



forvalue
vastgoedspecialisten



TAXATIERAPPORT

Opdrachtgever : Gemeente Haarlem

Waardepeildatum : 30 december 2019

Opdrachtnemer : forvalue

Rapportdatum : 27 februari 2020

Noord Schalkwijkerweg 117, 117A t/m D

2034 JA Haarlem



UW TAXATEURS

Forvalue vastgoedspecialisten: uw specialist als het gaat om taxaties van exploitatiegebonden vastgoed.

Forvalue vastgoedspecialisten

Smallepad 32

Kantoor 5.08

3811 MG Amersfoort

T.P.G. Helsen RT

Register Taxateur van onroerende zaken, als taxateur verbonden aan forvalue vastgoedspecialisten. Kantoorhoudend aan Smallepad 32 te Amersfoort.

J. Schreuder RT RM MRICS RRV REV

Register Taxateur van onroerende zaken, als taxateur/directeur verbonden aan Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars B.V. Kantoorhoudend aan Molenwater 97 te Middelburg.

J. Denis RT RM

Register Taxateur van onroerende zaken, als taxateur verbonden aan forvalue vastgoedspecialisten. Kantoorhoudend aan Smallepad 32 te Amersfoort.

Forvalue is opgericht door Dorus Helsen en Koos Schreuder, met als doel gespecialiseerde diensten te kunnen bieden op het gebied van complex exploitatie gebonden vastgoed.

Taxeren van exploitatie gebonden vastgoed is een specialistische aangelegenheid. Slechts een select aantal bedrijven houdt zich op dit niveau bezig met taxaties. Dat is niet voor niets. Het beoordelen van de waarde van een (horeca)onderneming vereist gedegen vakkennis. Het is een specialistische bezigheid waarbij talloze factoren van een onderneming onder de loep genomen moeten worden, om vervolgens de waarde te kunnen bepalen. Forvalue heeft Nederland als werkgebied. We bedienen niet alleen onze eigen regio, maar zijn actief in het hele land. Door de centrale ligging van onze vestiging is reistijd geen bezwaar.

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	4
1. TAXATIERAPPORT	6
1.1 Verklaring en opdracht.....	6
1.2 Eigendom.....	13
1.3 Conclusies.....	14
1.4 Vastgestelde waarden.....	14
1.5 Uitgangspunten	15
2. VERANTWOORDING.....	15
2.1 Doel en randvoorwaarden taxatie	16
2.2 Waarderingsbegrippen opdracht.....	16
2.3 Plausibiliteitsverklaring	17
3. KADASTRALE GEGEVENS	18
3.1 Algemene kadastrale gegevens	18
3.2 Zakelijke rechten.....	19
3.3 Bijzonderheden.....	19
4. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN.....	21
4.1 Bestemming.....	21
4.2 Overige bepalingen	21
5. ALGEMENE INFORMATIE.....	23
5.1 Situering	23
5.2 Historie.....	26
5.5 Voorgenomen investeringen	26
5.6 SWOT-analyse.....	27
5.7 Courantheid	27
6. MARKT EN BEDRIJFSFORMULE	28
6.1 De huidige markt	28
6.2 Profileringsbedrijfsformule	35
6.3 Conclusies en bedrijfsperspectief	36
7. GEBOUWENINFORMATIE.....	37
7.1 Algemene gebouweninformatie.....	37
7.2 Bouwaard	39
7.3 Toelichting verbouwing.....	42

8. MILIEUASPECTEN	43
9. JURIDISCHE ASPECTEN	45
9.1 Vestigingseisen ten aanzien van horeca- en recreatiebedrijven (na realisatie)	45
9.2 Privaatrechtelijke aspecten	45
9.3 Fiscale aspecten	45
10. WAARDEOORDEEL MET OVERWEGINGEN	47
10.1 Marktwaaarde na realsiatie	47
10.2 Marktwaaarde van de grond	51
10.3 Conclusies	54
11. REFERENTIEVERKLARING	55
13. SAMENVATTEND	56
13. RAND- & ALGEMENE TAXATIEVOORWAARDEN	57
14. GERAADPLEEGDE BRONNEN	59
15. BIJLAGEN	61

1. TAXATIERAPPORT

De onroerende zaak, bestaande uit een bedrijfsruimte met erf, ondergrond en overige aanhorigheden, welke zich bevindt aan de Noord Schalkwijkerweg 117, 117 A tot en met D te Haarlem.

1.1 Verklaring en opdracht

Opdrachtgever	: Gemeente Haarlem
Ter attentie van	: Mevrouw O. Vergers
Adres	: Gedempte Oude Gracht 2
Postcode en plaats	: 2011 GR Haarlem
Email	: o.vergershaarlem.nl
Mobiel nummer	: 023 5113589/06 45215513

Opdrachtverstrekking

Datum opdrachtverstrekking	: 2 december 2019
Datum opdrachtbrief	: 2 december 2019
Datum opname/inspectie	: 30 december 2019
Datum concept taxatierapport	: 13 februari 2020
Scope of work	: Volledige taxatie
Backtesting, datum eerdere taxatie indien van toepassing	: N.v.t.
Doel van de taxatie	: Financiering vastgoed
Diepgang	: Volledige taxatie
Aantal concepten	: Ten aanzien van deze taxatie is een (1) conceptrapportage opgesteld. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende wijzigingen aangebracht: - Toevoeging parkeernormen - Opmerking asbest (zie hfst. 8)

Ten aanzien van het definitieve taxatierapport met rapportdatum 27 februari 2020 is op 3 maart 2020 de volgende wijziging aangebracht:

- tekstuele wijziging met betrekking tot de waarde (zie 1.4 en 13)

Eerder uitgebrachte rapporten : Er zijn ten aanzien van dit object niet eerder door forvalue taxatierapporten uitgebracht.

Bij de toezending van de opdrachtbrief heeft opdrachtgever de volgende bescheiden ontvangen:

- Opdrachtbrief
- Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers
- Forvalue privacyverklaring
- Vragenlijst opdrachtgever

Toelichting op de waardering

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk als zelfstandige gegevens worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts een van de indicaties voor de getaxeerde waarde, en kan hiervan uitdrukkelijk afwijken.

Indien bovendien meerdere scenario's zijn doorgerekend behoeven niet alle te zijn vermeld.

Forvalue VOF aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).

