herstel van de bedrijfsruimte markt is er ook een verbeterde vraag naar bouw kavels. Hoewel er diverse transacties van kavels zijn waargenomen staat er nog steeds beperkt vraag tegenover het zeer hoge aanbod in de regio.
Marktbeeld alternatief Verhuurbaarheid	Niet van toepassing. Het kavel is waarschijnlijk niet verhuurbaar vanwege de gebruiksmogelijkheden / beperkingen.
Verkoopbaarheid	De verkoopbaarheid van het kavel is zeer beperkt.
Uitpondbaarheid	Niet van toepassing.
Leegwaarde t.o.v. marktwaarde	Niet van toepassing.
Algemeen oordeel courantheid	Het object wordt beoordeeld als niet courant.
Bronnen marktinformatie	De marktinformatie is herleid op basis van recente verkoop- en verhuur transacties, archief gegevens transactie archief, geobserveerde marktgegevens en diverse publicaties van onder andere NVM Business (kantorenmarkt), NVM Wonen (woningmarkt), PropertyNL, Vastgoedmarkt en publicaties van diverse vastgoedinstituten.

10. WAARDEBEPALING

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

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

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

10.2 Waarderingsmethode en toegepaste referenties

Vaststelling marktwaarde

Bij kavels / bouwpercelen ten behoeve van bebouwing wordt doorgaans gebruik gemaakt van de BAR/NAR methode en Residuele grondwaarde methode. Vanwege de bouw- en gebruiksbeperkingen die op het perceel rusten leidt deze methode echter niet tot een (positieve) grondwaarde. Derhalve is door taxateur een analyse gemaakt van de juridische en economische voor- en nadelen van het bezit voor de beoogde koper van het kavel.

De volgende voordelen van (gedeeltelijk) bezit zijn te noemen voor de beoogde koper:

1. de eigenaar kan met de mede eigenaar beslissen hoe de bestrating en inrichting van de weg er uit gaat zien
2. de eigenaar kan door verwerving voorkomen dat het perceel in de toekomst kan worden bebouwd
3. de eigenaar kan een tweede uitgang in zijn bestaande bedrijfspand maken

De volgende nadelen van (gedeeltelijk) bezit zijn te noemen:

1. de eigenaar zal zelf de kosten voor aanleg, beheer en onderhoud van de ontsluitingsweg moeten dragen
2. de eigenaar zal kosten moeten maken voor het oprichten van een V.V.E., het beheer en de exploitatie daarvan
3. de eigenaar heeft een 'minderheidsbelang' van 48% in het te verwerven perceel en kan dus niet eenzijdig beslissen over wijze van uitvoering van de ontsluitingsweg
4. de eigenaar kan de noodzakelijke investering (aanleg) niet laten renderen voor verhuur of eigen gebruik voor bijvoorbeeld parkeren, reclame doeleinden of opslag.

Voordeel 1 biedt geen voordeel wat in geld kan worden uitgedrukt of waarvoor in de markt aannemelijk extra betaald wordt. Voordeel 2 lijkt alleen valide indien er niet al afspraken zijn gemaakt ter voorkoming van bebouwing van dit perceel. Er wordt van uitgegaan dat bij de uitgifte van het naastgelegen perceel, waar het bedrijfspand van beoogd koper op gebouwd is, afspraken gemaakt zijn over het niet bebouwen van de ontsluitingsweg omdat toen de opzet van het realiseren van de toegangsweg reeds bestond. Voordeel 3 kan niet exact in geld worden uitgedrukt maar dit voordeel vertegenwoordigt toch een zekere waarde voor de toekomst. Door het realiseren van een extra uitgang

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

in het bestaande pand wordt dit object beter splitsbaar en in de toekomst goed in delen te verhuren of verkopen. Echter, deze mogelijkheid ontstaat ook voor koper indien de gemeente de grond verwerft en omgevingsvergunning verleend of door de enkele verwerving van het achtergelegen perceel op zich en het bij de gemeente in eigendom blijven van de toegangsweg.

Nadeel 1 is het meest concreet meetbaar en zal voor koper een kostenpost opleveren van ca. € 51.000,- eenmalig en € 1.100,- jaarlijks (op basis van calculatie opdrachtgever). Nadeel 2 bestaat uit het oprichten en exploiteren van een Vereniging van Eigenaren ten behoeve van de weg. Hieraan zijn advieskosten, notariële kosten en beheerskosten verbonden. Nadeel 3 geeft weer dat voordeel 1 slechts beperkt geldt. Bovendien geldt dat op moment van koop voor koper niet duidelijk is wie de andere 52% eigenaar wordt. Dit brengt in zekere zin ook een risico met zich mee. Nadeel 4 houdt in dat indien de koper de investering heeft gedaan hier geen rendement in de vorm van bijvoorbeeld huurinkomsten of voordelen voor eigen gebruik tegenover staan.

