

Taxatierapport

bedrijfspanden

ir. Lelyweg 45

2031 CD HAARLEM

samenvatting

Algemeen

type taxatie	Volledig taxatie
datum taxatieopdracht	10 november 2017
waardepeildatum	29 maart 2018
doel van de taxatieopdracht	Verkrijgen inzicht marktwaarde ten behoeve van het voornemen tot verkoop

Object

omschrijving object	Bedrijfsruimten met kantoren:
adres	Ir. Lelyweg 45, 2031 CD Haarlem
kadastrale gemeente	HAARLEM II
sectie	N
nummer(s)	2189
oppervlakte perceel	88 are, 85 centiare,
oppervlakte object(en)	2.365
gebruikssituatie	geheel verhuurd

Waarde

marktwaarde in verhuurde staat	€ 1.025.000,00
zegge:	éénmiljoenvijfentwintigduizend euro
bijzondere assumptie	niet van toepassing
marktwaarde leeg en ontruimd vrij van huur	€ 1.650.000,00
zegge:	éénmiljoenzeshonderdvijftigduizend euro
bijzondere assumptie	vrij van huur en gebruik. De zoutloos en buitenopslag zijn door taxateur niet geschouwd.

Analyse

Algemeen

locatie	redelijk
object	redelijk
onderhoudsstaat	redelijk
courantheid	redelijk
verhuurbaarheid	redelijk
uitpondbaarheid	niet van toepassing

Financieel

huuropbrengst	€ 48.000,00	
markthuur	€ 169.447,00	
markthuur leegstand	€ 000.000,00	
exploitatiekosten	16,68%	€ 28.260,00
(herziene) canon	€ 000.000,00	
contante waarde huurverschil(len)	€ 000.000,00	
Renovatiekosten	€ 000.000,00	
totaal verrekeningen	€ 000.000,00	
Netto Aanvangs Rendement (NAR)	7,75%	Bruto Aanvangs Rendement (BAR) 10,75%
Disconteringsvoet (DCF)	00,00%	Kosten Koper (k.k.) 6,50%

SWOT

Sterkten	Mogelijkheid van deilverhuur	Zwakten	- Ligging naast betoncentrale en milieuplein - Hoogte
Kansen	- Uitbreiding bebouwing - Upgrading - Optimalisering huurniveau	Bedreigingen	Leegstand

Opdracht

opdrachtgever	Gemeente Haarlem
contactpersoon	Mevrouw D.O. Vergers
opdrachtnemer	STAED B.V. handelend onder de naam Hanson Taxaties
adres	Dreef 4 2012 HR Haarlem 023 532 99 55 info@hanson.nl
taxateur	P. Haavekost MRICS RM RVGME RT RT634664706 RICS 5609240
controleerend taxateur	R.R. de Visser RMT RT RMT07.804.5.5523 BV02.121.3092

Taxatie

opdrachtbevestiging	Onderhavig taxatierapport is uitgevoerd conform de offerte d.d. <u>14-11-2017</u> . Er is in deze rapportage niet afgeweken van de opdracht. De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben niet verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren.
taxatiestandaarden	Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden (behoudens eventuele restricties en indien van toepassing voor interne taxateurs): • International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org, d.d. 1 juli 2013. • RICS-taxatiestandaarden (TheRedBook), Nederlandse editie, www.rics.org, d.d. januari 2014. • Taxatiestandaarden Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), uitgegeven in het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed, d.d. 19 november 2015. • Indien van toepassing: De Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed Rabobank, december 2015, waarin naast definities en waardebegrippen tevens verantwoordelijkheden en bevoegdheden opgenomen zijn om, in aanvulling op de opdracht, nadere werkzaamheden uit te voeren. Op deze taxatie zijn de EVS 2016 en / of IVS 2013 van toepassing. In geval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.
toestemming gebruik rapport	Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank.

objectiviteit en onafhankelijkheid

Opdrachtnemer is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.

Opdrachtnemer verklaart dat zij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

Opdrachtnemer verklaart dat de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het taxatiebedrijf

Hanson Taxaties+ verkregen met een professionele taxatiedienst Bedrijfsmatig Vastgoed aan opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

De taxateur heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Indien de taxateur regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever niet meer dan 25% van de geconsolideerde jaaromzet van de groep waarvan de taxateur deel uitmaakt.

Het honorarium van taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie.

Opdrachtnemer verklaart dat hij ten opzichte van het te taxeren vastgoedobject volledig onafhankelijk is en dat hij niet meer dan zes jaar achtereenvolgend met een maximum van 12 taxaties een professionele taxatiedienst kan verrichten.

Voorts is het een geregistreerde taxateur niet toegestaan de professionele taxatiedienst te verrichten ten aanzien van een vastgoedobject waarvoor Hanson Taxaties+ en de daar werkzame taxateurs, meer dan negen jaar achtereenvolgend, met een maximum van 24 taxaties, de professionele taxatiedienst heeft verricht.

Verificatie van de openbare gegevens geschiedt, voor wat betreft de openbare informatie, door taxateur. Door ondertekening van dit schrijven verklaart opdrachtgever dat alle te verstrekken informatie juist en volledig zal zijn en dat er geen feiten of omstandigheden niet vermeld worden, die van positieve of negatieve invloed op deze taxatie kunnen zijn. Opdrachtnemers aanvaard geen aansprakelijkheid voor taxaties waarbij opdrachtgever niet juist of onvolledig geïnformeerd is.

De door opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie en de door ons uit te brengen rapportage zullen niet voor andere doeleinden gebruikt of openbaar gemaakt worden. In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van opdrachtgever vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.

Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT is het de taxateur(s), sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren waarbij een maximum geldt van in totaal twaalf taxaties. Tevens geldt voor Hanson Taxaties+ een maximum van negen achtereenvolgende jaren en in totaal vierentwintig taxaties. P. Haavekost is voor het eerste jaar en de eerste keer als taxateur betrokken bij de taxatie van het object. Hanson Taxaties+ is voor het eerste jaar en de eerste keer betrokken bij de taxatie van het object. De taxatie valt voor zowel Hanson Taxaties+ als de taxateur(s) binnen de gestelde criteria.

informatievoorziening

roulatie

scope of work en diepgang

Onderhavig rapport betreft een volledige taxatie. De taxatie is definitief.

plausibiliteitsverklaring

Opdrachtnemer heeft ter interne kwaliteitsbewaking en conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van NRVt de procedure om elk taxatierapport te laten toetsen door een gekwalificeerde collega. De toetsing wordt gedaan door de heer R.R. de Visser waarbij de taxateur op basis van het taxatierapport nagaat of de uitvoerende taxateur de regelgeving heeft nageleefd, tot een aannemelijke conclusie is gekomen en of dit op een afdoende wijze is vastgelegd in het dossier. Een beschrijving van de bevindingen van de controlerende taxateur wordt als bijlage aan het definitieve rapport toegevoegd.

competentie taxateur(s)

De uitvoerend taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.

voorwaarden

Deze taxatie wordt opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2013 (goedgekeurd door de International Valuation Standards Council op 1 juli 2013 en van kracht sinds 1 januari 2014). De taxatie zal worden uitgevoerd conform de standaarden van de Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS taxatie-standaarden, Nederlandse editie, editie januari 2014. RICS reguleert haar leden naar aanleiding van haar Rules of Conduct. Indien u, als benadeelde klant of overheid een klacht heeft over een RICS lid, wordt u verwezen naar onze Rules of Conduct, die te vinden zijn onder ethiek

op de website van RICS Nederland (www.rics.org/nl). Indien u meent, dat deze door een RICS lid zijn overtreden, kunt u schriftelijk uw klacht bij RICS Nederland indienen.

Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekende geregistreerd is als taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en is ermee bekend en akkoord dat het taxatierapport door het NRVT inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing en bij een eventueel geschil zal deze behandeld worden binnen het arrondissement Haarlem.

De taxateurs van Hanson Taxaties+ vallen onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie www.fiu-nederland.nl.

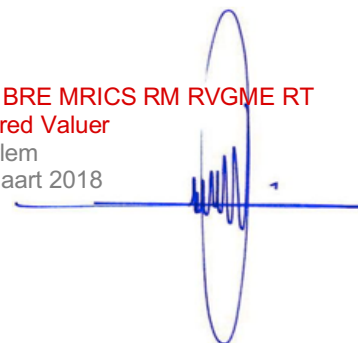
Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

voor akkoord:
taxateur

P. Haavekost BRE MRICS RM RVGME RT
RICS Registered Valuer

plaats Haarlem

datum 29 maart 2018



plausibiliteitsverklaring

ondergetekende

De heer R.R. de Visser RMT RT

bedrijfsnaam
adres

STAED B.V. handelend onder de naam Hanson Taxaties
Dreef 4
2012 HR Haarlem
023 532 99 55
info@hanson.nl

ingeschreven in

De kamers wonen en bedrijfsmatig vastgoed onder registratienummer
RMT07.804.5.5523
BV02.121.3092

verder te noemen "taxateur", verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport met referentie **00000** van de objecten getaxeerd door **P. Haavekost**, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. **29 maart 2018** beoordeeld.
- Taxateur heeft **geen** interne en **geen** externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft **alle** bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is. Op basis van de beoordeelde stukken heeft de taxateur de volgende opmerkingen: **geen**.

voor akkoord:
controlerend taxateur
R.R. de Visser RMT RT
plaats Haarlem
datum 29 maart 2018



0. inhoudsopgave

SAMENVATTING	2
---------------------	---

PLAUSIBILITEITSVERKLARING	6
----------------------------------	---

TAXATIEVERSLAG	8
-----------------------	---

0. INHOUDSOPGAVE	9
1. OPDRACHT	10
2. OBJECT	11
3. PUBLIEKRECHT	14
4. PRIVAATRECHT	15
5. MILIEU	17
6. INFORMATIE GEBRUIKERS	18
7. KRITISCHE ANALYSE	20
8. GERAADPLEEGDE BRONNEN	24
- EINDE BESCHRIJVEND RAPPORT -	25

BIJLAGE(N)	26 E.V.
-------------------	----------------

1. opdracht

1.1 opdracht

Op 14 november 2018 werd door opdrachtgever, mevrouw D.O. Vergers handelend namens de gemeente Haarlem een taxatieopdracht verstrekt en hebben wij een taxatieverklaring met bijbehorend taxatieverslag opgesteld.

De taxateur heeft het gewaardeerde ter plaatse opgenomen, bezichtigd en de locatie/omgeving nader bestudeerd. Hiertoe werd:

- Het object globaal aan de binnen- en buitenzijde bezichtigd;
- Het object beoordeeld op (alternatieve) gebruiks-, (her)indelings- en uitbreidingsmogelijkheden;
- De locatie alsmede de (directe) omgeving bezichtigd;
- De locatie beoordeeld op (alternatieve) gebruiks- en (her)indelingsmogelijkheden;
- Het bestemmingsplan beoordeeld op (alternatieve) gebruiks- en (her)indelingsmogelijkheden;
- De omgeving beoordeeld op haar uitstraling, bereikbaarheid alsmede op haar toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

1.2 doel

De taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde(n) van de huidige onroerende zaak ten behoeve van het voornemen tot verkoop. Taxateurs werden benaderd door de opdrachtgever teneinde inzicht te verstrekken in de mogelijke marktwaarde van het object.

2. object

2.1 type object

Het bedrijfspand verdeeld over drie eenheden met kantoren, loods, opslag, ondergrond, en verdere aan- en toebehoren.

2.2 adresgegevens

Ir. Lelyweg 45, 2031 CD Haarlem

2.3 omschrijving

Een bedrijfspand opgetrokken uit een gemetselde borstwering met een staalconstructie met verdiepingsvloer ten behoeve van instructielokaal en kantoor, kleedruimten, toiletten, technische ruimte en verblijfsruimte. Staal-dakconstructie met bitumen.
De zoutloods en opslag zijn door taxateur niet beschouwd.

2.4 eigendom

Gemeente Haarlem

2.5 kadastrale informatie

gemeente	sectie	nummer	index	grootte m ²	opmerkingen
HAARLEM II	N	2189		8.885	
totaal				8.885	

2.6 gebouwkenmerken

2.6.1 type

Staalconstructie met stalen dakconstructie

2.6.2 bouwaard

Systeembouw

2.6.3 bouwjaar

1995

2.6.4 dakconstructie

staalconstructie, bitumen gedekt

2.6.5 beperking vloerbelasting

Onbekend

2.6.6 renovaties - investeringen

Onbekend

2.6.6.1 inschatting omvang investering in euro's
 € 000.000,00

2.6.6.2 benodigde vergunningen
 niet van toepassing

2.6.7 energielabel
 C, op basis van inschatting taxateur

2.6.8 installatieniveau
 Basis, zie bijlage

2.6.9 maatvoering
 Standaard maatvoering

2.6.10 opleveringsniveau
 Basis opleveringsniveau, zie bijlage

2.6.11 parkeervoorzieningen object
 Parkeerplaatsen aan de openbare weg

2.6.12 maatvoering buitenterrein
 Circa 0 m²

2.6.12.1 terrein voorziening(en)
 -

2.6.12.2 mogelijkheden uitbreiding/bebouwing
 -

2.7 gebruik

Thans volledig verhuurd. Voortzetting van het huidige gebruik.

2.8 oppervlakte(n)

laag	omschrijving	v.v.o.	b.v.o.	hoogte	opmerkingen
-1		0.000	0.000	0.000	
0	Bedrijfsruimte	1.286	1.429	0.000	
1	Bedrijfsruimte / Kantoor	177	197	0.000	
0	Zoutloods	440	489	0.000	
0	Buitenopslag	460	411	0.000	
0	Buitenterrein	4.674	4.674	0.000	
5		0.000	0.000	0.000	
totalen		2.365	2.628	0.000	
Terreingrootte			0.000		Volgens kadaster
Bebouw oppervlak			0.000		

De oppervlakten zijn op basis van tekeningen, welke door taxateur globaal getoetst zijn.

2.9 locatie en ligging

omschrijving locatie
 Ligging op bedrijventerrein.

2.9.1 stand en ligging
 Solitair gelegen aan de ir. Lelyweg.