Conform NRVT worden gebeurtenissen na inspectiedatum maar voor de waarde peildatum (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.

Wanneer na de waarde peildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden (zo ver bekend) aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan dient te worden vastgelegd in het taxatierapport.

Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waarde peildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport mag niet ter beschikking van derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Permanente educatie taxateur

De taxateur verklaart aan de minimale richtlijnen te voldoen zoals gesteld vanuit de registers en/of vanuit brancheorganisaties verplichte periodieke educatie. Als ingeschrevene van het NRVT, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed dient elke professionele taxateur per jaar minimaal 10 taxaties Bedrijfsmatig Vastgoed met de daarvoor geldende eisen te verrichten.

Ook dient de geregistreerde taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed een minimumaantal uren per jaar aan PE-activiteiten te besteden en te verantwoorden. Van de in de kamerreglementen opgenomen aantallen uren (= PE-punten) dient ten minste 75% te worden ingevuld met cursussen uit het PE-cursusoverzicht 2018. De overige 25% kan door de taxateur naar eigen inzicht worden ingevuld met bijvoorbeeld het schrijven en publiceren van artikelen in vakbladen (500 woorden = 1 PE-punt), het bijwonen van congressen of branchebijeenkomsten, het volgen van vaardigheidstrainingen, etc..

Docenten kunnen hier extra punten opnemen voor door hen gegeven vak gerelateerde cursussen. De taxateur legt dit controleerbaar vast en rapporteert dit jaarlijks aan NRVT. Taxateur verklaart aan deze PE-verplichtingen te voldoen.

Als NVM businesslid dient de taxateur vervolgens nog ieder jaar 10 PE-punten te behalen middels het volgen van cursussen náást de hiervoor bedoelde verplichtingen vanuit het NRVT. Taxateur verklaart ook aan deze PE-verplichting te voldoen.

Opdrachtnemer

T.P.G. Helsen, ingeschreven bij VastgoedCert te Rotterdam, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer V244043423 en ingeschreven in het

Paraaf taxateur

Noord Schalkwijkweg 117, 117 A t/m D te
Haarlem

Nederlands Register Vastgoed Taxateur (NRVT), Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT148826969, als taxateur verbonden aan Forvalue VOF, lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen (NVM) vakgroep Business onder nummer 00189.

Opdrachtnemer verklaart de taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de door de opdrachtgever verstrekte opdracht en de dienstenovereenkomst. De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de meest recente versie van de Algemene gedrags- en beroepsregels en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT. De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit van de taxateurs wordt gewaarborgd door naleving van de ethische code NRVT (Algemene gedrags- en beroepsregels NRVT).

De taxatie is door een tweede taxateur gecontroleerd. De controle is uitgevoerd door de mevrouw J. Denis . De plausibiliteitsverklaring is in paragraaf 2.3 opgenomen.

Op deze taxatie zijn de IVS-richtlijnen van toepassing. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Getaxeerde object

De onroerende zaak, bestaande uit een bedrijfsruimte met erf, ondergrond en overige aanhorigheden, welke zich bevindt aan de Noord Schalkwijkerweg 117, 117 A tot en met D te Haarlem.

Richtlijnen en opdrachtverstrekking

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de IVS-richtlijnen en de van toepassing zijnde reglementen van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs, te weten:

- de Algemene Gedrags en Beroepsregels;
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed;
- het Addendum Grootzakelijk Vastgoed.

In het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed Nederlandse Register In dit reglement wordt stilgestaan bij de uitgangspunten die in de taxatie worden gehanteerd. Hierbij is het volgende citaat overgenomen:

“De geregistreerde taxateur legt in de opdrachtvoorwaarden vast welke taxatierichtlijnen hij toepast en bevestigt dat hij de professionele taxatiedienst in overeenstemming met deze taxatierichtlijnen, alsmede met de toepasselijke reglementen van het NRVT zal uitvoeren, tenzij sprake is van een professionele taxatiedienst die is onderworpen aan internationale of nationale wet- en regelgeving waarin andere vereisten worden gesteld. Indien dat het geval is, legt de geregistreerde taxateur dat eveneens vast...”

Commercieel verhuurd/eigengebruik (exploitatie-gebonden vastgoed)

Bij het begrip ‘commercieel vastgoed’ wordt veelal uitgegaan van een object dat op een professionele manier wordt verhuurd. De verwachte netto huuropbrengst (geldstromen), speelt bij

de waardering dan een belangrijke rol. Een andere, en voor exploitatie-gebonden vastgoed waardevolle benaderingswijze, houdt rekening met de geldstromen van de onderneming. Hierbij wordt het vastgoed meer als een bedrijfsmiddel beoordeeld. De waarde wordt dan berekend aan de hand van verschillende berekeningsmethodieken. Het is belangrijk om naast de waarde van het vastgoed te kijken naar de in het bedrijfspand aanwezige exploitatie (of mogelijkheden hiertoe) en rekening te houden met de mogelijk- en onmogelijkheden die het pand en het bedrijf hebben. De te verwachten geldstromen spelen hierbij een belangrijke rol. Het vastgoed wordt door ons als exploitatie-gebonden vastgoed aangemerkt en gewaardeerd. Exploitatie-gebonden vastgoed is vastgoed waarbij de onroerende zaak zowel qua bouw als inrichting voor maar één of slechts enkele functies is ingericht en waarbij alternatief gebruik zonder (te) hoge investeringskosten niet voor de hand ligt.

Chinese Walls

Er wordt uitdrukkelijk onderscheid tussen de bemiddeling van objecten en de waardevaststelling via taxaties gemaakt. Forvalue voert in principe geen bemiddelingsdiensten uit. In het verleden is ons kantoor niet betrokken geweest bij een transactie van het getaxeerde object.

Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

- Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.
- De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.
- De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.
- Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.

Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs

De vele ontwikkelingen in de vastgoedbranche hebben ertoe geleid dat de wens is ontstaan om te komen tot algemene regels voor de uitvoering van de professionele taxatiedienst Bedrijfsmatig Vastgoed. Het NRVVT omschrijft in haar reglement Bedrijfsmatig vastgoed dit als volgt:

“Gelet op het doel, de kwaliteit van de beroepsgroep en om een professioneel kritische instelling van de taxateur te bevorderen en te waarborgen, alsmede ongewenste gedragingen in het kader van de beroepsuitoefening te voorkomen, een en ander met het oog op de verantwoordelijkheid van de taxateur te handelen in het publiek belang;

In aanmerking nemende de internationaal geldende taxatiestandaarden van TEGoVA (EVS), alsmede de internationaal geldende taxatiestandaarden van de International Valuation Standards Council (IVS);

Gelet op het bepaalde in artikel 31 van de Algemene gedrags- en beroepsregels NRVt, stelt de Centrale Raad het volgende reglement vast, welk besluit van de Centrale Raad op grond van artikel 6.3 van de statuten van de stichting NRVt is bekrachtigd door het bestuur.” In het reglement is onder paragraaf 2.1 het toepassingsbereik nader toegelicht.

“Dit reglement is van toepassing op de geregistreerde taxateur die een professionele taxatiedienst verricht ten aanzien van bedrijfsmatig vastgoed en bevat de vereisten waaraan de taxatie-opdracht en het daaruit voortvloeiende taxatierapport minimaal moeten voldoen. Deze vereisten richten zich tot de geregistreerde taxateur die daarvoor onderworpen is aan de tuchtrechtspraak en het doorlopend toezicht van het NRVt.”

In de nadere toelichting is aangegeven dat onder de professionele taxatiedienst die werkzaamheden worden verstaan waarbij de geregistreerde taxateur op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert op zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen wordt of kan worden ontleend. Makelaarsdiensten vallen hierbuiten.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (De Vereende N.V., polisnummer 2044, gevestigd te Rijswijk) wordt uitgekeerd. Dit betreft maximaal € 2.500.000,- per aanspraak en € 2.500.000,- maximaal per jaar.

Gedrags- en beroepsregels

“Een Register-Taxateur is een vakman van onbesproken gedrag. Hij beschikt over een Verklaring

Omtrent het Gedrag (VOG) en houdt zich aan de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt. Deze regels zijn onder meer gebaseerd op de aanbevelingen van het Platform Taxateurs en Accountants. De beroepsregels voor Register-Taxateurs zijn mede gebaseerd op de

(inter)nationale taxatierichtlijnen EVS en IVS. Algemene gedrags- en beroepsregels – vastgesteld door de Centrale Raad op 1 juli 2017.” Per 1 juli 2018 zijn de regels gewijzigd en is het Formeel Kader vastgesteld ¹ Bron: www.nrvt.nl

¹ Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed, vastgesteld 19 november 2015, vervangt de versie van 30 september 2015 en Algemene Gedrags- en Beroepsregels, vastgesteld 19 november 2015, vervangt de versie van 30 september 2015. Deze versie is op haar beurt weer vervangen door de Algemene gedrags- en beroepsregels, vastgesteld op 1 juli 2017 en reglement Algemene Gedrags- en Beroepsregels vastgesteld 21 juni 2018. Van toepassing is Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed versie 1 januari 2019.

Lokale / branchekennis taxateur

De taxateur verklaart dat hij over voldoende kennis en ervaring beschikt met betrekking tot dit specifieke vastgoed en in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt. Indien hiervan wordt afgeweken is de opdrachtgever op de hoogte gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

Schattingsonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit;
- gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties.
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

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

Inspectie

In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsvinden. Een gedeelte van het getaxeerde (de voorzijde op de begane grond) kon niet worden geïnspecteerd. Het betreft verder een volledige inspectie met een in pandige bezichtiging en een gevelopname zoals beschreven in hoofdstuk 7.2.

1.2 Eigendom

Eigendom registergoed : Gemeente Haarlem

1.3 Conclusies

Uitgangspunten

Wij hechten eraan op te merken dat de waarde van exploitatie-gebonden vastgoed sterk kan fluctueren. In een dalende economie, waarbij omzetten onder druk staan en de kosten niet of ten dele beheersbaar zijn, kan de waarde van het vastgoed sterke dalingen laten zien. Omgekeerd is dit ook het geval. De door ons vastgestelde waarde is derhalve een momentopname, welke is gerelateerd aan de op dit moment van toepassing zijnde marktomstandigheden en het daarbij behorende model van vraag en aanbod.

De opdracht is vastgelegd in de opdrachtbrief. Tussentijds hebben geen wijzigingen plaatsgevonden. De opdrachtbrief is als bijlage 4.2 bij dit rapport gevoegd.

Bij de waarde vaststelling is ervanuit gegaan dat het object vrij is van asbest en dat er geen sprake is van bodemverontreiniging die het beoogde gebruik negatief kan beïnvloeden. Eventueel noodzakelijke kosten kunnen (achteraf) van invloed zijn op de vastgestelde waarde.

Mogelijk wordt aan het waterschap een strook grond van 365m² verkocht. Deze mogelijkheid is als uitgangspunt voor de waardering gehanteerd. Dit gedeelte maakt geen onderdeel uit van het getaxeerde. Mocht deze strook grond niet worden verkocht aan het Waterschap dan zal de marktwaarde van het totaal toenemen. We verwijzen hierbij ook naar hoofdstuk 10.

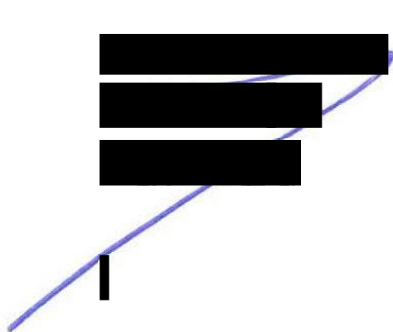
Bijzondere uitgangspunten

De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben niet verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren. Ook ten tijde van de opname waren er geen bijzonderheden die wijzen op het hanteren van bijzondere uitgangspunten.

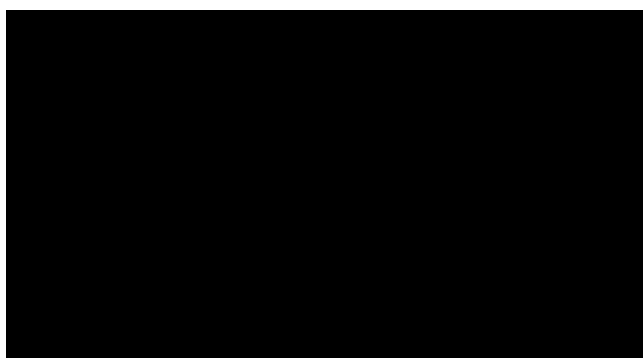
Publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en juridische beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster. Wij ontvingen ook geen informatie van andere beperkingen, die het gebruik of de waarde direct kunnen beïnvloeden.