Waarde voor de gemeente

Indien niet van marktwaarde wordt uitgegaan maar van de waarde die de grond voor de gemeente zelf heeft dient met de volgende zaken rekening te worden gehouden. De gemeente kan de grond uitsluitend gebruiken als toegangsweg en zal deze ook moeten aanleggen om uitgifte van de overige kavels mogelijk te maken. Er is bewust gekozen voor de uitgifte van kleinere kavels waardoor extra toegangswegen moeten worden aangelegd. Er is dus geen sprake van een uitgeefbaar bouwkegel. Normaal gesproken realiseert een gemeente de infrastructuur en de wegen op een bedrijventerrein en geeft de daarop aansluitende kavels uit. De wegen blijven dan openbare weg en worden onderhouden door de gemeente. De aanleg en onderhoud brengen kosten met zich mee welke kunnen worden verantwoord omdat sprake is van een 'weg van openbaar nut'. In deze specifieke situatie is niet echt sprake van een 'weg van openbaar nut' omdat sprake is van een 'doodlopende' weg welke uitkomt op 2 of mogelijk 3 uit te geven kavels. Indien de gemeente de ontsluiting zelf niet regelt, wat in dit geval voor de hand liggend is, zal een koper hiermee rekening houden bij de verwerving van het aansluitende bouwkegel. Het verkopen van een bouwkegel tegen de normale uitgifteprijs in combinatie met het 'om niet' meegeven van een (gedeeltelijke) toegangsweg die koper zelf moet realiseren levert derhalve een goed resultaat op voor de gemeente. Een koper zal geen grondprijs voor de toegangsweg willen betalen terwijl deze ook door koper moet worden aangelegd en deze niet exclusief gebruikt kan worden.

Advies

Er is een aantal toekomstige situaties denkbaar bij de gekozen uitgifte:

- de beoogde koper van 48% koopt het resterende uit te geven terrein en wordt daarmee 100% eigenaar van de grond en de toegangsweg
- naastgelegen bedrijven / perceeleigenaren kopen het resterende uit te geven terrein waardoor de toegangsweg niet meer nodig is; deze kopers kunnen hun aandeel verkopen aan beoogde koper
- de toegangsweg en achtergelegen bouwkegels komen anderszins toch in het bezit van 1 partij waarmee feitelijk sprake is van 1 bouwkegel
- De beoogde koper gaat failliet of komt afspraken over de aanleg van de weg niet na

Het is van belang hierover duidelijk vast te leggen wat in genoemde of vergelijkbare gevallen gebeurt. Zo kan door de gemeente worden bedongen dat beoogd koper alsnog een toebetaling moet doen indien beoogd koper of rechtsopvolgers in de toekomst eigenaar worden van de gehele toegangsweg en om die reden of anderszins de toegangsweg beter kunnen benutten of kunnen laten renderen. Ook kan de gemeente een verplichting tot terug levering bedingen indien beoogd koper niet voldoet aan de

TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED

gestelde eisen en / of realisatie van de toegangsweg. Geadviseerd wordt de diverse scenario's en afspraken duidelijk vast te leggen in de leveringsakte.

10.3 Waardering

Rekening houdende met alle voornoemde grondslagen en overwegingen waarderen wij de onderhavige onroerende zaak per 18 april 2016 op:

€ 0,-- zegge NIHIL EURO
zijnde de **marktwaaarde**

Dit rapport is uitsluitend bestemd ten behoeve van de opdrachtgever en derhalve zal door taxateurs geen verantwoordelijkheid worden aanvaard jegens derden.

Aldus naar beste kennis en wetenschap gedaan en namens Bedrijfslocatie.NL op 18 april 2016 ondertekend door:

Hoogachtend,

Taxateur

Bedrijfslocatie.NL

Dhr. G.E. van der Schaaf RMT RT















12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 15 april 2016

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente

Perceel

HAARLEM II

O

711

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	HAARLEM II O 711	15-4-2016
	Fustweg HAARLEM	9:16:39
Uw referentie:	Fustweg	
Toestandsdatum:	14-4-2016	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>HAARLEM II O 711</u>
Grootte:	36 a 10 ca
Coördinaten:	105658-488799
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Fustweg HAARLEM
Ontstaan op:	9-12-2014
Ontstaan uit:	<u>HAARLEM II O 706</u>

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

75 HLM02/2016 d.d. 12-4-2016

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Kadaster

Betreft: HAARLEM II O 711
Fustweg HAARLEM
Uw referentie: Fustweg
Toestandsdatum: 14-4-2016