2.9.2 infrastructuur
 Totaal als goed beoordeeld

2.9.3 omgeving

Op bedrijventerrein gelegen

2.9.4 voorzieningen

Alle voorzieningen op binnen een straal van 1.000 m¹ aanwezig

2.9.5 bereikbaarheid

Goede bereikbaarheid middels de lokale verbindingswegen per auto en openbaar vervoer

2.9.6 bedrijven in de nabijheid gevestigd

Diverse landelijke, regionale en lokale bedrijven gevestigd van uiteenlopende statuur

2.9.7 belendingen

Bedrijfsbebouwing aan weerszijden.

2.9.8 parkeren omgeving

Aan de openbare weg.

2.9.9 plannen in de omgeving

Geen waarde-beïnvloedende plannen in de directe omgeving geconstateerd

2.9.10 resumé

Matig tot redelijke locatie mede vanwege de ligging naast betoncentrale en milieuplein.

2.10 staat van onderhoud

			Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Algehele indruk	1	Gebouw(en)	√			
	2	Terrein	√			
	3	Directe omgeving		√		
Bouwkundige staat	1	Draagconstructie	√			
	2	Te openen geveldelen	√			
	3	Gesloten geveldelen	√			
	4	Wanden/deuren	√			
	5	Plafonds inclusief verlichtingsarmaturen	√			
	6	Dakbedekking				
	7	Lichtkoepels/lichtstraten			√	
Werktuigbouwkundige installaties	1	Verwarmingsinstallatie	√			
	2	Water/-rioleringsinstallatie				
	3	Koelinstallatie				
	4	Luchtbehandelingsinstallatie				
Elektrotechnische installaties	1	Stroomvoorziening	√			
	2	Verlichtingsinstallatie	√			
	3	Communicatie-installatie				
	4	Beveiligingsinstallatie				
	5	Transportinstallaties				
Terreinvoorzieningen	1	Hekwerken/schuifpoorten				
	2	Terreinverharding	√			
	3	Groenvoorzieningen				
	4	Terreinverlichting				

3. publiekrecht

3.1 gemeente

Gemeente Haarlem. Op de website "ruimtelijkeplannen.nl" werd informatie ingewonnen omtrent de vigerende bestemming, het huidige gebruik alsmede de mogelijke toekomstige bestemmingsontwikkelingen.

3.2 bestemming

3.2.1 bestemming

Bestemmingsplan
Bestemming

Waarderpolder
Bedrijventerrein (zie bijlage)

3.2.2 gebruik in overeenstemming met bestemming

In overeenstemming

3.2.3 toekomstige (waarde beïnvloedende) planologische ontwikkelingen

Geen informatie over bekend

3.3 wet voorkeursrecht gemeente

Conform het kadastraal uittreksel is het getaxeerde object niet belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (ex artikel 2 of 8) of een voorstel daartoe (ex artikel 6).

3.4 beschermd monument en/of stads/dorpsgezicht

Conform het kadastraal uittreksel is er geen sprake van een aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object als monument.

4. privaatrecht

4.1 eigendomsbewijs

Titelonderzoek

Er heeft geen volledig titelonderzoek plaatsgevonden. Uitgangspunt is dat er geen waarde verminderende erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen rusten op het gewaardeerde.

De meest recente verkrijgingakte werd bij de openbare registers opgevraagd. In de aktes van levering, wordt gesproken over overdracht met inbegrip van bijzondere lasten en beperkingen woordelijk in deze akte opgenomen.

4.2 zakelijke recht

4.2.1 erfdienstbaarheden

Geen waardeverminderingen erfdienstbaarheden waargenomen

4.2.2 vruchtgebruik

Niet van toepassing

4.2.3 aanbiedingsplicht derden

Niet waargenomen

4.2.4 kettingbedingen

Geen waardeverminderingen kettingbedingen waargenomen

4.2.5 voorkeursrechten

Niet waargenomen

4.2.6 overige kwalitatieve rechten/plichten

Geen waardeverminderingen rechten of plichten waargenomen

4.3 erfpacht en recht van opstal

4.3.1 erfpacht

Niet van toepassing

4.3.1.1 algemene voorwaarden van uitgifte

Niet van toepassing

4.3.1.2 laatste betaalbewijs canon

Niet van toepassing

4.3.2 recht van opstal

Niet van toepassing

4.3.2.1 algemene voorwaarden van uitgifte

Niet van toepassing

4.3.2.2 laatste betaalbewijs retributie

Niet van toepassing

4.4 opdrachtgever

4.4.1 legitimatie

Niet ingezien

4.4.2 uittreksels kamer van koophandel

Ingezien

4.4.3 statuten opdrachtgever

Niet ingezien

4.5 vereniging van eigenaren

Niet van toepassing

4.5.1 statuten VvE

Niet van toepassing

4.5.2 meest recente jaarcijfers, jaarbalans, begroting en reserves

Niet van toepassing

4.5.3 bestuurder/beheerder

Niet van toepassing

4.6 bijzondere gebruiksbelangen

4.6.1. bloot eigendom

Niet van toepassing

4.6.1.1 datum uitgifte

Niet van toepassing

4.6.1.2 einddatum recht

Niet van toepassing

4.6.1.3 bepalingen

Niet van toepassing

4.6.2 vruchtgebruik

Niet van toepassing

4.6.3 overige

Niet van toepassing

5. milieu

5.1 geraadpleegde instanties / registers

- Bodemloket, zie bijlage
- Kadaster, zie bijlage
- Bodemonderzoek
- Overige

5.2 bijzonderheden met betrekking tot verontreiniging

Niet waargenomen

5.3 opslagtanks voor brandstoffen

Niet waargenomen

5.4 asbest

Niet waargenomen

5.5 verdachte locatie

Niet van toepassing

5.6 grondwaterverontreiniging

Niet waargenomen

6. informatie gebruikers

De waardering geschiedt leeg en ontruimd.

6.1 Opgegeven huur

adres	huurder	#m ²	actuele huur	aanvangs datum	einddatum	restant duur	optie periode	btw-vrij
Ir. Lelyweg 45	Spaarnelanden	1.463	€ 48.000	00-00-0000	00-00-0000	00	00	nee
-	-	0.000	€ 000.000	00-00-0000	00-00-0000	00	00	nee
-	-	0.000	€ 000.000	00-00-0000	00-00-0000	00	00	nee
-	-	0.000	€ 000.000	00-00-0000	00-00-0000	00	00	nee
-	-	0.000	€ 000.000	00-00-0000	00-00-0000	00	00	nee
-	-	0.000	€ 000.000	00-00-0000	00-00-0000	00	00	nee
-	-	0.000	€ 000.000	00-00-0000	00-00-0000	00	00	nee
-	-	0.000	€ 000.000	00-00-0000	00-00-0000	00	00	nee
totaal								

6.2 Markthuur leegstand

onderdeel	metrage	markthuur	opmerkingen
-	0.000	€ 000.000	-
-	0.000	€ 000.000	-
-	0.000	€ 000.000	-
-	0.000	€ 000.000	-
-	0.000	€ 000.000	-
-	0.000	€ 000.000	-
-	0.000	€ 000.000	-
totaal			

6.3 Markthuur

onderdeel	#m ²	€ per m ² per jaar	huurwaarde per jaar	Verhuurtermijn In maanden	opmerkingen
Bedrijfsruimte	1.286	€ 50	€ 64.300	6	-
Kantoor	177	€ 70	€ 12.390	6	-
Zoutloods	440	€ 25	€ 11.000	12	-
Buitenopslag	460	€ 25	€ 11.500	18	-
Opslagterrein	4.674	€ 15	€ 70.110	18	-
-	0.000	€ 000.000	€ 000.000	00	-
-	0.000	€ 000.000	€ 000.000	00	-
totaal					

6.4 Exploitatiekosten

omschrijving	# €	toelichting
onroerende zaakbelasting	€ 4.991	
Assurantiepremie	€ 5.000	
Beheerkosten	€ 3.389	
Onderhoudskosten	€ 14.737	
Rioolrecht	€ 142	
Waterschapslasten	€ 000.000	
erfpachtcanon	€ 000.000	
-	€ 000.000	
-	€ 000.000	
totaal	€ 28.260	

6.5 Bronnen

- Huuroverzichten verhuurder
- Huurovereenkomsten

6.6 Incentives

De navolgende incentives zijn van toepassing:
Niet van toepassing

Volgens de opdrachtgever zijn er geen incentives van toepassing.

7. kritische analyse

7.1 algemeen

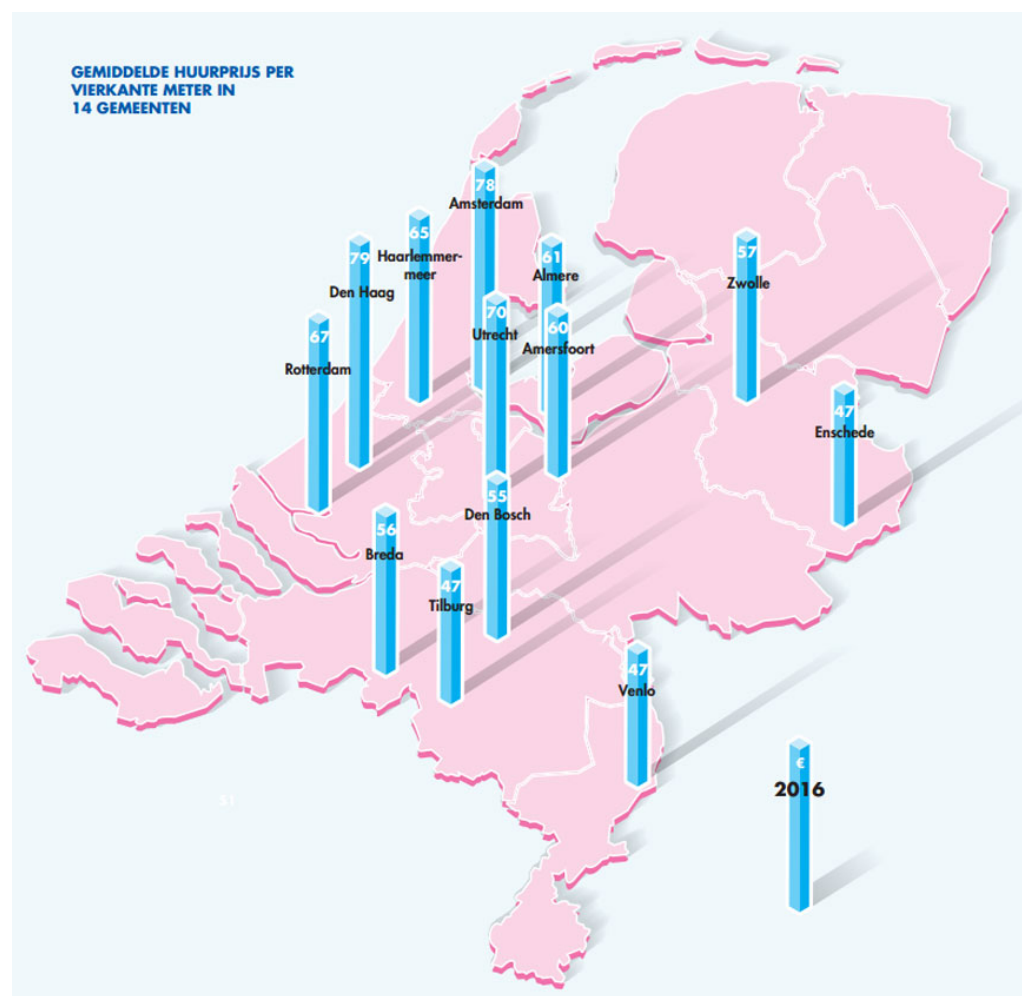
De waardebeoordeling vindt plaats op basis van de kennis en ervaring van de taxateurs. Zij baseren de mening mede op ter plaatse geldende marktomstandigheden. Daarnaast worden algemeen in de markt gehanteerde rekenmodellen, marktrapportages en databases gebruikt die het waardeoordeel toetsen en nader motiveren. Deze worden allen ter motivering van de waarde bij dit rapport gevoegd.

7.2 markvisie

7.2.1 marktvisie algemeen

Bedrijven die actief zijn in de sectoren bouw, handel, industrie en logistiek, hebben het afgelopen jaar een positieve ontwikkeling doorgemaakt; er werden meer bedrijven opgericht en minder faillissementen uitgesproken. Daarnaast nam het ondernemersvertrouwen toe.

De positieve gang van zaken had ook zijn weerslag op de markt voor bedrijfsgebouwen. In 2016 werden meer vierkante meters bedrijfsruimte opgenomen dan het jaar ervoor. Bovendien daalde het beschikbare aanbod van bedrijfsruimten met 10%.



De gemiddelde huurprijs van een vierkante meter bedrijfsruimte was in 2016 het hoogst in Den Haag en Amsterdam, en het laagst in Venlo, Tilburg en Enschede. Uiteraard spelen hierbij naast de locatie ook het bouwjaar en de kwaliteit van de bedrijfsruimte een rol. In Zwolle en Den Haag is de gemiddelde huurprijs van bedrijfsruimte het afgelopen jaar het hardst gestegen. In Tilburg is de gemiddelde huurprijs van bedrijfsruimte het sterkst gedaald.

7.2.2 marktvisie lokaal/regionaal

Er is relatief weinig verhuurd in de eerste helft van 2017 in Haarlem en Haarlemmermeer. Wel vinden er transacties plaats in het MKB-segment en vinden er diverse bouwontwikkelingen plaats. Op bedrijventerrein De Hoek in Hoofddorp is SEGRO Benelux in 400.000 maart gestart met de bouw op eigen risico van een duurzaam distributiecentrum, onderdeel van SEGRO Park Amsterdam Airport (SPAA). Daarnaast is Somerset Capital Partners gestart met de bouw van een grootschalige logistieke ontwikkeling op bedrijventerrein Schiphol Logistics Park. De totale ontwikkeling omvat de realisatie van meerdere hoogwaardige distributiecentra met een oppervlak van ca. 47.000 m². In oktober 2017 wordt de eerste fase opgeleverd en o.a. verhuurd aan eko Logistics. Hoewel er relatief veel nieuwbouw is gestart de afgelopen twee jaar, is er in de regio Schiphol zeker nog behoefte aan moderne, hoge logistieke hallen met een hoge vloerbelasting. Vastgoed dat langer dan 3 jaar leeg staat, vaak gesitueerd op oudere terreinen, is vaak te laag, verouderd of bevat te veel kantoorruimte.

De vraag naar kleinschalige bedrijfsunits, met name in het koopsegment, neemt na enkele jaren van verzadiging weer langzaam toe. Deze panden worden voor het grootste deel opgevuld met lokale ondernemers met Haarlem en de Haarlemmermeer als verzorgingsgebied.