1.4 Vastgestelde waarden



zegge:



1.5 Uitgangspunten

Deze waardering kwam tot stand op basis van:

- door opdrachtgever verstrekte gegevens;
- ontvangen toelichtingen;
- overwegingen zoals in de bijlagen aangegeven;
- vergelijkende objecten;
- visuele opname ter plaatse.

Tevens is hierbij in overweging genomen:

- waardepeildatum 30 december 2019;
- prijspeil februari 2019;
- zonder mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, anders dan vermeld;
- exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting;
- exclusief huurdersbelangen of andere roerende zaken, c.q. immateriële activa ten aanzien van de onroerende zaak;
- ervan uitgaande dat de grond vrij is van giftige stoffen, c.q. stoffen die gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of milieu (hiernaar is geen onderzoek verricht);
- de gegevens inzake de onroerende zaak, zoals deze door de opdrachtgever zijn verstrekt, alsmede door uit te gaan van gegevens die bekend zijn van soortgelijke exploitaties en kengetallen die jaarlijks worden gepubliceerd.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis, wetenschap en conform de opdracht uitgevoerd te Amersfoort, 27 februari 2020,

Uitvoering

Register Taxateur horecabedrijven

T.P.G. Helsen RT

2. VERANTWOORDING

2.1 Doel en randvoorwaarden taxatie

Doel taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de waarde in verband met het nemen van een mogelijke verkoopbeslissing.

Randvoorwaarden

Deze taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De taxatie is uitsluitend bestemd voorgenoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en (financiële) instellingen voor zover deze met name zijn genoemd. Indien er geen instellingen zijn vermeld, beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en de financiële instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

Deze taxatie is geenszins een bouwkundige opname, zodat ten aanzien van de onderhoudstoestand en eventuele installaties, alsmede de overige bouwkundige aspecten, geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard.

2.2 Waarderingsbegrippen opdracht

Als basis voor de opdracht is gevraagd voor het object navolgende punten vast te stellen.

Reguliere Marktwaaarde (VPS 4.1.2.1 RICS-taxatiestandaarden cf. IVS 104 paragraaf 30.1)

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

Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik (highest and best use) is het gebruik dat vanuit het perspectief van een marktpartij de hoogste waarde voor een actief zou opleveren. Hoewel het concept het meest wordt toegepast bij niet-financiële activa, aangezien veel financiële activa geen alternatief gebruik hebben, kunnen er omstandigheden zijn waarin het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik van financiële activa in aanmerking moet worden genomen.

Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik moet fysiek mogelijk (waar van toepassing), financieel haalbaar en wettelijk toelaatbaar zijn en resulteren in de hoogste waarde. Als dit verschilt van het huidige gebruik, zijn de kosten om een actief geschikt te maken voor het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik van invloed op de waarde.

Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik van een actief kan het huidige of bestaande gebruik zijn wanneer het actief optimaal wordt gebruikt. Maar het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik kan ook verschillen van het huidige gebruik of zelfs een ordelijke liquidatie zijn.

Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik van een actief dat op losstaande basis wordt getaxeerd, kan verschillen van het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik als onderdeel van

een groep activa wanneer de bijdrage van het actief aan de totale waarde van de groep in aanmerking moet worden genomen.

Bij de bepaling van het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik moet rekening worden gehouden met het volgende:

- om vast te stellen of een gebruik fysiek mogelijk is, moet rekening worden gehouden met wat door marktpartijen redelijk zou worden geacht;
- om te voldoen aan het vereiste van wettelijke toelaatbaarheid moet rekening worden gehouden met eventuele wettelijke beperkingen op het gebruik van het actief, bijvoorbeeld bestemmingsplannen en bestemmingen met de waarschijnlijkheid dat deze beperkingen zullen veranderen;
- bij het vereiste dat het gebruik financieel haalbaar moet zijn, wordt er rekening mee gehouden of een alternatief gebruik dat fysiek mogelijk en wettelijk toelaatbaar is, voor een typische marktpartijvoldoende rendement zal opleveren nadat rekening is gehouden met de kosten om het actief voor dat gebruik geschikt te maken, bovenop het rendement op het bestaande gebruik.

Bron: www.nrvt.nl, International Valuation standards 2017

Transactiekosten

De marktwaarde k.k. is de geschatte waarde van vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

2.3 Plausibiliteitsverklaring

Overeenkomstig het toepasselijke Reglement NRVt, vastgesteld door de centrale raad van het NRVt, dient dit taxatierapport onderworpen te worden aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur.

Bedrijfsnaam	: Forvalue Vastgoedspecialisten
Taxateur	: Mevrouw J. Denis RT RM
Adres	: Smallepad 32
Postcode	: 3811 MG
Plaats	: Amersfoort

De controlerend taxateur is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen (NVM) alsmede lid van de vakgroep Business, onder nummer 00189. Ingeschreven bij VastgoedCert te Rotterdam, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed Groot Zakelijk, onder nummer V557963613 en ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateur (NRTV),

Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT246263592.

Met als specialisatie:

- horeca en recreatie;
- waarderingsbenadering vanuit de bedrijfsvoering, aangeduid met exploitatie gebonden vastgoed.

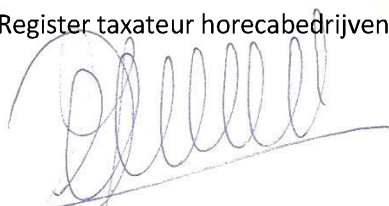
De controlerend taxateur verklaart:

- voor het onderhavige taxatierapport een plausibiliteitstoets te hebben uitgevoerd;
- geen interne en/of externe inspectie te hebben uitgevoerd van het taxatieobject;
- kennis te hebben genomen van bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport;
- geen garantie te geven op de compleetheid van het taxatierapport met bijbehorende bijlagen;
- op basis van de beoordeelde stukken de waarde in het taxatierapport als plausibel te beoordelen.