15-4-2016
9:16:39

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Haarlem
Brinkmannpassage 81
2011 NZ HAARLEM
Postadres:

Postbus: 511
2003 PB HAARLEM
HAARLEM

Zetel:

KvK-nummer:

34369366 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 18864/171 reeks AMSTERDAM
d.d. 31-12-2003

Eerst genoemde object in
brondocument:

HAARLEM II O 443

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 8826/48 reeks AMSTERDAM
d.d. 27-8-1987
VERWERKING STUK TIJDELIJK STOPGEZET
HYP4 8825/4 reeks AMSTERDAM
d.d. 26-8-1987
VERWERKING STUK TIJDELIJK STOPGEZET
HYP4 9555/25 reeks AMSTERDAM
d.d. 24-4-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 9700/31 reeks AMSTERDAM
d.d. 14-8-1989
VERWERKING STUK TIJDELIJK STOPGEZET
HYP4 10459/46 reeks AMSTERDAM
d.d. 23-4-1991
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
ACG 4934 d.d. 28-6-1994
REKTIFIKATIE-STUK
HYP4 12734/26 reeks AMSTERDAM
d.d. 20-3-1995
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 13218/12 reeks AMSTERDAM
d.d. 22-12-1995
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 18749/42 reeks AMSTERDAM
d.d. 2-7-2003
VERWERKING STUK TIJDELIJK STOPGEZET
HYP4 18749/43 reeks AMSTERDAM
d.d. 2-7-2003
VERWERKING STUK TIJDELIJK STOPGEZET

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Amsterdam OZ4 18864/171

31-12-2003 09:00

Blank mr. H.H.J.M. / 031214.01

met
zonder 3 vervolgblad(en)

20031231001842

3 volgbladen

Kadaster

Ref. 031214.01

Heden, dertig december tweeduizend drie, verschenen voor mij, mr. Hubertus Hyazinthus Joseph Maria Blank, notaris gevestigd te Haarlem:

1. de heer Ivar Arnold Sikkel, wonende te 2012 CH Haarlem, Kleine Houtweg 4 rood, geboren te Kaapstad (Zuid-Afrika) op vijftientwintig mei negentienhonderd zesenzestig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer ND5563292, afgegeven te Haarlem op dertien januari tweeduizend drie, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: de statutair te Haarlem (feitelijk adres: Oudeweg 28, 2031 CC Haarlem, postadres: Postbus 9533, 2003 LM Haarlem) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **AMCOR FLEXIBLES NEDERLAND B.V.**, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34047817; hierna te noemen: "verkoper"; en
2. de heer mr. Erwin Frank van Bolhuis, kantooradres 2011 VM Haarlem, Wilhelminastraat 30, geboren te Woerden op drie februari negentienhonderd achtenzestig, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: de heer Theodorus Franciscus Jozef Klarenbeek, hoofd afdeling Grondbedrijf, wonende te 1214 LT Hilversum, Moerbeilaan 9, geboren te Arnhem op zeven februari negentienhonderd drieënzestig, legitimatiebewijs: paspoort, nummer NE3461498, uitgegeven te Hilversum op tweeëntwintig mei tweeduizend drie, die bij het verstrekken van de volmacht handelende in zijn hoedanigheid van aangewezen door de burgemeester van de gemeente Haarlem, als bedoeld in artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht, van welke aanwijzing blijkt uit een desbetreffend besluit de dato éénendertig maart negentienhonderd achtennegentig, met de bevoegdheid van submandatering, zulks ter uitvoering van het door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem genomen besluit de dato negentien november tweeduizend drie, genummerd 228/2003; en op grond van het voorgaande in deze rechtsgeldig vertegenwoordigend: de te 2011 RD Haarlem aan de Grote Markt 2 gevestigde publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HAARLEM**, ten deze kantoorhoudende aan de Brinkmann 71-76 te 2011 NZ Haarlem (postadres: postbus 741, 2003 RS Haarlem), hierna te noemen: "koper".

De comparanten verklaarden:

TITEL VAN OVERDRACHT

Blijkens een door verkoper met koper op heden, dertig december tweeduizend drie, gesloten koopovereenkomst heeft verkoper verkocht aan koper, die van verkoper heeft gekocht het hierna breder omschreven registergoed.

Koper heeft het hierna breder omschreven registergoed gekocht in het kader van de Wet voorkeursrechten gemeente.

LEVERING; OMSCHRIJVING REGISTERGOED; GEBRUIK

Op grond van voormelde koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die van verkoper aanvaardt:

de vier bedrijfsgebouwen en portierswoning met ondergrond, erf, trafo en verder toebehoren, plaatselijk bekend Jan van Krimpenweg 15 en 15A te 2031 CE Haarlem en Oudeweg 28 te 2031 CC Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie O nummer 443, groot drie hectare en acht are;

Hyp. 4

hierna ook te noemen: "het verkochte".