De gemiddelde huurprijzen voor bedrijfsruimte variëren van € 85 op Schiphol tot € 65 voor moderne panden in de buurt van Schiphol en € 50 voor panden op de verder gelegen, oudere terreinen.

Door de toegenomen bereikbaarheid van de luchthaven is de aantrekkelijkheid als vestigingslocatie van de regio verbeterd en zal deze met de verbetering van de macro-economische omstandigheden verder positief ontwikkelen.

7.3 courantheid

7.3.1 courantheid verkoop

Redelijke mate van courantheid. Wederverkoop zal naar verwachting zes tot twaalf maanden vergen.

7.3.2 functionaliteit

Voor de bestemming redelijk.

7.3.3 wederverhuurbaarheid

Redelijk bij verhuur. Wederverhuur zal naar verwachting zes tot twaalf maanden vergen.

7.3.4 alternatieve aanwendbaarheid

Er zijn geen mogelijkheden voor alternatieve aanwending waargenomen.

7.3.5 wijziging en uitbreidingsmogelijkheden

Conform de huidige bestemmingsvoorschriften geen uitbreidingsmogelijkheden.

7.4 SWOT

Sterkten	• Mogelijkheid van deilverhuur	Zwakten	• Ligging naast betoncentrale en milieuplein
Kansen	• Uitbreiding bebouwing • Upgrading • Optimalisering huurniveau	Bedreigingen	• Hoogte • Leegstand

7.5 referenties

7.5.1 huur

	adres	type	aanbod transactie	q-jaar	m ²	huur jaar	bron
1	Pieter Goedkoopweg 42	B	T	Q4-17	563	32.000	
2	Kuppersweg 65	B	T	Q4-17	230	18.500	
3	Heringaweg 6	B	T	Q4-17	515	60	
4	Claes Tillyweg 8	B	T	Q3-17	867	60.000	
5	Jan Tademaweg 35	B	T	Q3-17	460	32.500	
6	Kuppersweg 1	B	T	Q3-17	349	28.000	
7	Emrikweg 35	B	T	Q3-17	400	30.000	
8	Emrikweg 38	B	T	Q2-17	339	28.200	
9	Mollerusweg 64	B	T	Q2-17	300	18.000	
10	Kuppersweg 63	B	T	Q2-17	230	18.500	
11	Waarderweg 56	B	T	Q1-17	712	47.500	
12	Jan Tademaweg 33	B	T	Q1-17	684	34.200	

Bron: A = openbare informatie transactie (PropertyNL, Vastgoedmarkt, Strabo, NVM), B = interne informatie

Alle referenties zijn toepasbaar, echter deze zijn allen ten opzichte van het getaxeerde gecorrigeerd

7.5.2 koop

	adres	type	aanbod transactie	q-jaar	m ²	koopsom	bron
1	Emrikweg 18	B	T	Q3-17	2.446	847.000	
2	Hofmanweg 43	B	T	Q2-17	325	365.000	
3	Hofmanweg 75	B	T	Q2-17	1.265	850.000	
4					0.000	€ 000.000	
5					0.000	€ 000.000	
6					0.000	€ 000.000	
7					0.000	€ 000.000	
8					0.000	€ 000.000	

Bron: A = openbare informatie transactie (PropertyNL, Vastgoedmarkt, Strabo, NVM), B = interne informatie

Alle referenties zijn toepasbaar, echter deze zijn allen ten opzichte van het getaxeerde gecorrigeerd

7.6 toelichting exploitatielasten

Exploitatielasten conform Vastgoed Taxatiewijzer 2017. Daarbij is gekozen om een inschatting van een vaste prijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak te hanteren inclusief onderhoud luchtbehandeling en lift.

7.7 Onderbouwing marktwaarde

7.7.1 Huurprijs per m²

Voor de kantoorruimte zijn taxateurs op basis van referenties, marktgevoel en inschatting, in het kader van de inkomsten- en vergelijkingsmethodiek, uitgegaan van een realiseerbare gemiddelde huurprijs per vierkante meter van circa € 70,- tot circa € 90,- per m² v.v.o. per jaar.

Voor de bedrijfsruimte zijn taxateurs op basis van referenties, marktgevoel en inschatting, in het kader van de inkomsten- en vergelijkingsmethodiek, uitgegaan van een realiseerbare gemiddelde huurprijs per vierkante meter van circa € 50,- tot circa € 60,- per m² v.v.o. per jaar. Zie bijgevoegde rekenmodellen.

7.7.2 Koopprijs per m²

De gemiddelde vierkante meterprijs bij koop leeg en ontruimd, zijn taxateurs, op basis van referenties, marktgevoel en inschatting, uitgegaan van circa € 675,- per m² v.v.o..

7.7.3 Disconteringsvoet / rendementseis

Het netto aanvangsrendement wordt door taxateurs op basis van referentiecijfers NVM en DTZ, en op basis van marktgevoel ingeschat op 8,50% tot 8,00%. Zie bijgaand rekenmodel.

7.7.4 Correctieposten

correcties	# €	Aantal	totaal
Leegstand	€ 000.000	0.000	€ 000.000
Verhuurkosten	€ 000.000	0.000	€ 000.000
Contante waarde huurverschillen	€ 000.000	0.000	€ 000.000
Renovatie	€ 000.000	0.000	€ 000.000
Wonen	€ 000.000	0.000	€ 000.000
Divers	€ 000.000	0.000	€ 000.000
totaal			€ 000.000

7.7.5 Taxatiemethode en rekenmodellen

Taxatiemethodiek

BAR/NAR-methode (hoofdmethode)

Discounted Cashflow methode (DCF) ter toetsing en controle

Toelichting gebruikte methodiek

Taxateurs hebben gekozen om de berekening te maken in BAR/NAR (bruto aanvangsrendement / netto aanvangsrendement) modellen om daarmee voldoende inzicht te verkrijgen in de marktwaarde. Een DCF (discounted cash flow) model is in deze situatie toegepast ter controle van de de BAR/NAR methode. Daarbij worden de toekomstige kasstromen contant gemaakt en vermeerderd met de contante eindwaarde van het object bij verkoop.

Validatie taxatiemodel

De rekenmodellen zijn niet gevalideerd

Definities

Zie bijlagen "begrippen".

8. Geraadpleegde bronnen

eigendom	geraadpleegd	betrouwbaarheid	bron	verificatie benodigd
eigendomsakte	ja	goed	kadaster	nee
kadastrale gegevens	ja	goed	kadaster	nee
splitsingsakte	-	-	-	-

gebruiker	geraadpleegd	betrouwbaarheid	bron	verificatie benodigd
huurderslijst	ja	goed	opdrachtgever	nee
huurovereenkomsten	ja	goed	opdrachtgever	nee
allonge / sideletter	-	-	-	-

technische gegevens	geraadpleegd	betrouwbaarheid	bron	verificatie benodigd
bouwjaar	ja	goed	bag	nee
plattegronden	ja	goed	opdrachtgever	nee
garantiebewijzen	-	-	-	-
inspectierapporten	ja	goed	opdrachtgever	nee
meerjaren onderhoudsplan	-	-	-	-
meetcertificaat (nen 2580)	-	-	-	-

duurzaamheid	geraadpleegd	betrouwbaarheid	bron	verificatie benodigd
breeam	-	-	-	-
leed	-	-	-	-
gpr gebouw	-	-	-	-
greencalc	-	-	-	-
greenkey	-	-	-	-
slimbouwen	-	-	-	-
groenverklaring (mim)	-	-	-	-
epa certificaat	-	-	-	-

milieuaspecten	geraadpleegd	betrouwbaarheid	bron	verificatie benodigd
asbestinventarisatie	-	-	-	-
bodemrapport	ja	goed	bodemrapport.nl	nee
gemeentelijke informatie	ja	goed	website gemeente	nee
milieu risico's	-	-	-	-

veiligheidszones	geraadpleegd	bron	verificatie benodigd
maatregelzone kerncentrale	-	-	-
veiligheidsafstand vuurwerk	-	-	-
zone defensie-inrichtingen	-	-	-

inrichting gevaarlijke stoffen	geraadpleegd	bron	verificatie benodigd
lpg	-	-	-
opslag	-	-	-
ammoniak	-	-	-
emplacement	-	-	-
vervoer	-	-	-
vuurwerk	-	-	-
nucleair	-	-	-
defensie	-	-	-
brzo bedrijven	-	-	-
overig	-	-	-

transport gevaarlijke stoffen	geraadpleegd	bron	verificatie benodigd
weg	-	-	-
spoorweg	-	-	-
waterweg	-	-	-

buisleiding	-	-	-
natuurrampen	-	-	-
overstromingen	-	-	-
waterkeringen	-	-	-
natuurbrand	-	-	-
aardbeving	-	-	-

publiekrecht	geraadpleegd	betrouwbaarheid	bron	verificatie benodigd
bestemmingsplan	ja	goed	ruimtelijkeplannen.nl	nee
omgevingsvergunning	-	-	-	-
bouwvoorschriften	-	-	-	-
milieueffectrapportage	-	-	-	-
milieuvergunning	-	-	-	-
gebruiksvergunning	-	-	-	-

exploitatie	geraadpleegd	betrouwbaarheid	bron	verificatie benodigd
ozb	ja	goed	website gemeente	nee
rioolrecht	ja	goed	website gemeente	nee
waterschapslasten	ja	goed	website gemeente	nee
erfpacht	ja	goed	openbare registers	nee
opstal	ja	goed	openbare registers	nee

- einde beschrijvend rapport -

bijlage(n)

algemene bepalingen
begrippen
rekenmodellen
foto's
akte van eigendom
kadasterinformatie
referenties
bestemmingsplan
milieu/bodem
plattegrondtekeningen

A1. inleiding

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie ondermeer op basis van het landelijk model: Taxatierapport Commercieel Vastgoed.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen en dergelijke. Zoveel volledig mogelijk van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden zoals de gemeentelijke overheid, wordt dat in het rapport expliciet aangegeven.

A2. privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen. Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

A3. publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie en welke functionaris is geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden globaal onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

A4. omschrijving object en omgeving

De taxateur verstrekt een beeld van het object en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

A5. onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan centraal de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

Tenzij uit het taxatierapport anders blijkt heeft de taxateur het vastgoedobject ter plaatse geïnspecteerd. De taxateur schertst de opdrachtgever met het taxatierapport en globaal beeld van de bouwjaar, bouwkundige kerngegevens, oppervlakte en de onderhoudstoestand. Het geschetste beeld is gebaseerd op visuele waarneming. De visuele waarneming heeft zich daarbij beperkt tot een visuele – steekproefsgewijze- inspectie.

Bij de waardering is de taxateur, tenzij anders vermeld, ervan uitgegaan dat de bouwkundige voorzieningen en de gebouwgebonden installaties tot het eigendom van de huidige eigenaar behoren en dat bij een eventuele overdracht derden geen rechten kunnen doen gelden op deze bouwkundige voorzieningen en/of gebouwgebonden installaties. De installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.

A6. verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen.

De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval de (overheids)instantie die ter plaatse de zorg van het registeren van eerdergenoemde verontreinigingen op zich heeft genomen dan wel de door die instantie uitgegeven inventarisatie (gids/lijst) van (mogelijk) verontreinigde locaties.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

A7. gebruik

Voor zover het getaxeerde in gebruik is bij een of meerdere huurders is daarvan melding gemaakt in het taxatierapport. Als uit het taxatierapport blijkt dat de taxateur de huurovereenkomsten niet heeft ingezien is hij afgegaan op informatie zoals die op andere wijze is verstrekt door de eigenaar. Indien uit het taxatierapport blijkt dat de taxateur de huurovereenkomsten wel heeft ingezien, heeft hij die op hoofdlijnen bestudeerd op rechten en verplichtingen.

A8. planologische kenmerken

De taxatie kan geen uitputtende planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het taxatierapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het vastgoedobject of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

A9. nieuwbouw, verbouw, verbetering

Indien er sprake is van een te realiseren of een in aanbouw zijnde vastgoedobject, dan wel dat het bestaande vastgoedobject wordt verbouwd of wordt verbeterd maakt de taxateur daarvan melding, indien tijdens de plaatselijke opname dat waarneembaar was, dan wel indien de opdrachtgever de taxateur daarop heeft gewezen. Indien sprake is van een taxatieopdracht waarbij de taxateur dient uit te gaan van de situatie alsof de betreffende werkzaamheden voltooid zijn, zal de taxateur een globale omschrijving geven van de nog uit te voeren werkzaamheden alsmede een globale kostenraming van de daaraan verbonden kosten. De taxateur gaat er daarbij van uit dat de werkzaamheden door een professionele marktpartij worden en kunnen worden gevoerd.

A10. onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren / vergelijkingsobjecten /). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd. In de berekening dient een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de economische huurwaarde en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

A11. visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat ten minste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.

A12. kopierechten

Niets uit het ingevulde en bewerkte taxatierapport mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd of vermenigvuldigd, anders dan na schriftelijk verkregen toestemming van de taxateur.

A13. aansprakelijkheid

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor het in het taxatierapport opgenomen doel en uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen aansprakelijkheid door de taxateur aanvaard bij gebruik door derden en/of ten behoeve van andere doeleinden, tenzij het gebruik door de taxateur is toegestaan doormiddel van een schriftelijke verklaring van de taxateur.

A14. verklaring

De taxateur verklaart met het ondertekenen van het taxatierapport dat hij en/of de organisatie waarbij hij in dienstbetrekking staat, niet is betrokken of is geweest bij een transactie die ten grondslag ligt aan deze taxatie, dan wel dat hij direct of indirect enig ander belang bij de waarde van het getaxeerde heeft.

A15. informatievoorziening

De taxatie is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateur steekproefsgewijs op juistheid en aannemelijkheid gecontroleerd. De taxateur is ervan uitgegaan de verstrekte gegevens juist en volledig zijn.

B1. marktwaarde

Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou kunnen worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

B2. executiewaarde vrij van huur en gebruik

De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

B3. executiewaarde in verhuurde staat

De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding in verhuurde staat (met door de geldgever gegeven toestemming), door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

B4. markthuur

Het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

B5. economische canonwaarde

Het meest waarschijnlijke bedrag op jaarbasis dat bij aanbidding van het recht van erfpacht op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed en waarbij de voor soortgelijke onroerende zaken overigens gebruikelijke condities het uitgangspunt vormen.