Amersfoort, d.d. 27 februari 2020,

Controlerend,

Register taxateur horecabedrijven



J. Denis RT RM

3. KADASTRALE GEGEVENS

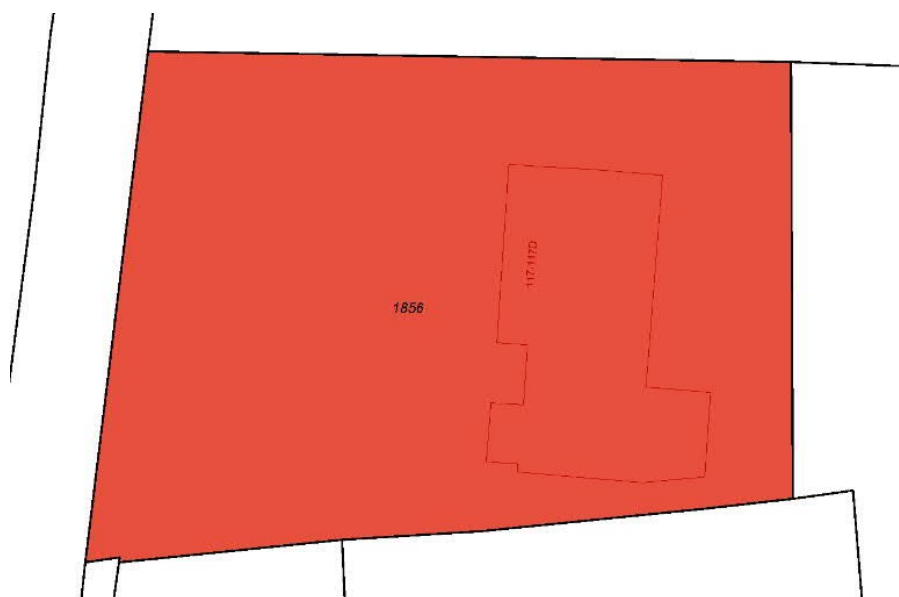
3.1 Algemene kadastrale gegevens

In het bestand van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers is het getaxeerde bekend als:

Gemeente	: Haarlem
Sectie en nummer	: Q 1856
Grootte	: 2.989 m ²

Cultuur	: Wonen Erf-Tuin
Eigendom	: Gemeente Haarlem
Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie	: Er zijn geen beperkingen bekend in de
Basisregistratie Kadaster	Basisregistratie Kadaster
Publiekrechtelijke beperking Landelijke	: Beschermd monument, Gemeentewet
Landelijke Voorziening	

Het uittreksel van het kadaster zijn als bijlage 1.1 bij dit rapport gevoegd.



Figuur 1: Uittreksel kadastrale kaart betreffende gemeente Haarlem sectie Q nummer 1856

3.2 Zakelijke rechten

Volgens verstrekte informatie zijn er geen zakelijke rechten van toepassing. Het volgende is bekend:

- op de kadastrale uittreksels zijn wel aanduidingen opgenomen inzake de onderhavige percelen;
- in het kader van deze taxatie is geen erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd;
- volgens opdrachtgever is er geen sprake van bezwarende erfdienstbaarheden;
- voor zover het aan uiterlijke kenmerken waarneembaar is, zijn er geen bezwarende erfdienstbaarheden van toepassing.

3.3 Bijzonderheden

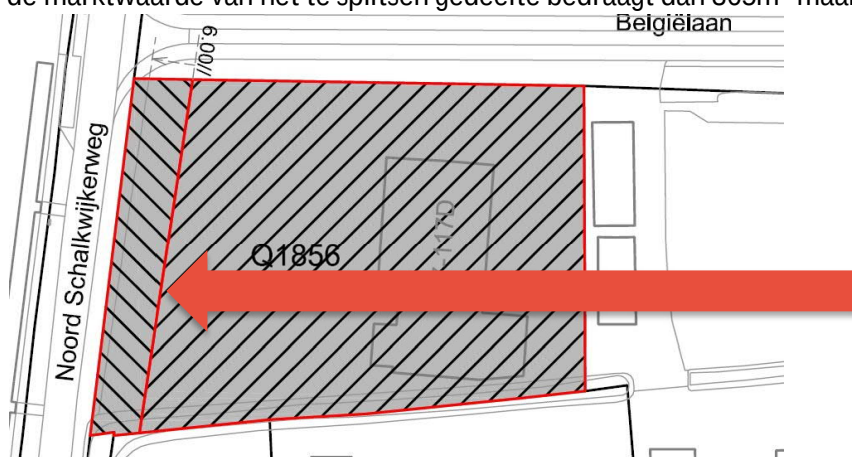
Voor aanvullende informatie wordt verwezen naar de akte van transport d.d. 13 maart 1991, een verklaring van verwaarloosheid (ongedateerd) die als bijlage 1.2 bij dit rapport is gevoegd.

In een van de akten wordt verwezen naar een voorliggende akte hierin worden woordelijk een aantal bijzondere bepalingen en/of erfdienstbaarheden weergegeven. Het betreffen onder andere voorschriften ten aanzien van het beoogde gebruik, onderhoud en reclameuitingen. Verder is er een erfdienstbaarheid opgenomen ten aanzien leidingen, kabels, draden palen isolatoren etc..

Voor zover verder waarneembaar voor de taxateur en/of verder beperkte titelrecherche, dan wel volgens mondelinge informatie van de eigenaar, zijn er geen andere significant bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie en met verwijzing naar bovengenoemde akten met van belang zijnde gevestigde kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, bijzondere bedingen en bepalingen, welke niet limitatief zijn geduid.

De taxateur heeft geen verder titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

Mogelijk wordt aan het waterschap een strook grond van 365m² verkocht. Deze mogelijkheid is als uitgangspunt voor de waardering gehanteerd. Dit gedeelte maakt geen onderdeel van het getaxeerde. Onderstaande tekening geeft de splitsing van het kadastrale perceel weer. We schatten de marktwaarde van het te splitsen gedeelte bedraagt dan 365m² maal [REDACTED]



Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

De van toepassing zijnde privaatrechtelijke en van belang zijnde bepalingen blijken het voornoemde bewijs van eigendom met verwijzing naar diverse voorliggende titels van aankomst en akten van splitsing, zijn de navolgende;

In het kader van deze taxatie is er door ons geen uitvoerige recherche verricht. Van overige bijzondere voorwaarden die de eigendom belasten op een waarde-beïnvloedende wijze, is ons niets gebleken.

Ook verkregen wij geen gegevens omtrent saneringen, onteigeningen of iets dergelijks.

4. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN

4.1 Bestemming

Volgens verstrekte informatie door de gemeente Haarlem en Ruimtelijkeplannen.nl, ligt het getaxeerde in het gebied waar het bestemmingsplan 'Waterfabriek Haarlem' van toepassing is. Het besluit-vlak bestemmingsplan betreft 'Horeca' (Enkelbestemming). Deze met 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. horecabedrijven van categorie 1;
2. restaurant;
3. alsmede nevenactiviteit tentoonstellingsruimte/museum, vergaderfaciliteiten, creativiteitscentrum. Deze functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond;
4. ondergeschikte detailhandel ten behoeve van de toegestane functies, uitsluitend op de begane grond;
5. een bedrijfswoning tot maximaal 150 m² bvo al dan niet in combinatie met de uitoefening van een [aan-huis-verbonden beroep](#), [gastouderopvang](#) of [bed & breakfast](#).

Horeca 1:

horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

Voor het perceel zin de volgende dubbelbestemmingen en bouwaanduidingen van toepassing:

- 'Waarde – archeologie 4'.
- Bouwaanduiding Orde 1, dit betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988, de provinciale - of gemeentelijke Monumentenverordening.

Er is geen voorbereidingsbesluit genomen voor het perceel. Een kopie van de plankaart met de voorschriften is als bijlage 2.1 bij dit rapport gevoegd.

4.2 Overige bepalingen

Op grond van het bovenstaande en de in de bijlage verstrekte gegevens wordt vastgesteld dat:

- het huidige gebruik niet voldoet aan de beoogde bestemming;
- alternatief gebruik zeer beperkt tot de mogelijkheden behoort;
- op de hiervoor genoemde onroerende zaak geen Voorkeursrecht Gemeenten rust;

- ten aanzien van het getaxeerde bij ons geen gemeentelijke aanschrijvingen bekend zijn;
- er ons geen leefmilieuverordening bekend is;
- het getaxeerde niet aangemerkt is als Beschermd Stads- of Dorpsgezicht ingevolge de toepassing van art. 35 van de Monumentenwet;
- het getaxeerde niet aangemerkt is als provinciaal monument;
- het getaxeerde wel aangemerkt is als gemeentelijk monument;
- het getaxeerde niet aangewezen is als Rijksmonument volgens de Monumentenwet 1988.

Er is geen uitgebreid planologisch onderzoek uitgevoerd. Bovenstaande gegevens dienen als indicatief te worden beschouwd.

Monumentale status

Gemeentelijk monument

Het object is aangemerkt als 'Beschermd monument, Gemeentewet'. Een gemeente merkt een object aan als beschermd monument, wanneer het object geen nationale betekenis heeft, maar wel van plaatselijk of regionaal belang is.

5. ALGEMENE INFORMATIE

5.1 Situering



Bron: googlemaps.nl

Plaats en gemeente

Haarlem is een stad en gemeente in Nederland en de hoofdstad van de provincie Noord-Holland. De stad ligt aan de rivier het Spaarne en in de regio Zuid-Kennemerland. Haarlem behoort tot de middelgrote steden in de Randstad. Tot de gemeente Haarlem behoren de stad Haarlem en het westelijke deel van het dorp Spaarndam.

Stand/ligging

Het getaxeerde betreft een vrijstaand pand gelegen aan een doorgaande weg in het buitengebied van Haarlem. Op circa 100 meter afstand van het getaxeerde bevindt zich de rivier Zuider Buiten Spaarne. Langs deze rivier loopt de Noord Schalkwijkerweg. Indien deze noordwaarts gevolgd wordt, leidt deze richting het centrum van Haarlem.

Belendingen en omgeving

Aan de rechterzijde van het getaxeerde bevindt zich de doorgaande weg de Noord Schalkwijkerweg met daaraan parallel lopend de rivier Zuider Buiten Spaarne. Aan de linkerzijde van het getaxeerde bevindt zich een biologisch bedrijf. Aan de achterzijde bevindt zich een woonhuis.

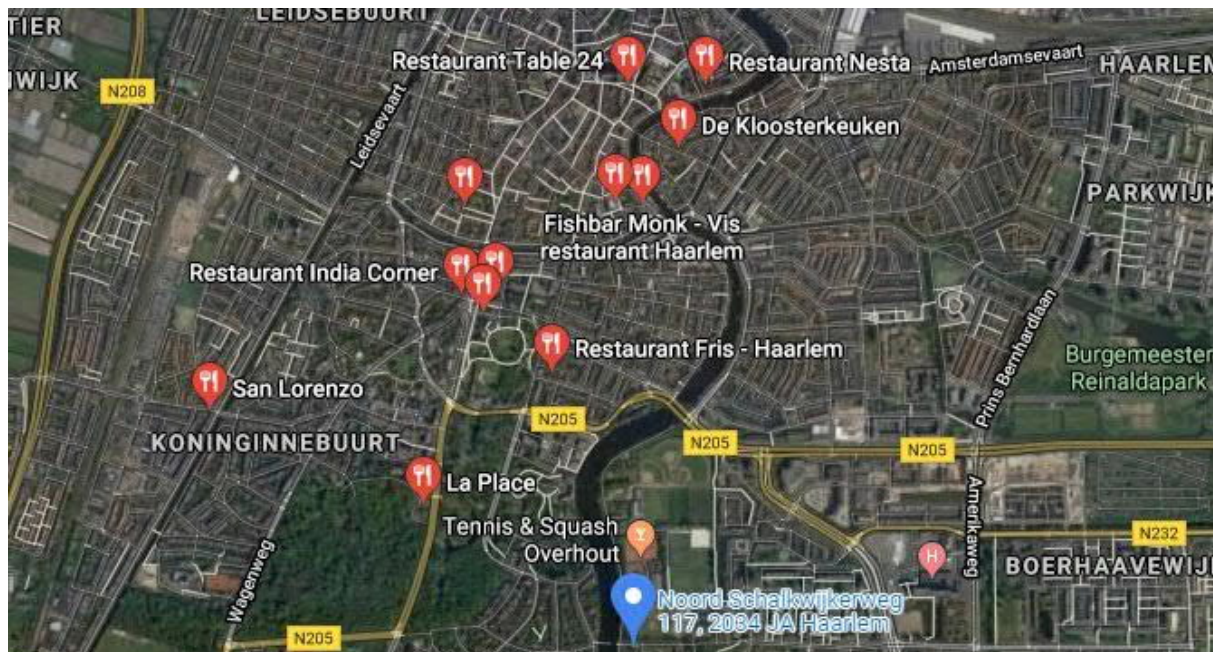
Aanbod in de omgeving

Het voert in deze taxatie te ver een concurrentieonderzoek uit te voeren. Onderstaand een indicatief overzicht van