Koper heeft het verkochte gekocht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeente.

VERKRIJGING DOOR VERKOPER

Het verkochte is oorspronkelijk door Feldmühle-Ruys B.V., gevestigd te Haarlem, in eigendom verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam op drie augustus negentienhonderd achtenzeventig in deel 5908 nummer 2, van het afschrift van een akte van transport - houdende kwijting voor de koopprijs en afstanddoening van het recht ontbinding van de overeenkomst te vorderen - op één augustus negentienhonderd achtenzeventig verleden voor notaris mr. R.P. Voogd te Rotterdam.

Vervolgens is de naam van de vennootschap gewijzigd in: Ruys-Foliën B.V., zulks blijkt een akte van statutenwijziging, op dertig januari negentienhonderd zevenentachtig verleden voor notaris mr. B.J. Demenint te Haarlem.

Blijkt een akte, op dertig september negentienhonderd drieënnegentig verleden voor notaris mr. C.W. de Monchy te Rotterdam, is Ruys-Foliën B.V. (als verkrijgende vennootschap) een juridische fusie aangegaan met Strabo Verpakkingen B.V. (als verdwijnende vennootschap). Daarna is de naam van Ruys-Foliën B.V. gewijzigd in: UCB Packaging Nederland B.V., zulks blijkt een akte van statutenwijziging, op één oktober negentienhonderd drieënnegentig verleden voor genoemde notaris De Monchy.

Tot slot heeft UCB Packaging Nederland B.V. haar naam gewijzigd in: Amcor Flexibles Nederland B.V., zulks blijkt een akte van statutenwijziging, op veertien juni negentienhonderd zesennegentig verleden voor notaris mr. W.A. Koudijs te Rotterdam.

Mitsdien is Amcor Flexibles Nederland B.V. gerechtigd en bevoegd te beschikken over het verkochte.

KOOPPRIJS; KWIJTING

De koopprijs bedraagt ZES MILJOEN EURO (€ 6.000.000,00), welke koopprijs door koper is voldaan.

Voor de voldoening van de koopprijs wordt door verkoper bij deze aan koper kwitantie verleend.

BEPALINGEN

Voorschreven overeenkomsten van verkoop en koop en levering zijn voorts gesloten onder de navolgende bepalingen:

Kosten; overdrachtsbelasting; zakelijke lasten

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
3. De eigenaarslasten zijn per heden tussen partijen verrekend. Verkoper voldoet de aanslagen over het lopende jaar en de voorafgaande jaren, voorzover die nog niet zijn betaald.
4. Vanaf heden zijn de zakelijke eigenaarslasten voor rekening van koper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper een recht van eigendom te leveren, dat onvoorwaardelijk is en niet is belast met hypotheeken, hypotheaire inschrijvingen of beslagen.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet volledig of onjuist is kan geen van de partijen daaraan enig recht ontleen.

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Ref. 031214.01

3. Het verkochte wordt door koper aanvaard in de staat waarin het zich bij het tot standkomen van de koopovereenkomst bevond, welke staat niet minder is dan de staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, en wel vrij van huur en enig ander gebruiksrecht en voorts leeg, ontruimd en vorstvrij met werkende verwarmingsinstallaties (conform de afspraak op zestien december tweeduizend drie tussen partijen gemaakt, welke afspraak is vastgelegd in het besprekingsverslag van koper).
Met betrekking tot de eindschoonmaak wordt verwezen naar hetgeen vermeld staat in de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

- " - Door de verkoper wordt al het op het perceel aanwezige chemische afval voor de overdrachtsdatum verwijderd.
- " - Ter meerdere zekerheid van de eindschoonmaak van het "ijzer" wordt een bedrag van € 10.000,- op de koopsom ingehouden. Over deze inhouding zal de depotrente van de notaris vergoed worden. Verkoper zal de metalen vóór 1 februari 2004 verwijderen, waarna het bedrag aan verkoper zal worden uitbetaald.
- " - Koper neemt de verplichting over van verkoper tot verwijdering van de categorie "overig/troep", in verband waarmee een bedrag van € 20.000,- tegen finale kwijting op de koopsom in mindering zal worden gebracht."

Aflevering; risico**Artikel 3**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats zodra de notariële akte van levering is gepasseerd.
2. Vanaf heden is het risico van het verkochte voor rekening van koper.