B6. economische pachtwaarde

Het meest waarschijnlijke bedrag op jaarbasis dat bij aanbidding van een pachtoject als bedoeld in art. 1 van de Pachtwet en dat op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed en waarbij de voor soortgelijke onroerende zaken overigens gebruikelijke condities het uitgangspunt vormen.

B7. wettelijke huurwaarde 7:290 BW-bedrijfsruimte

De huurprijs voor een art. 7:290 BW-bedrijfsruimte, exclusief de door de huurder aangebrachte verbeteringen, die berekende wordt, gelet op het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse die zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de dag van het instellen van een vordering en die herleid zijn volgens de algemene ontwikkeling van het prijspeil sinds de dag waarop die huurprijs gold tot aan die van het instellen van de vordering.

B8. actuele waarde (jaarrekening voor ondernemingen)

De in geld uitgedrukte betekenis voor de rechtspersoon, gegeven de aard en plaats van de activiteit waarvoor het actief is bestemd op het tijdstip van het bepalen van die waarde.

B9. vervangingswaarde

Het bedrag dat nodig zou zijn op in de plaats van een goed dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander goed te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft.

B10. bedrijfswaarde

De waarde ten tijde van de waardering van het aan een goed of samenstel van goederen toe te rekenen deel van de netto-omzet die kan worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf waartoe het dient of is bestemd.

B11. opbrengstwaarde

Het bedrag waartegen een goed bestens kan worden verkocht, onder aftrek van de nog te maken kosten.

B12. wettelijke transactiekosten

De wettelijke transactiekosten zijn de verschuldigde overdrachtsbelasting, de kosten verbonden aan de notariële transportakte en de kosten verbonden aan de kadastrale inschrijving van de overdracht.

B13. waarde in het economisch verkeer (WOZ)

Waarde in het economisch verkeer: de verkoopprijs, waaronder moet worden verstaan de prijs, die bij aanbidding van de zaak ten verkoop op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde daarvoor zou zijn besteed (Hoge Raad; BNB 1969/63).

B14. gecorrigeerde vervangingswaarde

Het offer dat nodig is om een object weer in dezelfde staat aan te schaffen of te vervaardigen, gecorrigeerd met afschrijving wegens technische en functionele veroudering – in aanmerking genomen de invloed van latere wijzigingen – en rekening houdend met de aard en bestemming van het object, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking worden genomen.

B15. herbouwwaarde

Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw – op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig – onmiddellijk na de gebeurtenis.

B16. sloopwaarde

Het bedrag dat verkregen zou kunnen worden voor de nog bruikbare respectievelijk waardevolle onderdelen van het gebouw verminderd met de kosten van het laten afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen.

B17. finale waardering

De verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waardeanalyse haar specifieke invloed heeft.

B18. exploitatiekosten

De periodiek terugkerende uitgaven die aan een vastgoed verbonden zijn en die voor rekening van de eigenaar komen.

B19. kapitaalscorrecties

Incidentele toekomstige inkomsten of uitgaven die verband houden met het vastgoedobject en die door en goed beherende eigenaar ontvangen respectievelijk uitgegeven zullen worden.

B20. achterstallig onderhoud

Onderhoudskosten die direct gemaakt moeten worden om verdere schade of vervolgschade aan het vastgoedobject te voorkomen.

B21. aanvangsleegstand

De financiële leegstand die ontstaat aansluitend op de oplevering van de nieuwbouw dan wel renovatie van het vastgoedobject, tot aan het eind van het eerste (aansluitende) volledige jaar van exploitatie.

B22. mutatieleegstand

De financiële leegstand die ontstaat in de periode tussen vertrekkend en opvolgend huurder.

B23. optimale aanwending

De meest waarschijnlijke bestemming van een onroerende zaak welke binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

B24. btw-compensatie

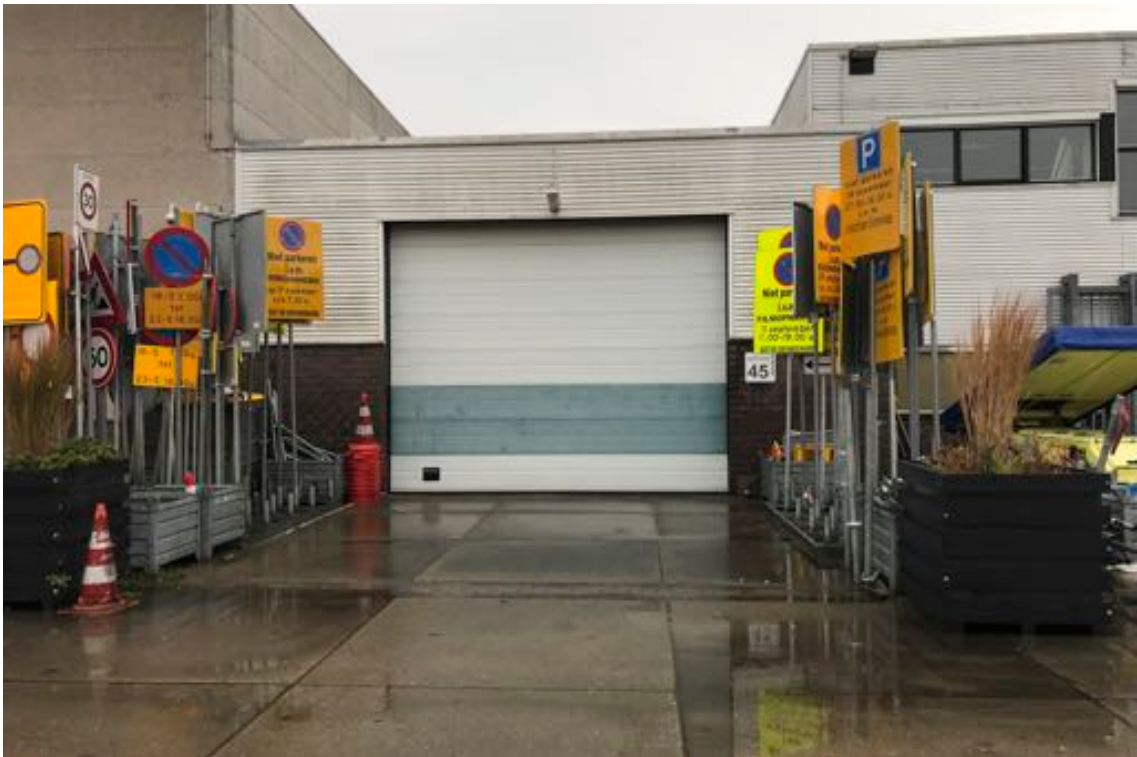
Een vergoeding door de huurder aan de verhuurder wegens het niet Btw-plichtig verhuren van het vastgoedobject.



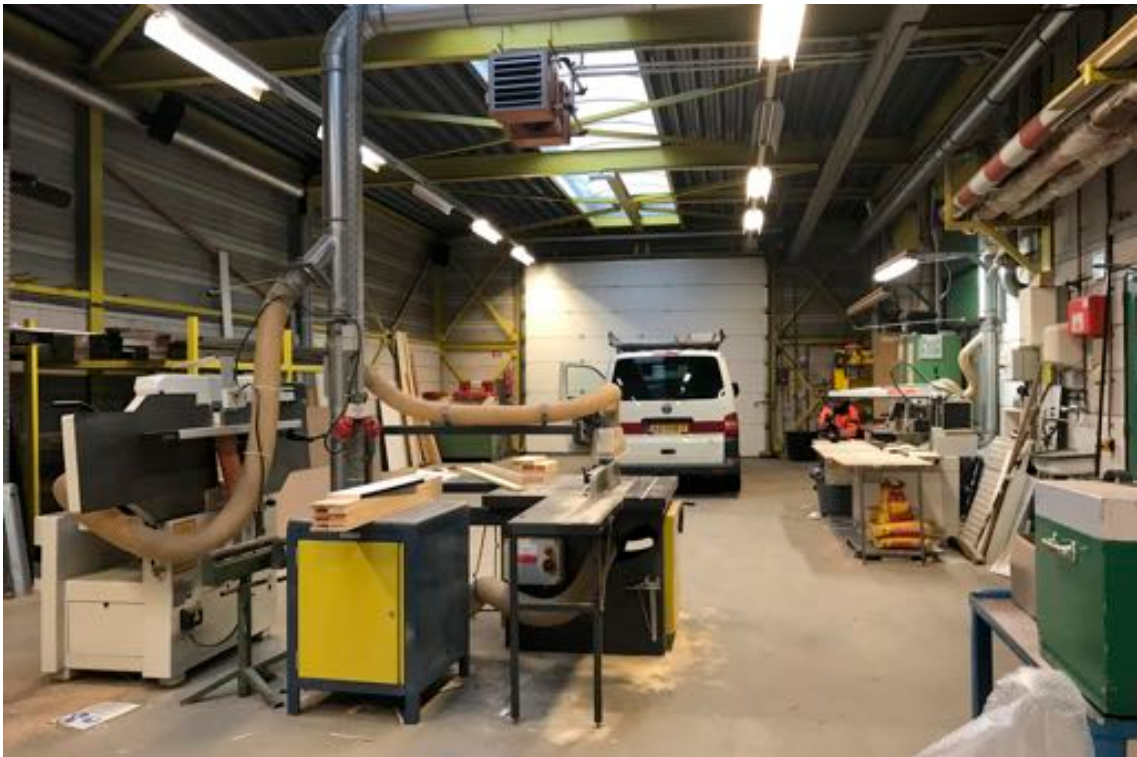














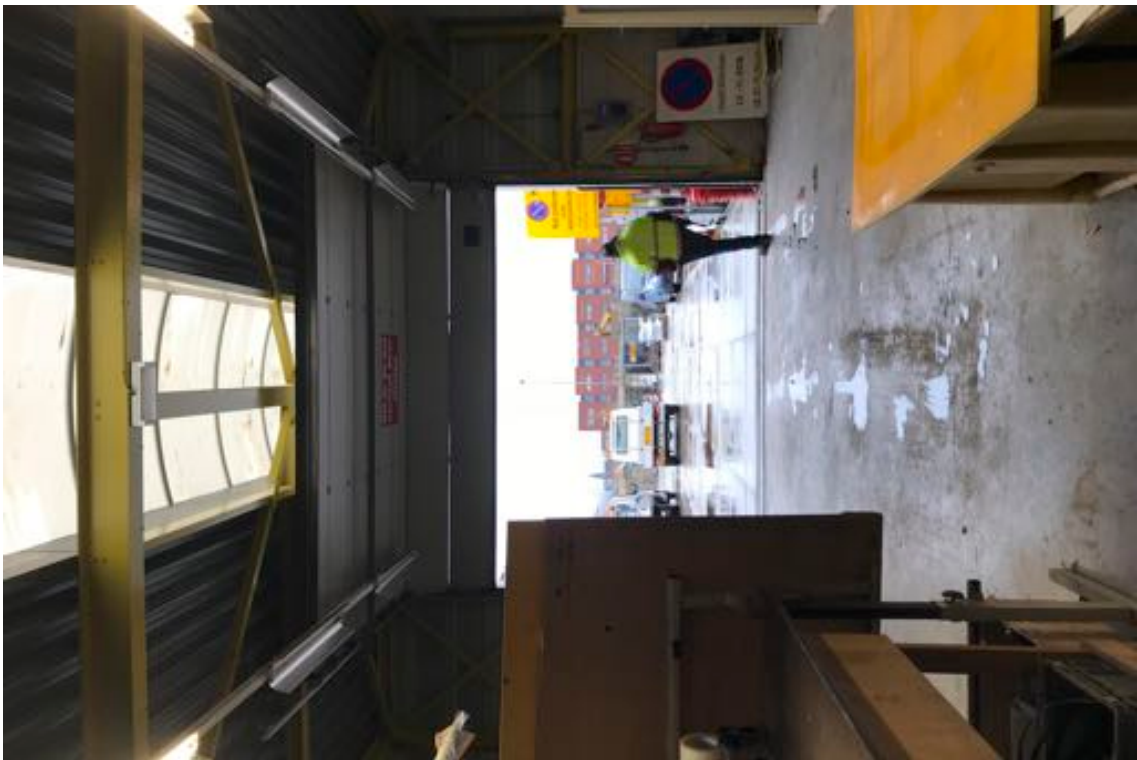
















marktwaarde - scenario 1

Object bedrijfsruimte
Adres ir. Lelyweg 45
Plaats Haarlem
Opdrachtgever Gemeente Haarlem
Waardepeildatum 29 maart, 2018

Omschrijving/indeling	Aantal m ² vvo/pp	Markthuur- waarde/eenheid	Totaal	bvo% vvo	Onderhoud p/m ² bvo/pp	Totaal onderhoud
				90,00%		
Bedrijfsruimte begane grond	1.287	50	64336	1430	5,00	7148,39
Bedrijfsruimte etage	179	70	12501	198	5,00	992,17
Buitenterrein	4.674	15	70110	5193	0,50	2596,67
Zoutloods	440	25	11000	489	4,00	1955,56
Overdekte opslag	460	25	11500	511	4,00	2044,44
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00

Totaal	7.039		169.447	7.821		14.737
--------	-------	--	---------	-------	--	--------

onr.zaakbel.	1.694.468	0,2946%	4.991,39	2,95%
assurantiepremie per 1.000			9.503	5,61%
beheerkosten		2,00%	3.389	2,00%
onderhoudskosten			14.737	8,70%
waterschapslasten			0	0,00%
rioolrecht	1	142	142	0,08%
erfpachtcanon		0	0	0,00%
-			0	0,00%

Totale lasten	32.763	19,34%	v/d bruto markthuurwaarde
Netto markthuurwaarde			136.684
DIV / Netto aanvangsrendement	8,00%		cap-rate
Bruto aanvangsrendement	9,92%		10,08
Waarde vrij op naam			1.708.548

Correcties			
renovatie	0	0	0
appartement 2	0	0	0
leegstand	0,5	169.447	-84.723
verhuurkosten	0	0	0
gekap. canon	0	0	0
contante waarde	0	0	-529.088
			1.094.736

Correcties			
not.kosten/kad.recht in %		0,50%	5.446
overdrachtsbelasting		6,00%	61.658
Waarde kosten koper			1.027.632
Correcties k.k.			
ongebonden grond k.k.	0	0	0
-	0	0	0
aftrek gekap. canon			0
Waarde kosten koper			1.027.632