Paraaf taxateur

Noord Schalkwijkerweg 117, 117 A t/m D te Haarlem

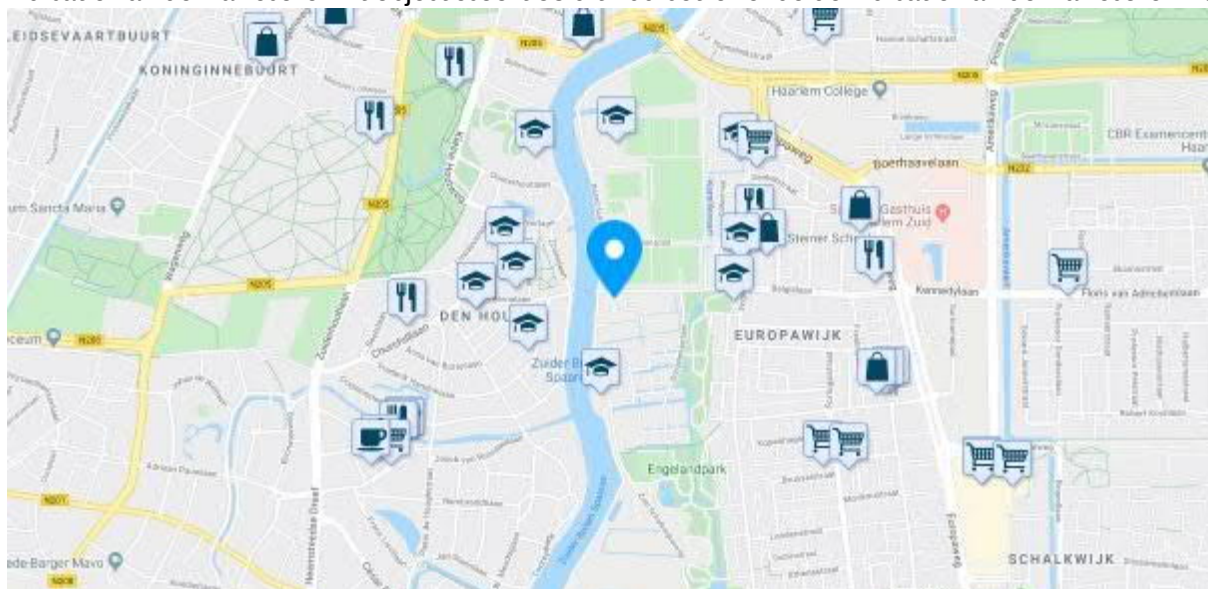
horecagelegenheden in de nabije omgeving. Dit overzicht beoogt niet volledig te zijn, maar geeft wel een goed beeld van de aanwezige concurrentie. ron: googlemaps.nl



Bron: googlemaps.nl

Voorzieningen

Het object beschikt over de nodige voorzieningen voor het voeren van een horecagelegenheid. Daarnaast is het voorzieningsniveau in gemiddeld te noemen. Dit is getest aan de hand van de indicatie van de walkscore. Dit object scoort 58 uit 100 betreffende de indicatie van de walkscore. Dit



gemiddelde percentage betekent dat er volop voorzieningen op loopafstand van dit object beschikbaar zijn. www.walkscore.com

Parkeergelegenheid

Op het getaxeerde is bestemmingsplan 'watermeterfabriek Gemeente Haarlem' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 maart 2018. Op bestemmingsplannen die na 29 november 2014 zijn vastgesteld, zijn de 'Beleidsregels parkeernormen Gemeente Haarlem 2015' van toepassing. De geldende parkeernorm bedraagt 8 parkeerplaatsen per 100m² BVO. Het totale oppervlakte BVO bedraagt afgerond in honderdtallen 600m². Hierbij is de zolder buiten beschouwing gelaten.

	centrum	schil	Rest bebouwde kom	Aandeel bezoekers	opmerkingen
woning duur	1,2	1,5	1,7	0,3 pp per woning	
woning midden	1,2	1,4	1,6	0,3 pp per woning	
woning goedkoop	1,2	1,2	1,3	0,3 pp per woning	
serviceflat/aan-leunwoning	0,3	0,3	0,3	0,3 pp per woning	Per woning (zelfst. won. met beperkte zorgvoorz.)
kamerverhuur	0,2	0,2	0,2	0,2 pp per woning	
binnenstedelijke/hoofdwinkelgebieden	2,5	-	-	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
stadsdeelcentra	-	2,8	3,0	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
wijk-, buurt-, dorpscentrum	2,5	2,5	2,5	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
grootsch. detailhandel	-	4,5	5,5	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
(week)markt	2,5	2,5	2,5	85%	Zie NB1
kantoren met baliefunctie	1,5	2,0	2,5	20%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
kantoren zonder baliefunctie	0,8	1,0	1,2	5%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
arbeidsintensief, bezoekersextensief bedrijf	0,2	0,3	0,6	5%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo en zie NB2
arbeidsintensief, bezoekersextensief bedrijf	0,7	1,2	2,0	5%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo en zie NB3
arbeidsintensief, bezoekersintensief bedrijf	0,4	0,6	1,0	35%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo en zie NB4
bedrijfsverzamelgebouw	0,8	0,8	0,8	10%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
café, bar, disco, cafeteria	4,0	4,0	5,0	90%	Per 100 m2 bvo
Restaurant	8,0	8,0	12,0	80%	Per 100 m2 bvo

Bron: Beleidsregels parkeernormen, Gemeente Haarlem 2015

Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen bedraagt dan 48. Het terrein is voldoende groot om aan deze norm te voldoen. Eventuele parkeerplaatsen langs de openbare weg zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Voor verdere toelichtingen wordt verwezen naar bijlage 3.2

Bereikbaarheid

Haarlem is goed bereikbaar met zowel de auto als met het openbaar vervoer. Haarlem heeft twee treinstations, een uitstekende busverbinding met Schiphol en is goed aan te rijden vanuit Amsterdam, Utrecht en Den Haag. Bij de toegangswegen van de stad vind je routeaanwijzingen voor de openbare parkeergarages; in het centrum is weinig parkeergelegenheid op straat. Fietsen kunnen gratis worden gestald in één van de bewaakte en overdekte fietsenstallingen.