Titelbewijzen en bescheiden; aanspraken**Artikel 4**

1. Alle titelbewijzen en bescheiden met betrekking tot het verkochte - voorzover in bezit van verkoper - zijn aan koper afgegeven.
2. Alle bouw- en installatietekeningen, technische gegevens en dergelijke zijn aan koper afgegeven.
3. Alle aanspraken en rechten welke verkoper terzake van het verkochte tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden, zoals aannemers, installateurs of leveranciers, mocht hebben worden hierbij door verkoper aan koper overgedragen.

Garanties van verkoper**Artikel 5**

Verkoper garandeert, dat hij koper alle informatie met betrekking tot het verkochte heeft verschaft, die door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

In het bijzonder garandeert verkoper:

- a. dat er van enig overheidslichaam of nutsbedrijf geen verbeteringen of herstellingen aan of in het verkochte zijn voorgeschreven, die nog niet zijn uitgevoerd;
- b. dat met betrekking tot het verkochte geen verplichtingen jegens derden bestaan wegens huurkoop, optierecht of enig publiekrechtelijk vorderingsrecht.

Verontreiniging**Artikel 6**

Met betrekking tot de aanwezigheid van verontreiniging wordt verwezen naar hetgeen vermeld staat in de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

- " In 1992 is een bodemonderzoek uitgevoerd. Deze zogenaamde nulmeting is in
- " 2003 gevold door een eindmeting, uitgevoerd in opdracht van verkoper door de

- " Grondmij (Naam en projectnummer rapportage: Eindsituatie Oudeweg 28 te
 " Haarlem / Grondmij 13/99039767/SJH, 1 juli 2003), waarin eventuele toegenomen
 " verontreiniging in kaart is gebracht. Tussen koper en verkoper is het volgende
 " overeengekomen:
- " a. De eindmeting geeft aan dat er op grond van de Wet Milieubeheer een
 " saneringsnoodzaak is voor de xyleenverontreiniging. Deze verontreiniging
 " zal door en voor rekening van verkoper volledig verwijderd worden binnen
 " een maand nadat de sloop is afgerond. De kosten voor milieukundige
 " begeleiding en de eindmeting na sanering komen eveneens voor rekening
 " verkoper. Koper betaalt de sloop en verwijdering van de bovengenoemde
 " opstal hetgeen voor 1 maart 2004 geëffectueerd zal zijn. Verkoper zal
 " hiertoe voorafgaande aan de sanering een offerte voor sanering ter
 " goedkeuring aan koper overleggen.
 - " b. De eindmeting geeft aan dat er geen saneringsurgentie bestaat voor de
 " olieverontreiniging. Koper neemt de verplichting tot sanering van de
 " olieverontreiniging van verkoper geheel over en vrijwaart hierbij verkoper
 " dienaangaande. Ten behoeve van de toekomstige sanering van deze
 " verontreiniging door koper zal € 15.000,- tegen finale kwijting in mindering
 " op de koopprijs worden gebracht.
 - " c. Indien de xyleenverontreiniging niet voor de datum van notariële overdracht
 " conform te eisen van bevoegd gezag / de verplichtingen op grond van Wet
 " Milieubeheer en ter genoegdoening van koper gesaneerd is, zal koper een
 " bedrag van € 25.000,- op de koopsom inhouden ter meerdere zekerheid
 " van de sanering. Over deze inhouding zal de depotrente van de notaris
 " vergoed worden.
 - " d. De rapportage van de eindmeting is bijgevoegd bij deze overeenkomst en
 " zal aan de akte worden gehecht (Naam en projectnummer rapportage:
 " Eindsituatie Oudeweg 28 te Haarlem / Grondmij 13/99039767/SJH, 1 juli
 " 2003)."

Asbest

Artikel 7

Met betrekking tot de aanwezigheid van asbest wordt verwezen naar hetgeen vermeld staat in de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

- " In 2002 is door Adviesbureau Moleman een inventariserend onderzoek verricht
 " naar de aanwezigheid van asbest. De resultaten van dit onderzoek zijn
 " vastgelegd in een rapport met projectnummer 22.10.02 van 4 november 2002.
 " Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van dit rapport.

" De kosten van de verwijdering van asbest komen voor rekening van koper."

Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest kan voortvloeien.

Werkzaamheden

Artikel 8

Met betrekking tot te verrichten werkzaamheden wordt verwezen naar hetgeen vermeld staat in de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

- " Partijen hebben met elkaar op 16 december 2003 afgesproken dat verkoper de
 " capaciteit trafo aan de voorzijde van het gebouw terug zou reduceren tot 3 x 400
 " A. Koper neemt hierbij deze verplichting van verkoper over, in verband waarmee
 " € 5.000,- tegen finale kwijting in mindering op de koopsom zal worden gebracht."