Contante waarde verschil huurwaarde/-opbrengst	
markthuurwaarde	169.447
actuele huuropbrengst	48.000
Verschied	-121.447
rest. looptijd contract	5,00
rentevoet	6,00%
Contante waarde (Begin payment/kw.)	-529.088

marktwaarde - scenario 2

Object	bedrijfsruimte
Adres	ir. Lelyweg 45
Plaats	Haarlem
Opdrachtgever	Gemeente Haarlem
Waardepeildatum	29-mrt-18

Omschrijving/indeling	Aantal m ² vvo/pp	Markthuur- waarde/eenheid	Totaal	bvo%.vvo	Onderhoud p/m ² bvo/pp	Totaal onderhoud
				90,00%		
Bedrijfsruimte begane grond	1.287	50	64336	1430	5,00	7148,39
Bedrijfsruimte etage	179	70	12501	198	5,00	992,17
Buiterterrein	4.674	15	70110	5193	0,50	2596,67
Zoutloods	440	25	11000	489	4,00	1955,56
Overdekte opslag	460	25	11500	511	4,00	2044,44
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00
-	0	0	0	0	0,00	0,00

Totaal	2.365		169.447	2.628		14.737
--------	-------	--	---------	-------	--	--------

				in% van hw
onr.zaakbel.	1.694.468	0,2946%	4.991,39	2,95%
assurantiepremie per 1.000			5.000	2,95%
beheerkosten		2,00%	3.389	2,00%
onderhoudskosten			14.737	8,70%
waterschapslasten			0	0,00%
rioolrecht			142	0,08%
erfpachtcanon	0		0	0,00%
-			0	0,00%

Totale lasten	28.260	16,68%	v/d bruto markthuurwaarde
---------------	--------	--------	---------------------------

Netto markthuurwaarde			141.187
DIV / Netto aanvangsrendement	7,75%		cap-rate
Bruto aanvangsrendement	9,30%		10,75
Waarde vrij op naam			1.821.766

Correcties

Renovatie	0	0	0
Appartement 2	0	0	0
leegstand	0,5	169.447	-84.723
verhuurkosten	0	0	0
gekap. canon	0	0	0
contante waarde	0	0	0

1.737.043

Correcties			
not.kosten/kad.recht in %	0,50%		8.644
overdrachtsbelasting	6,00%		97.862

Waarde kosten koper			1.631.026
---------------------	--	--	-----------

Correcties k.k.			
ongebonden grond k.k.	0	0	0
-	0	0	0
af trek gekap. canon			0
Waarde kosten koper			1.631.026

Contante waarde verschil huurwaarde/-opbrengst	
markthuurwaarde	169.447
actuele huuroopbrengst	0
Verschied	-169.447
rest. looptijd contract	5,00
rentevoet	6,00%
Contante waarde (Begin payment/kw.)	0

BEWARING:	In bewaring genomen:	2634	137	184
HAARLEM	26 OKT. 1967			
Dagregister	De Hypotheekbewaarder,	met een vervolgblad		
Deel 336 Nr. 1585		zonder-		

Aantekeningen:

<i>Haarlem II</i> <i>OK</i> <i>416</i>	Heden vijftentwintig oktober negentienhonderd zevenenzestig verschenen voor mij, Jan Paul Alexander Luijnenburg, notaris ter standplaats de gemeente Bloemendaal, in tegenwoordigheid van de na te noemen getuigen: I. de Heer WILLEM DE LAAT, administrateur ter gemeente secretarie van Haarlem, wonende te Haarlem, ten deze volgens zijn verklaring handelende in opdracht van de Heer Meester Oscar Pieter Frans Marie Cremers, burgemeester van de gemeente Haarlem, wonende te Haarlem, die deze opdracht verstrekte in zijn hoedanigheid van burgemeester van de gemeente Haarlem, en als zodanig die gemeente wettig vertegenwoordigende tot het aangaan van na te melden rechtshandeling, ter uitvoering van: 1. het besluit van Burgemeester en Wethouders dier gemeente van dertien oktober negentienhonderd zevenenzestig, afdeling 7 nummer 12739, in verband met het delegatiebesluit van de Raad dier gemeente van eenentwintig juli negentienhonderd vijftenzestig, nummer 35, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van eenendertig augustus negentienhonderd vijftenzestig, nummer 308; 2. het besluit van de Raad dier gemeente van vijftien december negentienhonderd zesentwintig, nummer 17, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van negen februari negentienhonderd zevenentwintig, nummer 66; 3. het besluit van de Raad dier gemeente van vierentwintig mei negentienhonderd zevenenzestig, nummer 23; II. a. de Heer Ingenieur MACHIEL DIRK DALEBOU, directeur van het Gemeente - Energiebedrijf van Amsterdam, wonende te Amsterdam; b. de Heer Ingenieur JOHANNES DEN BOESTERD, directeur van het Provinciaal Electriciteitsbedrijf van Noord-Holland, wonende te Bloemendaal; c. de Heer Ingenieur JAN HEINRICH KOUWENHOVEN, directeur van het Gemeentelijk Energiebedrijf van Haarlem, wonende te Haarlem, volgens hun verklaring ten deze handelende in hun hoedanigheden van respectievelijk President-Directeur en Directeuren van de te Haarlem gevestigde naamloze vennootschap "Provinciale en Gemeentelijke Electriciteits-Maatschappij" (P.E.G.E.M.) tezamen en enige directeuren dier naamloze vennootschap, en als zodanig deze vennootschap, ingevolge het bepaalde in artikel 15 harer statuten vertegenwoordigende, na verkregen machtiging van de vergadering van aandeelhouders dier vennootschap van twintig december negentienhonderd zesenzestig, van welke machtiging blijkt uit het uittreksel uit de notulen dier vergadering, hetwelk aan deze minuut is vastgehecht, en met toestemming van de Minister van Economische Zaken, de dato veertien april negentienhonderd zevenenzestig kenmerk 367/595; III. de Heer Ingenieur JOHANNES DEN BOESTERD, voornoemd, volgens zijn verklaring ten deze voorts handelende in opdracht van de Commissaris der Koningin in de provincie Noord-Holland, welke opdracht is geschied bij algemeen besluit van twaalf november negentienhonderd drieënzestig, nummer 184, en de provincie Noord-Holland krachtens die opdracht ingevolge artikel 114, lid 2, der Provinciewet vertegenwoordigende, zulks ter uitvoering van de besluiten van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van twintig juni negentienhonderd zevenenzestig, nummer 234. De comparanten sub II, handelende als gemeld, verklaarden voor en
---	--

namens de te Haarlem gevestigde naamloze vennootschap "Provinciale en Gemeentelijke Electriciteits-Maatschappij" (P.E.G.E.M.), voornoemd, bij deze afstand te doen, om niet, met ingang van een januari negentienhonderd zesenzestig ten behoeve van de gemeente Haarlem, voor welke gemeente de comparant sub I, in hoedanigheid als gemeld, verklaarde die afstand, om niet, met ingang van een januari negentienhonderd zesenzestig te aanvaarden, van: het gebruik tot wederopzegging van het perceel grond, gelegen aan de Oude Weg te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie N nummer 417, groot driehonderddrieënnegentig centiare, welk perceel door de gemeente Haarlem aan voornoemde naamloze vennootschap "Provinciale en Gemeentelijke Electriciteits-Maatschappij" (P.E.G.E.M.), tot wederopzegging in gebruik werd afgestaan, bij akte, op elf november negentienhonderd zevenentwintig verleend voor notaris J. van Munster van Heuven, destijds te Haarlem, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem, op tweeëntwintig november negentienhonderd zevenentwintig, in deel 1329 nummer 45, en bij akte, op dertig november negentienhonderd achtentwintig verleend voor voornoemde notaris J. van Munster van Heuven, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem, op een december negentienhonderd achtentwintig, in deel 1366 nummer 15.

Voorts verklaarde de comparant sub I, handelende als gemeld, voor en namens de gemeente Haarlem, bij deze te verlenen aan de provincie Noord-Holland, voor welke provincie de comparant sub III, in hoedanigheid als gemeld, verklaarde te aanvaarden:

het recht van gebruik (niet zakelijk in de zin van de tiende titel van het tweede boek van het Burgerlijk Wetboek) tot wederopzegging met in-achtneming van een opzeggingstermijn van die maanden van het perceel grond, gelegen aan de Oude Weg te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie N nummer 417, groot driehonderddrieënnegentig centiare.

De comparanten sub I en III, in hoedanigheden als gemeld, verklaarden dat gemeld recht van gebruik geacht zal worden te zijn verleend met ingang van een januari negentienhonderd zesenzestig en voorts onderde navolgende bepaling:

de provincie Noord-Holland zal aan grondeigenaar betalen een vergoeding van vijftenzeventig cent (f 0,75) per centiare per jaar, alsoo een jaarlijkse vergoeding van tweehonderdvierennegentig gulden vijftenzeventig cent, welk laatgemeld bedrag in twee halfjaarlijkse termijnen van respectievelijk eenhonderdzevenenveertig gulden achtentertig cent (f 147,38) en eenhonderdzevenenveertig gulden zevenentertig cent (f 147,37) moet worden voldaan en wel op twee januari en op een juli van ieder jaar, en zulks op de door grondeigenaar aan te wijzen plaats; de over de periode van een januari negentienhonderd zesenzestig tot en met eenendertig december negentienhonderd zevenenzestig verschuldigde vergoeding ad totaal vijfthonderdnegenentachtig gulden vijftig cent (f 589,50) is bereids voldaan.

Vervolgens verklaarden de comparanten sub II, handelende als gemeld, voor en namens voornoemde naamloze vennootschap "Provinciale en Gemeentelijke Electriciteits-Maatschappij" (P.E.G.E.M.) te hebben verkocht en in vrije eigendom over te dragen aan de provincie Noord-Holland, voor welke provincie de comparant sub III, in hoedanigheid als gemeld, verklaarde te hebben gekocht en in vrije eigendom te aanvaarden:

het recht van erfpacht tot eenendertig december tweeduizendeen tegen een jaarlijkse canon van drieduizendnegenhonderdvijftenzeventig gulden (f 3.975,--) op de grond, gelegen nabij de Oude Weg te Haarlem, eigendom van de gemeente Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie N nummer 416, groot drieënvijftig Are, met de op die grond gestichte opstallen, waaronder een "50kV-station".

De comparanten sub II en III, in hoedanigheden als gemeld, verklaarden, dat deze verkoop en koop is geschied voor een totale koopprijs van TWEEHONDERDDRIEENZEVENTIGDUIZEND ACHTHONDERDVJFENZESTIG GULDEN (f 273.865,--), welk bedrag de comparanten sub II, handelende als gemeld, verklaarden van de koopster ten behoeve van de voornoemde verkoopster te hebben ontvangen en uit dien hoofde de koopster bij deze voor en namens die koopster voor die betaling te kwiteren, zonder enig voorbehoud.

Voorts verklaarden de comparanten sub II en III, in hoedanigheden als gemeld, dat deze verkoop en koop is geschied onder de navolgende

BEPALINGEN EN BEDINGEN:

1- Verschil tussen de vermeende en de werkelijke grootte van het verkochte zal geen recht geven tot het vorderen van een vermeerde-

ring of vermindering van de koopprijs, noch tot vernietiging van deze koopovereenkomst.

2- Het verkochte wordt overgedragen in zijn tegenwoordige staat, met alle daaraan verbonden rechten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden - met recht bestaande - zichtbare en verborgen gebreken.

Verkoopster waarborgt aan koperster uitsluitend haar recht tot verkoop en levering van het verkochte, vrij van hypothecair verband en beslag; zij zal tot geen meerdere vrijwaring gehouden zijn; andere servituten dan die, welke eventueel ten betrokken hypotheekkantore mochten zijn overgeschreven, zijn aan verkoopster niet bekend.

3- Koperster heeft het door haar gekochte op een januari negentienhonderd zesenzestig aanvaard, in vrij genot, de grond-, straat- en eventueel verdere lasten van het gekochte geheven wordende, neemt zij voor haar rekening mede van een januari negentienhonderd zesenzestig af.

4- Door partijen wordt elk harerzijds bij deze uitdrukkelijk afstand gedaan van de rechten tot het vorderen van ontbinding dezer overeenkomst, eventueel voortvloeiende uit de bepalingen van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek.

5- Koperster kan zich de wettelijke levering van het door haar gekochte verschaffen door het doen overschrijven van een afschrift dezer akte ten betrokken hypotheekkantore.

Voorts verklaarde de comparant sub III, in hoedanigheid als gemeld dat de provincie Noord-Holland op zich neemt het na komen van alle bepalingen en voorwaarden waaronder de uitgifte in erfpacht tot eenendertig december tweeduizende van voormeld perceel is geschied, blijkens akte de dato elf november negentienhonderd zeventwintig verleden voor notaris J. van Munster van Heuven, destijds te Haarlem, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem, op tweeëntwintig november negentienhonderd zeventwintig, in deel 1329 nummer 45, en blijkens akte op dertig november negentienhonderd achtentwintig verleden voor voornoemde notaris J. van Munster van Heuven, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem, op een december negentienhonderd achtentwintig, in deel 1366 nummer 15.

De comparant sub I, in hoedanigheid als gemeld, verklaarde voor en namens de gemeente Haarlem, dat voormeld perceel grond, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie N nummer 416, groot drieenvijftig Are, bij afloop van de thans vigerende erfpachtsovereenkomst, opnieuw aan de provincie Noord-Holland in erfpacht zal worden uitgegeven onder nog nader te bepalen voorwaarden, tenzij partijen anders overeengekomen.

Tenslotte verklaarden de comparanten, in hoedanigheden als gemeld, dat de kosten dezer akte, die van haar registratie en die van haar overschrijving ten betrokken hypotheekkantore komen ten laste en voor rekening van de provincie Noord-Holland.

Waarvan akte, in minuut opgemaakt, is verleden te Bloemendaal, op dagtekening in den hoofde dezer gemeld, in tegenwoordigheid van de Heren Gerhard George van der Zee, provinciaal-ambtenaar, wonende te Haarlem en Henricus Bernardus Veling, provinciaal-ambtenaar, wonende te Zandvoort.

als getuigen, evenals de comparanten aan mij, notaris bekend. Onmiddellijk na voorlezing is deze akte ondertekend door de comparanten, de getuigen en mij, notaris.