Erfdienstbaarheden; kwalitatieve bedingen; bijzondere verplichtingen

Artikel 9

Met betrekking tot het verkochte zijn verkoper geen andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen of bijzondere verplichtingen bekend dan hetgeen voorkomt in

Kadaster

Ref. 031214.01

voormelde akte waarbij Feldmühle-Ruys B.V. het verkochte verkreeg, woordelijk luidende:

" Koopster is verplicht tot naleving van de Algemene Verkoopsvoorwaarden
 " negentienhonderd twee en zestig, vastgesteld bij besluit van de raad der
 " gemeente Haarlem van veertien maart negentienhonderd twee en zestig nummer
 " 40 vastgelegd in een akte op dertien april negentienhonderd twee en zestig voor
 " notaris M.R. Krans ter standplaats Haarlem verleden overgeschreven diezelfde
 " dag ten hypotheekkantore te Haarlem in deel 2408 nummer 87 met welke
 " Algemene Verkoopsvoorwaarden de comparanten sub 2, handelend als gemeld,
 " verklaarden volkomen bekend te zijn en welke Algemene Verkoopsvoorwaarden
 " bij voormelde aankomsttitel zijn aangevuld met de navolgende bepalingen
 " woordelijk luidende:

- " a. dat de grond is bestemd voor de bouw van een fabriek voor
 " verpakkingsmateriaal cum annexis overeenkomstig door
 " burgemeester en wethouders goed te keuren plannen.
- " b. dat eventuele dienstwoningen uitsluitend worden bestemd ter
 " bewoning door niet meer dan één gezin en daarin derhalve geen
 " handel, nering, of bedrijf mag worden uitgeoefend of gevestigd;
- " c. dat door en op kosten van de koopster ter goedkeuring van
 " Burgemeester en Wethouders op de westelijke grensscheiding van de
 " grond een erfafscheiding wordt geplaatst en onderhouden;
- " d. dat de eventuele garages, uitsluitend worden bestemd voor het stallen
 " van een of meer eigen auto's welke niet worden gebezigd ten behoeve
 " van een autoverhuurinrichting of een autotransportbedrijf;
- " e. dat de a tot en met d genoemde voorwaarden, alsmede deze
 " voorwaarde bij iedere overdracht van of vestiging van zakelijke
 " genotsrechten op het verkochte woordelijk in de akte van overdracht
 " of vestiging moeten worden opgenomen."

" Voorts wordt ten deze verwezen naar een akte verleden voor notaris A. Wintgens
 " ter standplaats Haarlem, overgeschreven bij afschrift ten hypotheekkantore te
 " Haarlem op negentien januari negentienhonderd zes en zestig deel 2563 nummer
 " 47 waarin werd gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden woordelijk luidende:

- " g. ten behoeve en ten nutte van het aan de gemeente Haarlem
 " verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Haarlem II
 " sectie O nummer 454, voor zover uitmakende de Fleischmannweg en
 " ten laste van het bij deze verkochte straatgedeelte, wordt bij deze
 " gevestigd de erfdienstbaarheid van lozing op het zich in het verkochte
 " perceelgedeelte bevindend riool.
 " Gelijke erfdienstbaarheid wordt bij deze gevestigd ten behoeve en ten
 " nutte van het kadastrale perceel gemeente Haarlem II sectie O
 " nummer 443 (eigendom van de naamloze vennootschap "A.E. Ruys-
 " Haarlem N.V.", gevestigd te Haarlem) en ten laste van het bij deze
 " verkochte, welke erfdienstbaarheid voor genoemde naamloze
 " vennootschap wordt aangenomen door de heer Martinus Zut,
 " kantoorbediende, wonende te Haarlem, ten deze volgens zijn
 " verklaring handelende als mondeling lasthebber van "A.E. Ruys-
 " Haarlem N.V." voornoemd.
- " h. de onder a tot en met g genoemde voorwaarden, alsmede deze
 " voorwaarde dienen bij elke overdracht van of vestiging van zakelijke
 " genotsrechten op het verkochte, woordelijk in elke akte van overdracht

" of vestiging te worden opgenomen."

Voorzover in bovenaangehaalde en/of bovenbedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Artikel 10

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Algemene bepaling

Artikel 11

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen van kracht hetgeen vóór het passeren van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

Woonplaatskeuze

Artikel 12

Voor de uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen, waaronder ook de fiscale, kiezen partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VOLMACHT DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat ten deze nodig mocht zijn.

VOLMACHT

Van voorschreven volmachten blijkt uit twee onderhandse akten, welke aan deze akte zijn gehecht.

ARTIKEL 2:204c BURGERLIJK WETBOEK

Verkoper verklaart dat de in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek voorgeschreven procedure op hem niet van toepassing is.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Terzake van de heffing van overdrachtsbelasting wordt bij deze een beroep gedaan op de vrijstelling als vermeld in artikel 15 lid 1 onder c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

SLOTVERKLARING

De comparanten verklaren, handelend als gemeld, dat bij de bezichtiging van het verkochte geconstateerd is dat het chemisch afval, in strijd met de daarover gemaakte afspraak, niet volledig door koper is verwijderd.

De comparanten verklaren, handelend als gemeld, in verband met het vorenstaande het volgende te zijn overeengekomen:

- koper zal een bedrag van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) op de koopsom inhouden tot meerdere zekerheid voor de verwijdering van het thans nog aanwezige chemisch afval;
- over deze inhouding zal de depotrente van de notaris vergoed worden;
- verkoper zal het chemisch afval vóór één februari tweeduizend vier (1-2-2004) verwijderen, waarna het bedrag aan verkoper zal worden uitbetaald.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Haarlem op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Kadaster

Ref. 031214.01

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten meegedeeld en toegelicht. De comparanten hebben verklaard tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om zestien uur vijf minuten.

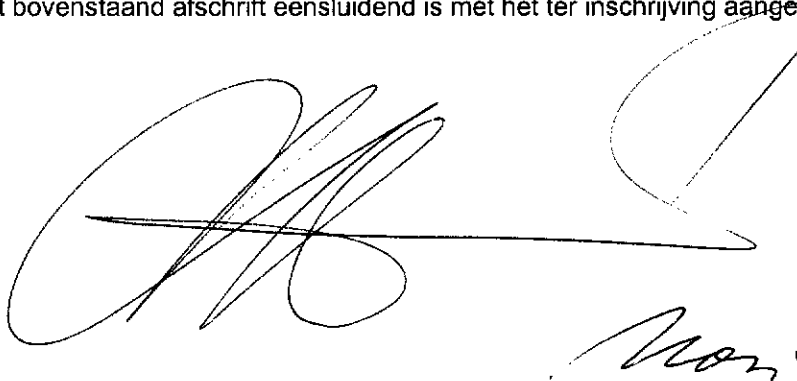
Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) H.H.J.M. Blank

De ondergetekende:

mr. Hubertus Hyazinthus Joseph Maria Blank, notaris gevestigd te Haarlem, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Aantekeningen:

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 31-12-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 18864 nummer 171.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



Haarlem

Stadszaken

Milieu

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer
Afdeling A
C. Hubers
Zijlpoort, 2^e etage
HAARLEM

Datum 20 januari 2016
Uw kenmerk ondertekende offerte, d.d. 17 december 2015
Ons kenmerk STZ/MIL/2016/35145 (zaaknummer: 2015/481108)
Contactpersoon M. Warns
Doorkiesnummer 023-5113521
E-mail mwarns@haarlem.nl
Wbb-code AA039206533
kopie aan STZ, Vastgoed, J.M. Wempe
Bijlagen 1 rapport per mail, milieuparagraaf
Onderwerp Fustweg, achter 3 te Haarlem, resultaten milieuonderzoek

Geachte mevrouw Hubers,

In opdracht van gemeente Haarlem, Gebiedsontwikkeling en beheer, afdeling C, is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein oostelijk van Fustweg 3 te Haarlem. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen verkoop van het perceel aan diverse belangstellenden door de gemeente Haarlem.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN-5740 voor verkennend bodemonderzoek en de NEN-5707 voor onderzoek naar asbest in bodem.

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

De onderzochte grond op het terrein en de grondhoop is niet of slechts licht verontreinigd met enkele onderzochte componenten. De mate van verontreiniging voldoet aan het beeld dat op basis van de bodemkwaliteitskaart van Haarlem kan worden verwacht. In het grondwater is geen verontreiniging aangetoond. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu. De grond is geschikt voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein. Er zijn op milieuhygiënische gronden geen bezwaren tegen de afgifte van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw op het terrein.

2

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

Wij verzoeken u in verdere correspondentie het volgende Wbb-nummer te vermelden: AA039206533.