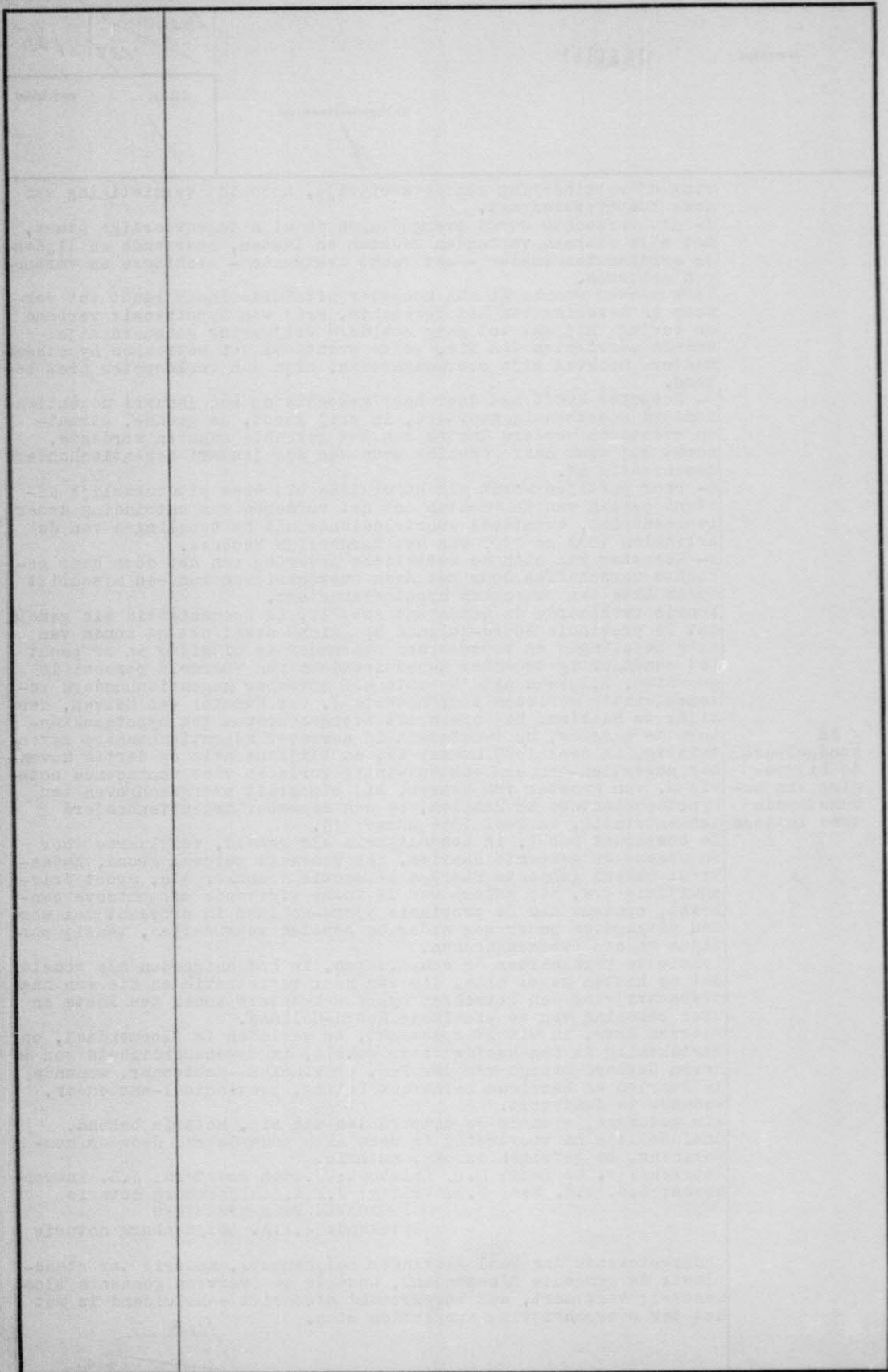
Getekend: W. de Laat; M.D. Dalebout; J. den Boesterd; J.H. Kouwenhoven; G.G. v.d. Zee; H.B. Veling; J.P.A. Luijnenburg notaris.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Getekend: J.P.A. Luijnenburg notaris

Ondergetekende Jan Paul Alexander Luijnenburg, notaris ter standplaats de gemeente Bloemendaal, wonende te Overveen gemeente Bloemendaal; verklaart, dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

en
goedgekeurd
de bijvoe-
ging van bo-
venstaande
twee letters



Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

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

Betreft:	HAARLEM II N 2189	10-11-2017
	Ir. Lelyweg 45 2031 CD HAARLEM	16:15:39
Uw referentie:	1000	
Toestandsdatum:	9-11-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>HAARLEM II N 2189</u>
Grootte:	88 a 85 ca
Coördinaten:	105202-489034
Omschrijving kadastraal object:	WONEN ERF - TUIN
Locatie:	Ir. Lelyweg 45 2031 CD HAARLEM Minckelersweg HAARLEM Oudeweg 91 2031 CC HAARLEM Oudeweg 91 BEDR 2031 CC HAARLEM
Ontstaan op:	1-8-2017
Ontstaan uit:	<u>HAARLEM II N 2174</u>

Aantekening kadastraal object

MEETTARIEF VERSCHULDIGD

Ontleend aan: 75 HLM02/2016 d.d. 17-10-2016

VOORLOPIGE KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE

Ontleend aan: 75 HLM02/2016 d.d. 17-10-2016

Publiekrechtelijke beperkingen

Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Haarlem kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Haarlem.

Betreft: HAARLEM II N 2189
Ir. Lelyweg 45 2031 CD HAARLEM
Uw referentie: 1000
Toestandsdatum: 9-11-2017

10-11-2017
16:15:39

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: 84 HLM02/23332 d.d. 7-12-1987
Eerst genoemde object in HAARLEM II N 427
brondocument:

Recht ontleend aan: 84 HLM02/23340 d.d. 18-11-1987
Eerst genoemde object in HAARLEM II N 815
brondocument:

Recht ontleend aan: HYP4 2634/137 reeks HAARLEM
Eerst genoemde object in HAARLEM II N 417
brondocument:

Recht ontleend aan: HYP4 11765/24 reeks AMSTERDAM
d.d. 22-10-1993
Eerst genoemde object in HAARLEM II N 416
brondocument:

Recht ontleend aan: 84 HLM02/8590 d.d. 24-11-1987
Eerst genoemde object in HAARLEM II N 416
brondocument:

Recht ontleend aan: 84 HLM02/23351 d.d. 18-11-1987
Eerst genoemde object in HAARLEM II N 1006
brondocument:

Recht ontleend aan: 84 HLM02/23335 d.d. 18-11-1987
Eerst genoemde object in HAARLEM II N 723
brondocument:

Recht ontleend aan: HYP4 8237/47 reeks AMSTERDAM
Eerst genoemde object in HAARLEM II N 814
brondocument:

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

REKTIKATIE-STUK

HYP4 12734/26 reeks AMSTERDAM
d.d. 20-3-1995

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 13218/12 reeks AMSTERDAM

Betreft:	HAARLEM II N 2189	10-11-2017
	Ir. Lelyweg 45 2031 CD HAARLEM	16:15:39
Uw referentie:	1000	
Toestandsdatum:	9-11-2017	

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.



0 m 10 m 50 m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 10 november 2017

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

HAARLEM II

N

2189

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.

bestemmingsplan



ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

- Lid 1 Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten.
- a. De dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
 - b. De goothoogte van een bouwwerk:
de hoogte gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
 - c. De inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
 - d. De bouwhoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, stoffilters en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
 - e. De oppervlakte van een bouwwerk:
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
 - f. De hoogte van een windturbine/windmolen:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.
 - g. De hoogte van een brug:
De hoogte gemeten vanaf de aansluitende terrein tot aan het hoogste punt van de brug.
 - h. De hoogte van een antenne-installatie:
De hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders niet meegerekend.
 - i. Bestemmings- en bebouwingsgrenzen:
Meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.
- Lid 2 Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
- a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0.50 meter;

- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 meter. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4.20 meter boven de rijweg, dan wel 2.20 meter boven een rijwielpad of een voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5.00 meter boven het aangrenzende maaiveld.

ARTIKEL 3: ANTI-DUBBELBEPALING

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 4: BEDRIJVENTERREIN (BT)

Bestemming	Lid	1	De op de plankaart voor Bedrijventerrein (BT) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
<i>milieucategorie</i>	a.		bedrijven/bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de bij deze voorschriften behorende richtafstandenlijst (bijlage 1) tot en met de categorie, welke op de plankaart voor het betreffende bouwperceel staat aangegeven met uitzondering van: ▪ geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer met uitzondering van de bedrijven/locaties die genoemd staan in artikel 4 lid 1 onder c; ▪ bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi-inrichtingen) met uitzondering van de bedrijven/locaties die genoemd staan in artikel 4 lid 1 onder d;
<i>hogere milieucategorie</i>	b.		bedrijven/bedrijfsactiviteiten die vallen in een hogere categorie dan genoemd in artikel 4 lid 1 onder a. uitsluitend op de volgende locaties: ▪ H.Figeerweg 35 (categorie 5.2) Auto- en scheepssloperij ▪ Waarderweg 104-116 (categorie 5.2) Sloophandel/puinbreker ▪ A Hofmanwg 3 (categorie 5.1) Koffiebranderij
<i>geluidzoneringsplichtige bedrijven</i>	c.		geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer uitsluitend op de volgende locaties: ▪ Ir. Lelyweg 30 Betonmortelcentrale ▪ Waarderweg 104-116 Sloophandel/puinbreker
<i>Bevi-inrichtingen</i>	d.		bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi-inrichtingen) uitsluitend op de volgende locaties: ▪ Nijverheidsweg 23 Fabricage van lijmen ▪ Molerusweg 46 Opslag lijmen/aanverwante producten

- A Hofmanweg 55 Opslag spuitbussen/gasflessen

en tevens bestemd voor:

- | | |
|----------------------------------|---|
| <i>zelfstandige kantoren</i> | e. zelfstandige kantoren (niet zijnde kantoren met een loketfunctie) ter plaatse van de functieaanduiding (zk), uitsluitend op de derde of hogere bouwlaag; |
| <i>kantoor</i> | f. zelfstandig kantoor (niet zijnde een kantoor met een loketfunctie) uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (k); |
| <i>bouwmarkt</i> | g. een bouwmarkt:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (bm) is een bouwmarkt met bijbehorende voorzieningen en bijbehorende andere bouwwerken toegestaan; |
| <i>tankstation</i> | h. een brandstofverkooppunt zonder lpg:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (bv) is een tankstation (zonder lpg) met showroom, werkplaats en autoverkoop toegestaan met bijbehorende bouwwerken en bijbehorende andere bouwwerken; |
| <i>sportvelden</i> | i. sport:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (sv) zijn sportvelden met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen en andere bouwwerken toegestaan; |
| <i>recreatieve voorzieningen</i> | j. recreatieve voorzieningen:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (r) zijn recreatieve voorzieningen, zoals een locatie met terrein voor scouting en voorzieningen voor watersport met bijbehorende bouwwerken en bijbehorende terreinen en andere bouwwerken toegestaan; |
| <i>bedrijfswoningen</i> | k. een bedrijfswoning:
uitsluitend de bedrijfswoningen genoemd in de bij de voorschriften behorende bijlage 3 zijn met bijbehorende erven, bijgebouwen en bijbehorende andere bouwwerken toegestaan op die adressen; |
| <i>horeca</i> | l. horecabedrijf:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (h) is een horecabedrijf zoals beschreven in artikel 1 (begripsbepaling) met bijbehorende gronden, voorzieningen en bijbehorende bouwwerken toegestaan; |
| <i>bordeel</i> | m. een borddeel:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (bd) is een borddeel toegestaan op de 2 ^e bouwlaag van het pand; |
| <i>standplaats</i> | n. standplaats:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (wp) is een standplaats ten behoeve van één woonwagen met bijbehorend erf en bijgebouwen toegestaan; |

<i>bedrijfskantoren</i>			o. bijbehorende bedrijfskantoren;
<i>bijgebouwen</i>			p. bijgebouwen;
<i>parkeervoorzieningen</i>			q. (gebouwde) onder-, bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen;
<i>groen</i>			r. groenvoorzieningen;
<i>wegen</i>			s. paden, wegen en bruggen;
<i>nutsvoorzieningen</i>			t. onder- en bovengrondse nutsvoorzieningen;
<i>leidingen</i>			u. ondergrondse kabel- en leidingenstroken;
<i>water</i>			v. water, watergangen en waterberging;
<i>andere bouwwerken</i>			w. bij deze bestemming behorende andere bouwwerken, waaronder silo's, kranen en windmolens op daken.
Gebruiksverbod	Lid	2	Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Bedrijventerrein te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of met een doel strijdig met deze bestemming.
Strijdig gebruik	Lid	3	Tot een strijdig gebruik met de bestemming Bedrijventerrein zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend: a. het gebruik van bouwwerken voor tijdelijke of permanente bewoning, met uitzondering van bewoning van de bedrijfswoningen die zijn vermeld in bijlage 3 behorende bij de voorschriften; b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven uit een hogere milieucategorie dan op de plankaart is aangegeven, met uitzondering van die bedrijven uit een hogere milieucategorie op de locaties die staan genoemd bij artikel 4 lid 1 onder b, dan wel bedrijven in een hogere milieucategorie waarvoor vrijstelling is verleend als bedoeld in artikel 4 lid 4 onder a; c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer, met uitzondering van de geluidzoneringsplichtige inrichtingen die staan genoemd bij artikel 4 lid 1 onder c; d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven of activiteiten die vallen onder of genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer, met uitzondering van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten die staan genoemd bij artikel 4 lid 1 onder d, dan wel waarvoor vrijstelling is verleend als bedoeld in artikel 4 lid 4 onder d; e. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren, met uitzondering van zelfstandige kantoren op de 3^e of hogere bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding (zk)

zelfstandig kantoor, dan wel ter plaatse van de functieaanduiding (k) kantoor;

- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en/of voor seksinrichtingen met uitzondering ter plaatse van de functieaanduiding op de plankaart (bd) bordeel (uitsluitend op de tweede bouwlaag van dat pand);
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van de ondergeschikte detailhandelsactiviteiten, zoals deze vermeld staan in de bij deze voorschriften behorende bijlage 2 (detailhandelbeleidskaders Waarderpolder);
- h. het gebruik van deze gronden en bouwwerken voor detailhandelsactiviteiten zoals deze genoemd staan in bijlage 2 (detailhandelbeleidskaders Waarderpolder) van deze voorschriften, waarbij de in die bijlage 2 opgenomen randvoorwaarden, zoals de maximale percentages en/of de maximaal toegestane hoeveelheid m² ten behoeve van ondergeschikte detailhandelsactiviteiten, worden overschreden;
- i. het gebruik van gronden als standplaats voor woonwagens, met uitzondering ter plaatse van de functieaanduiding (wp) woonwagenstandplaats;
- j. het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer- vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen;

Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen, welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan. Deze bepaling is voor wat betreft de aanwezigheid van kampeermiddelen tevens niet van toepassing op het scoutingterrein ter plaatse van de functieaanduiding (r).