Met vriendelijke groeten,



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

Artikel ... Bodemverontreiniging

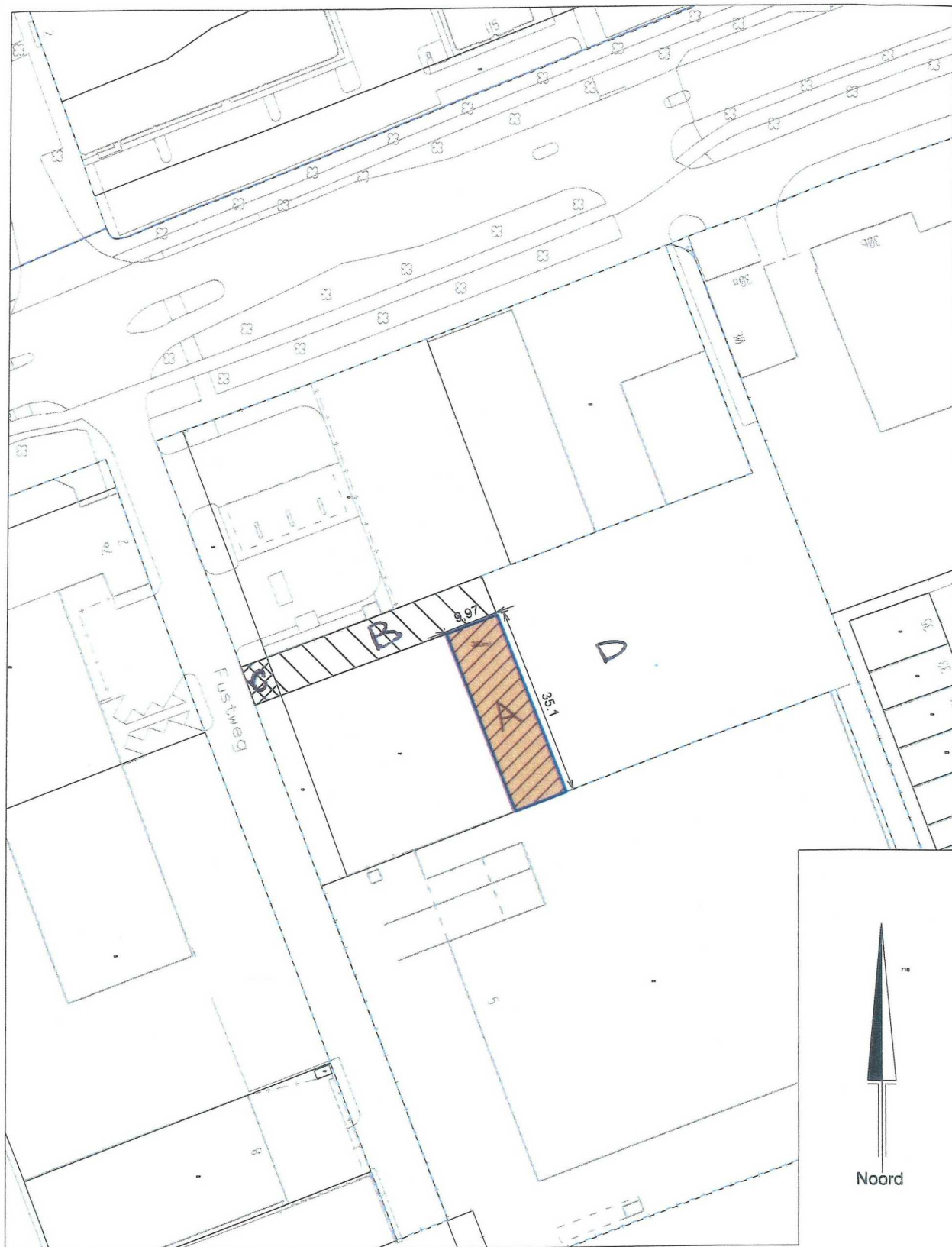
Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de koper en de verkoper het navolgende overeen.

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- b. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een rapport (verkennend bodemonderzoek Fustweg, achter 3 te Haarlem, gemeente Haarlem, afdeling Milieu, d.d. 20 januari 2016, project: 29102176). Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. De verkoper verwijst naar dit onderzoeksrapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak.
- c. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak de bodem niet of slechts licht verontreinigd is met enkele onderzochte componenten. De mate van verontreiniging voldoet aan het beeld dat op basis van de bodemkwaliteitskaart van Haarlem kan worden verwacht. In het grondwater is geen verontreiniging aangetoond.
- d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek.
- e. De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
- f. De feitelijke levering van de onroerende zaak vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip draagt de koper het risico van de onroerende zaak voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.

g. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging komen voor rekening van de verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

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

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



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Uitgiftetekening: Fustweg



Uit te geven aan: V.o.f. Maxima Vloer en Raam Totaal.
Opp.ca. 350 m2



Erfdienstbaarheid.
Opp.ca. 322 m2



Recht van Opstal tgv. NV. Ned. Gasunie
Opp.ca. 37 m2

kadastraal nummer: 711 (gedeeltelijk)

Kad.Gem.: Hlm 02

Sectie: O

Schaal: 1 : 1000

Datum: 08-12-2015

Tek.Nr.: 15369

Get.: EW