Bijzondere vrijstellingsbevoegdheden

vrijstellingsbevoegdheid hogere milieucategorie

vrijstellingsbevoegdheid parkmanagement

- | | | |
|-----|----|--|
| Lid | 4a | <p>Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 4 lid 1 onder a ten aanzien van bedrijven die niet in de Richtafstandenlijst (bijlage 1) staan vermeld, dan wel in een hogere categorie zijn vermeld, maar die blijkens onderzoek naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën.</p> |
| | b. | <p>Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 4 lid 2 (gebruiksverbod) voor de vestiging van parkmanagementfuncties die tot doel hebben het voorzieningenniveau voor de bedrijven en werknemers binnen het plangebied te verhogen. Aan de vrijstelling kunnen voorschriften verbonden worden.</p> <p>Bij de beoordeling of medewerking verleend wordt aan een verzoek om vrijstelling, wordt het ondernemingsplan van de aanvrager betrokken.</p> <p>Burgemeester en wethouders maken in ieder geval geen gebruik</p> |

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

*vrijstellingsbevoegdheid verkoop
auto's, boten, caravans*

- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen het bepaalde in artikel 4 lid 2 (gebruiksverbod) voor de vestiging van bedrijven die zich bezig houden met de verkoop van auto's, boten en caravans. Aan de vrijstelling kunnen voorschriften verbonden worden.

*vrijstellingsbevoegdheid voor
Bevi-inrichtingen*

- d. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 4 lid 2 (gebruiksverbod) voor het vestigen, het wijzigen of uitbreiding van inrichtingen of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer. Aan de vrijstelling kunnen voorschriften verbonden worden.

Per aanvraag wordt onderzoek verricht naar de gevolgen van de aangevraagde activiteiten van het bedrijf voor het plaatsgebonden en het groepsrisico. Afhankelijk van de uitkomsten van dat onderzoek beslissen burgemeester en wethouders of meegewerkt wordt aan het verzoek om vrijstelling.

Bebouwings- voorschriften

- Lid 5 Op gronden met de bestemming Bedrijventerrein mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

bebouwingsvlakken/rooilijn

- a. de gebouwen en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd.
Daar waar op de plankaart een dwingende voorgevelrooilijn is opgenomen moet bij nieuwbouw van de hoofdbouwwing de naar de weg gekeerde gevel voor minimaal 70 % in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd. Daar waar sprake is van een dwingende voorgevelrooilijn moet parkeren geschieden op eigen terrein, niet zichtbaar vanaf de openbare weg;

bebouwingspercentage

- b. de bebouwingsvlakken mogen geheel worden bebouwd;

*bouwhoogte/bouwdiepte
hoofdbouwwing*

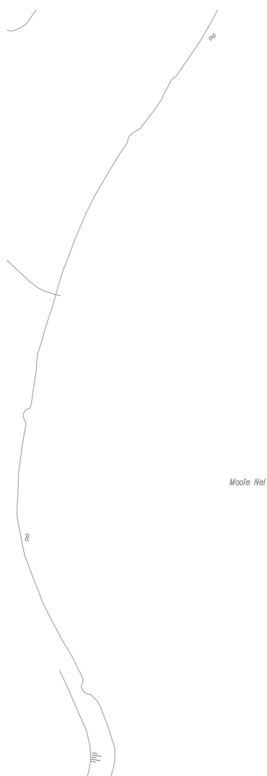
- c. de maximale bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven, met uitzondering van gronden met de bestemming Bedrijventerrein, die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding minimale-maximale bouwhoogte. Hier geldt dat bij nieuwbouw van de hoofdbouwwing, voor die hoofdbouwwing naast een maximale ook een minimale bouwhoogte, zoals die op de plankaart is aangegeven. De gebouwen mogen voorzien worden van (parkeer)kelder(s) in meerdere lagen;

*bouwhoogtes bijgebouwen en
andere bouwwerken*

- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van bijbehorende andere bouwwerken zoals silo's, kranen en dergelijke. Deze mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 32 meter. Windmolens op het dak mogen een hoogte hebben van maximaal 6 meter;

FUNCTIEAANDUIDINGEN

(atl)	Functieaanduiding atelier
(b)	Functieaanduiding bedrijf
(bw)	Functieaanduiding bedrijfswoning
(bd)	Functieaanduiding bordeel
(bm)	Functieaanduiding bouwmarkt
(bv)	Functieaanduiding brandstof verkooppunt
(br)	Functieaanduiding brug
(e)	Functieaanduiding erf
(ha)	Functieaanduiding hoogte-accent
(h)	Functieaanduiding horeca
(sh-ho)	Functieaanduiding hotel
(jop)	Functieaanduiding jongeren ontmoetingsplek
(kdv)	Functieaanduiding kinderdagverblijf
(k)	Functieaanduiding kantoor
(ly)	Functieaanduiding langzaam verkeerroute
(m)	Functieaanduiding maatschappelijk
(nv)	Functieaanduiding nutsvoorziening
(on)	Functieaanduiding onderwijs
(pg)	Functieaanduiding parkeergarage
(p)	Functieaanduiding parkeerterrein
(-p)	Functieaanduiding niet parkeren
(r)	Functieaanduiding recreatie
(sv)	Functieaanduiding sportvelden
(vp)	Functieaanduiding verblijfsgebied
(wp)	Functieaanduiding woonwagenstandplaats
(ws)	Functieaanduiding woonschenenligplaats



PLANGRENS



Grens plangebied

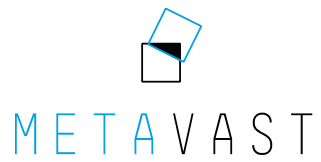
BESTEMMINGEN

ENKELBESTEMMINGEN

Art. 04		Bedrijventerrein
Art. 05		Gemengd
Art. 06		Detailhandel
Art. 07		Cultuur en Ontspanning
Art. 08		Water
Art. 09		Groen
Art. 10		Verkeer

DUBBEL BESTEMMINGEN

Art. 11		Waterstaat - waterkering
Art. 12		Leiding - riool
Art. 13		Leiding - gas
Art. 14		Leiding - leiding
Art. 15		Vrijwaringszone straatpad
Art. 16		Veiligheidszone windturbine
Art. 17		Waarde archeologie cat.2
Art. 17		Waarde archeologie cat.3

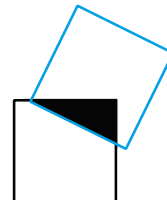


NEN 2580 MEETRAPPORT

Ingenieur Lelyweg 45
Haarlem

5-1-2018
Definitief

NEN 2580 OPPERVLAKTEMETING



Object

Ingenieur Lelyweg 45
Haarlem

In opdracht van

Gemeente Haarlem

Contactpersoon

Hanson Bedrijfsmakelaars
De heer P. Haavekost
Dreef 4
2012 HR Haarlem

Uitgevoerd door Metavast

Postadres
Postbus 7898
1008 AB Amsterdam

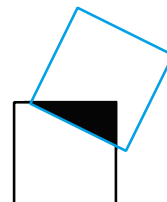
Bezoekadres

Vendelstraat 2 Amsterdam

020 222 8260

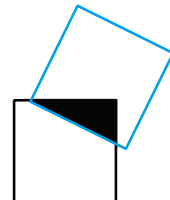
info@metavast.nl

www.metavast.nl



INHOUD

1.	Normen & Regelgeving	3
2.	Meetstaat	4
3.	Meetcertificaat	5
4.	Toelichting terminologie	6
	Bijlagen	8



1. NORMEN & REGELGEVING

Normen en richtlijnen

Het doel van dit rapport is het bepalen van de oppervlakte van het object conform de norm: NEN 2580: 2007, 'oppervlakten en inhouden van gebouwen - termen, definities en bepalingsmethoden'. Deze rapportage met meetcertificaat is opgesteld conform de richtlijn: NTA 2581: 2011 'opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

In NTA 2581: 2011 zijn 2 typen meetcertificaten gedefinieerd:

- Type A: Gebouw op locatie op maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd.
- Type B: Gebouw niet op locatie op maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd.

Het meetcertificaat in dit rapport betreft een type A.

Uitgangspunten

De in dit rapport opgenomen meetwaarden, alsmede de door Metavast gemaakte plattegrondtekeningen zijn tot stand gekomen op basis van onderstaande uitgangspunten.

Door de opdrachtgever aangeleverde tekening(en):

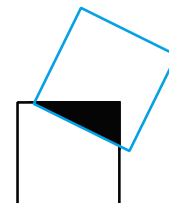
- Digitale (pdf) plattegrondtekeningen

Meting(en) op locatie:

- Door Metavast, ing. K.A. Ek, d.d. 2-1-2018

Type meetinstrument(en):

- Leica Disto D2, serienummer 0684036199, gekalibreerd op 30-6-2017
- Leica Disto D510, serienummer 1031850487, gekalibreerd op 30-6-2017

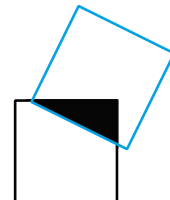


2. MEETSTAAT

Onderstaande meetstaat geeft per bouwlaag de gemeten oppervlaktes van het object. Alle meetwaarden zijn weergegeven in vierkante meter (m²). De berekende waarden uit de meetstaat corresponderen met de vlakkentekeningen welke zijn toegevoegd aan de bijlagen van dit rapport.

bouwlaag	omschrijving	vides > 4m ²	bruto vloeropp. (excl. vides)	Niet verhuurbaar				Verhuurbaar		
				tarra opp.	verticaal verkeer	installatie ruimte	stahoogte <1,5 m	glaslijn correctie (a)	verhuurbare ruimte (b)	totaal verhuurbaar (a+b)
1	begane grond	-	1.398,15	75,15	2,88	33,41	-	0,59	1.286,12	1.286,71
2	1e verdieping	-	235,27	18,55	22,27	15,86	-	1,23	177,36	178,59
totaal		0,00	1.633,42	93,70	25,15	49,27	0,00	1,82	1.463,48	1.465,30
in % bvo			100,00%	5,74%	1,54%	3,02%	0,00%	0,11%	89,60%	89,71%

3. MEETCERTIFICAAT



Objectgegevens

Straat : Ingenieur Lelyweg 45
Postcode : 2031 CD
Plaats : Haarlem
Soort object : Bedrijfsruimte

Inspectiegegevens

Certificaatnummer : C-17-254
Datum meting : 2-1-2018
Type meting : A

Meetgegevens

Bruto vloeroppervlakte : 1.633 m²
Verhuurbare vloeroppervlakte : 1.465 m²

Akkoordverklaring

Dit meetcertificaat voldoet aan de door de NEN uitgegeven NTA 2581: 2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580".

Metavast verklaart dat de vermelde oppervlakten zijn vastgesteld aan de hand van metingen en berekeningen conform de NEN 2580: 2007 / C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in het meetrapport genoemde aannames van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Amsterdam, d.d. 5-1-2018

ing. K.A. (Anton) Ek

NEN 2580 MEETCERTIFICAAT
TYPE A

4. TOELICHTING TERMINOLOGIE

Verkorte termen

BVO	Bruto vloeroppervlakte
NVO	Netto vloeroppervlakte
TO	Tarra oppervlakte
GO	Gebruiksoppervlakte
VVO	Verhuurbare vloeroppervlakte

Vloeroppervlakte

De oppervlakte van een vloer wordt bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak. Vloeroppervlakten worden in vierkante meter (m^2) weergegeven. Bij de bepaling van de grenslijn van een vloeroppervlakte moet worden genegeerd: een nis, een uitsparing en een uitspringend bouwdeel, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan $0,5 m^2$.

Bouwlaag

Een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 m in hoogte verschillen

Netto hoogte

De loodrechte afstand tussen de bovenkant van een afgewerkte vloer of het aansluitende terrein en de onderkant van een daarboven aanwezig plafond, vloer of dak, waarbij incidentele constructiedelen buiten beschouwing worden gelaten.

Vrije hoogte

De loodrechte afstand tussen de bovenkant van een afgewerkte vloer of het maaiveld en de onderkant van het laagste, daarboven gelegen constructie-onderdeel.

Ruimte

Een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, met een netto hoogte van minimaal 1,5 m, dat geheel of gedeeltelijk begrensd wordt door bouwkundige scheidingsconstructies en waarvan de vloer of de overdekking een onderdeel vormt van de constructie van het gebouw.

Binnenruimte

Een ruimte die door middel van bouwkundige scheidingsconstructies geheel van de bodem en van de buitenlucht is afgesloten.

Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte die door het deels ontbreken van uitwendige bouwkundige scheidingsconstructies permanent in open verbinding staat met de bodem en/of de buitenlucht. Gebouwgebonden buitenruimte kan onderscheiden worden in:

- overdekte gebouwgebonden buitenruimten
- niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten

Bruto vloeroppervlakte

De bruto vloeroppervlakte (BVO) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan $4 m^2$.

Netto vloeroppervlakte

De NVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzend opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten. De NVO van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk is omsloten en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de NVO wordt niet meegerekend:

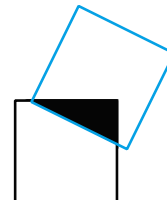
- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan $4 m^2$;
- een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan $0,5 m^2$;
- de oppervlakte van een vrijstaande niet-toegankelijke leidingschacht, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan $0,5 m^2$.

Tarra oppervlakte

De Tarra oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de BVO en de NVO van resp. de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

Verticaal verkeersoppervlak

De verkeersruimten en verkeersvoorzieningen zijn alleen uitgezonderd, indien deze voor verticaal verkeer tussen de afzonderlijke bouwlagen van een gebouw zijn bestemd. Gaat het om een ruimte die uitsluitend voor de verkeersafwikkeling in verticale richting is bestemd, dan wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de VVO. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuisen, inclusief rooksluizen en liftschachten. Lifthallen resp. wachtruimten behoren tot de VVO. Indien een trap, roltrap of hellingbaan, die meer dan 1,5 m overbrugt, een onderdeel vormt van een ruimte met andere dan verticale verkeersfuncties, bijvoorbeeld een entreehal of een overloop die tevens als horizontale doorsteek tussen ruimten fungeert, dan wordt alleen de vloeroppervlakte ingenomen door de voorziening zelf in mindering gebracht. Een trapbordes/overloop geldt



als voorziening voor verticaal verkeer, tenzij er een verhuurbare ruimte op aansluit waarvan de NVO groter is dan of gelijk is aan dat bordes (een-op-een regel).

Installatieruimte

Onder deze categorie vallen alle gebouw gebonden installatieruimten en toegankelijke leidingschachten, die dienen voor het onderbrengen en bedienen van de gebouwinstallaties alsmede de opslagruimten, werkruimten, kleedruimten, sanitaire voorzieningen en verkeersruimten die uitsluitend dienst doen voor de installatieruimten.

Tot de gebouwinstallaties worden onder meer gerekend:

- verwarmingsinstallatie;
- rookgasafvoer en binnenriolerings;
- installatie voor koud- en warmwatervoorziening;
- installatie voor perslucht t.b.v. de klimaatregeling van het gebouw;
- installatie voor ruimtekoeeling;
- installatie voor ventilatie en luchtbehandeling;
- elektrische centrale voor energievoorziening;
- kracht- en lichtinstallatie;
- transportinstallatie;
- sprinklerinstallatie.

Niet tot de gebouwinstallaties worden gerekend:

- patchkasten;
- installatie met gas- of perslucht voor bijvoorbeeld medische toepassingen;
- installaties toegevoegd door of in opdracht van een gebruiker.

Ruimten met beperkte stahoogte

Dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m.

Verhuurbare vloeroppervlakte

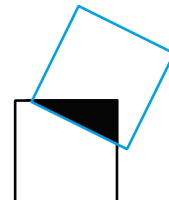
De verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepaling van de VVO wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-een regel;
- een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht;
- toegangssluisen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis;
- een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m²;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede

daarvan – bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m – groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;

- een dragende binnenwand;
- een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de een-op-een regel.



Een-op-een regel: een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf. Ditzelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

Glaslijncorrectie

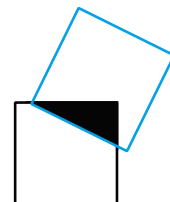
Oppervlaktebepalingen ter plaatse van raamopeningen in opgaande scheidingsconstructies worden gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopening.

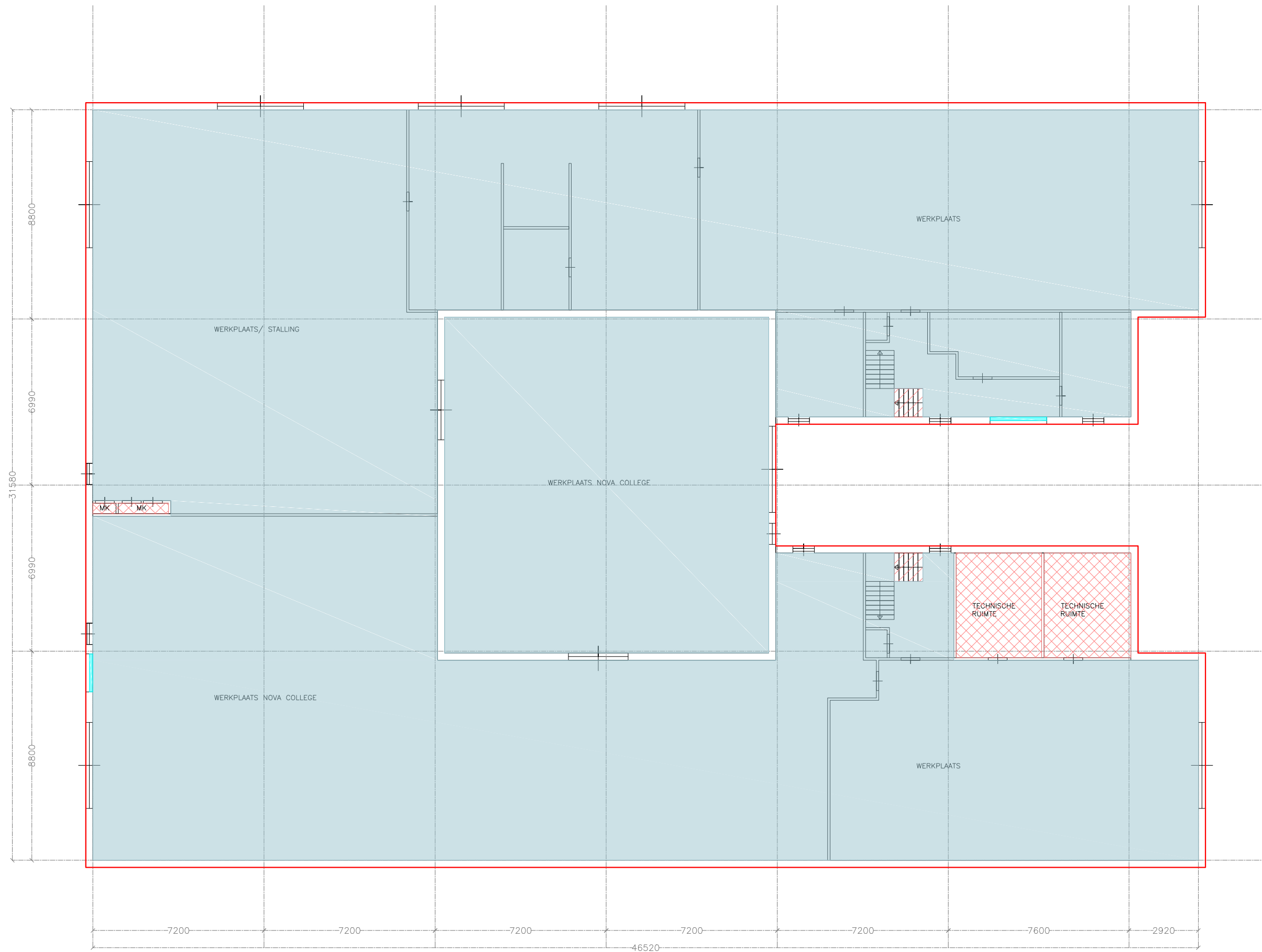
Ter plaatse van een (winkel)pui ligt de verhuurbare vloeroppervlakte-lijn tegen het kozijn aan en is er glaslijncorrectie toegepast vanaf het kozijn tot aan het glas. In het geval een pui overwegend een deurfunctie heeft wordt er geen glaslijncorrectie toegepast. Dit geldt ook bij een raam of pui ter plaatse van een niet-verhuurbare ruimten en ramen op een hoogte van meer dan 1,5 m boven vloerniveau.

Toedeling gemeenschappelijke ruimte

De VVO per gebruiker resp. gebruikseenheid wordt mede bepaald door de gemeenschappelijke ruimten. De VVO van die gemeenschappelijke ruimten zijn toe te rekenen aan de VVO die de gebruikers sec hebben. De gemeenschappelijke ruimten op een bouwlaag die uitsluitend zijn bestemd voor de gebruikers op die bouwlaag, moeten naar rato van het aandeel in de VVO die de gebruikers tezamen op die bouwlaag sec hebben aan de VVO van de desbetreffende gebruikers worden toegedeeld. Vervolgens moeten de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw die zijn bestemd voor gebruikers van verschillende bouwlagen naar rato van de hierboven bepaalde VVO op bouwlaagniveau worden toegedeeld.

BIJLAGEN





BOUWLAAG 1 - BEGANE GROND

renvooi

- bestaande indeling
- meetlijn bruto vloeroppervlakte
- ▢ vides > 4m²
- ▨ verticaal verkeer
- ▤ installatieruimte
- ▥ stahoogte lager dan 1,5m
- glaslijncorrectie
- ▣ verhuurbaar oppervlak



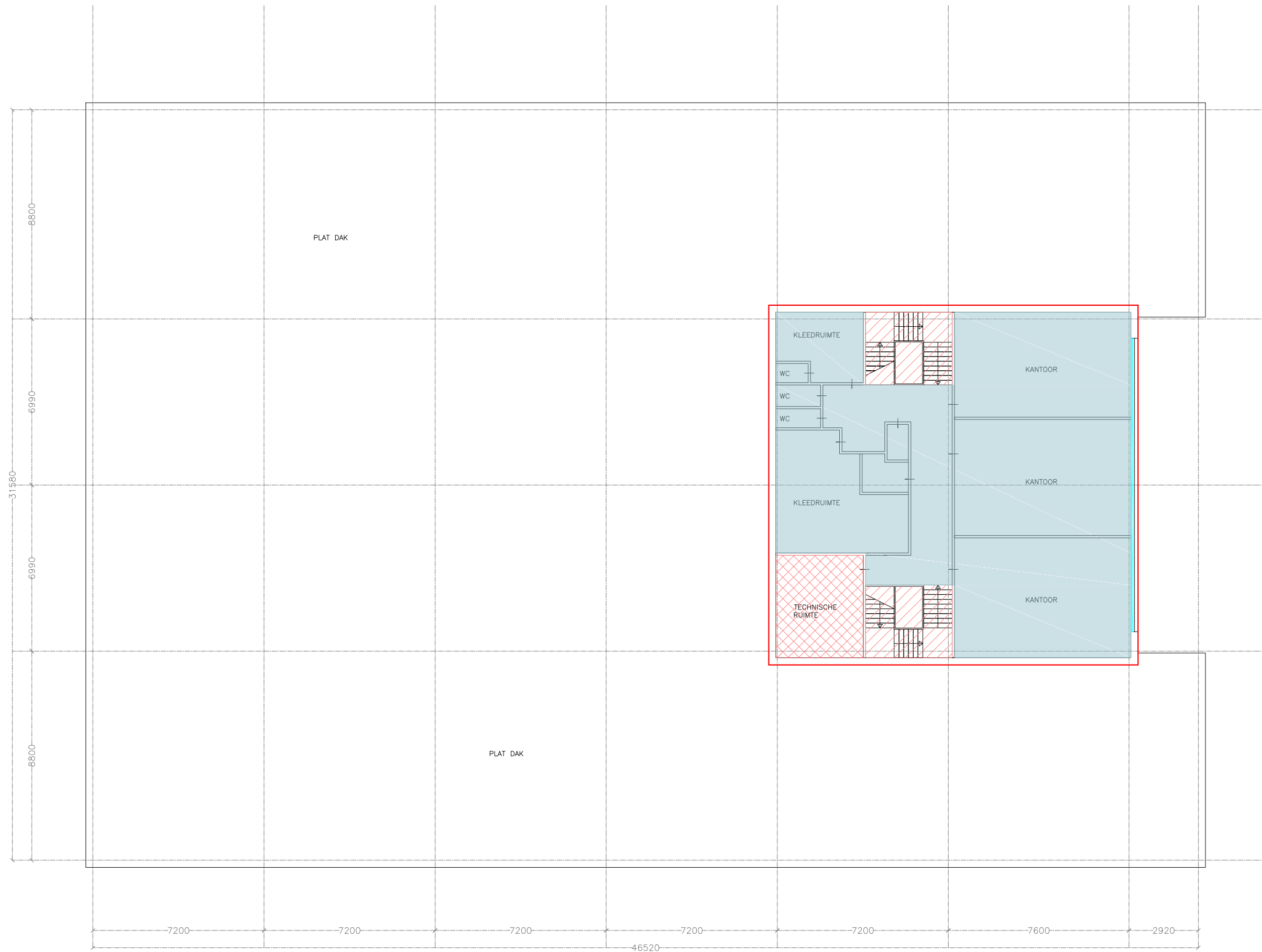
Postbus 7898 - 1008 AB Amsterdam
info@metavast.nl - 020 222 82 60 - www.metavast.nl

object
Ingenieur Lelyweg 45 Haarlem

datum get. : 05-01-2018
schaal : NVT

bouwlaag

1



BOUWLAAG 2 – VERDIEPING

renvooi

- bestaande indeling
- meetlijn bruto vloeroppervlakte
- ▢ vides > 4m²
- ▨ verticaal verkeer
- ▤ installatieruimte
- ▥ stahoogte lager dan 1,5m
- ▦ glaslijncorrectie
- ▧ verhuurbaar oppervlak



Postbus 7898 – 1008 AB Amsterdam
info@metavast.nl – 020 222 82 60 – www.metavast.nl

object
Ingenieur Lelyweg 45 Haarlem

bouwlaag

datum get. : 05-01-2018
schaal : NVT



| BAG powered by Kadaster |

Resultaat
[Ir. Lelyweg 45 Haarlem](#)

Pand

ID [0392100000060814](#)
Bouwjaar 1995
Status Pand in gebruik

Verblijfsobject

ID [0392010000026240](#)
Gebruiksdoel kantoorfunctie
Oppervlakte 1787 m2
Status Verblijfsobject in gebruik

Nummeraanduiding

ID [0392200000026240](#)
Postcode 2031 CD
Huisnummer 45
Huisletter
Huisnummer
toev.
Status Naamgeving uitgegeven

Openbareruimte

ID [0392300000008440](#)
Naam Ir. Lelyweg
Status Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

ID [2907](#)
Naam Haarlem
Status Woonplaats aangewezen

Bronhouder

ID 0392
Naam Haarlem

[Home](#) [Naar de kaart](#) [Veel gestelde vragen](#) [Bevoegd gezag](#)

Zoeken

[Home](#) > [Kaart](#)

Kaart

Postcode of adres *

Ir. Lelyweg 45, 2031CD Haarlem

Zoek

Luchtfoto

BRT

Achtergrondkaart

☒ **Kadastrale percelen**

☒ **Bodeminformatie**

Beschikbaarheid gegevens

☒ Eigen website beschikbaar

 Geen gegevens in bodemloket

Voortgang onderzoek

☐ Gegevens aanwezig, status onbekend

☐ Saneringsactiviteit

☐ Voldoende onderzocht/gesaneerd

 Onderzoek uitvoeren

Historie bekend

Bodemkwaliteitskaarten

Mijnsteengebieden