Het getaxeerde bevindt zich in het buitengebied van Haarlem, aan de kant van Schalkwijk. Met de auto bereik je binnen circa 5 minuten de N205. Via de N205 bereik je binnen 5 minuten de snelweg de A5 en de snelweg de A9.

Uitbreidingsmogelijkheden

Met betrekking tot het reeds bestaande pand zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden. Echter geldt voor een bedrijfswoning dat deze is toegestaan op de begane grond van het hoofdgebouw dan wel in de tweelaagse aanbouw aan de achterzijde van het gebouw. In de aanbouw kan in twee lagen, tot een hoogte van 7 meter worden gebouwd.

Voor verdere toelichting zie bijlage 2.1 Bestemmingsplan.

Plannen in de omgeving

Er zijn taxateur geen plannen in de omgeving bekend.

Gebruiksmogelijkheden

Na verbouwing en realisatie kan er gezien de ligging, de bereikbaarheid en het soort object optimaal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden.

Het feit dat het getaxeerde een monumentale status heeft, het gebouw hoge cultuurhistorische waarde heeft en de staat van onderhoud na verbouwing en realisatie, acht taxateur de gebruiksmogelijkheden optimaal.

5.2 Historie

Het pand is in 1916 oorspronkelijk gebouwd en in gebruik geweest als glasfabriek. Het rationalistische ontwerp van de fabriek komt waarschijnlijk van de verder onbekende bouwkundige J. Bijl. In 1920 liet de glasfabriek een uitbreiding aan de oostgevel bouwen met hierin een kleedkamer en een schaftlokaal. Een jaar later werd het terrein met de glasfabriek verkocht aan de NV. Amsterdamse Watermeterfabriek, waar het pand zijn huidige naam aan te danken heeft. In datzelfde jaar verbouwde de Watermeterfabriek het pand met twee kleine bergingen tegen de westgevel, kantoren in de zuidzijde van de hal en de door standvinken ondersteunde zoldervloer. De watermeterfabriek maakte gebruik van het gebouw tot 1937, waarna zeepfabriek het Spaarne er introk. De zeepfabriek liet in dat jaar een houten droogloods langs de oostzijde van de fabriek bouwen, waar de dakmoet nog van zichtbaar is. In 1955 trok een meubelmakerij in het gebouw die tot 2015 een gedeelte van het gebouw gebruikte.

5.5 Voorgenomen investeringen

De opdrachtgever of diens rechtspopvolger zal verbouwingen moeten (laten) uitvoeren. Als voornaamste reden voor de verbouwingen is

de bouwkundige staat te verbeteren om het pand casco geschikt te maken voor verhuur als horecagelegenheid. De investeringen zijn noodzakelijk maar nog niet bekend. In de berekeningen is onder andere uitgegaan van (ver)bouwkosten. Hierbij is het huidige bouwblok als uitgangspunt genomen.

Er wordt hierbij van uitgegaan dat na de verbouwing aan alle juridische eisen wordt voldaan. Eventuele kosten noodzakelijk om alsnog aan de eisen te voldoen dienen in mindering van de vastgestelde waarden na verbouwing te worden gebracht.

5.6 SWOT-analyse

SWOT-analyse pand	
Interne punten	
Strength	Weakness
Unieke locatie nabij de rivier en Spaarneveer (veerpont fietsers en voetgangers). Mogelijkheden tot een groot terras. Goede parkeergelegenheid. Monumentaal object.	Onderhoudstoestand. Beperkte duurzame voorzieningen aanwezig. Bereikbaarheid.
Externe punten	
Opportunity	Threat
Verbeteren voorzieningsniveau omgeving. Relatief weinig vergelijkbaar aanbod in de directe omgeving. Toenemende mondiale belangstelling voor de regio rond Amsterdam.	Overheidsregels rondom verhuur en duurzaamheid. Toenemende zakelijke lasten. Toenemende (personeels)kosten door o.a. WAB en tekort op de arbeidsmarkt.

Ten aanzien van bovenstaande SWOT-analyse hebben wij ons met name gericht op de analyse van het pand. Omdat bij exploitatiegebonden vastgoed het gebruik (de exploitatie of bedrijfsvoering) onlosmakelijk met het pand is verbonden, is dit in de SWOT-analyse niet eenduidig te splitsen.

5.7 Courantheid

Met betrekking tot de courantheid is het getaxeerde beoordeeld als:

Bestemming	: Horeca
Alternatieve aanwendbaarheid	: Beperkt
Omschrijving marktbeeld	: De doelgroep van het bedrijf is nog niet nader te specificeren, aangezien het een reeds leegstaand pand betreft.

Omschrijving verhuurbaarheid	: Redelijk/goed, de verhuurtermijn zal na verbouwing worden ingeschat op 3 tot 6 maanden. meest gerede huurder is een (horeca)ondernemer .
Omschrijving verkoopbaarheid	: Redelijk/goed, de verkooptermijn zal na verbouwing worden ingeschat op 3 tot 6 maanden. meest gerede koper is een vastgoed investeerder of een eindgebruiker.
Belevingswaarde	: Het object is een gemeentelijk monument. Dit wil zeggen dat het betekenis heeft in de ontwikkelgeschiedenis van de stad. De waarde van het object ligt met name in de gebruiksgeschiedenis als glasfabriek. De Haarlemse glasfabriek is een zeldzaam voorbeeld van een kleinschalige glasindustrie in Nederland.

Gezien het monumentale karakter van het pand, de ligging, het ruime perceel, mogelijkheid tot het creëren van voldoende parkeerplaatsen en vraag naar dergelijke objecten vanuit de markt, acht taxateur het object geschikt voor gebruik met betrekking tot horecadoeleinden. Voorwaarde is dat er een investeerder of eindgebruiker gevonden wordt die bereidt is om flink te investeren in het geheel.

6. MARKT EN BEDRIJFSFORMULE

6.1 De huidige markt

In deze paragraaf volgt een beknopt overzicht van de actuele marktontwikkelingen gerelateerd aan het getaxeerde object. De volgende onderwerpen worden toegelicht:

- prognoses en verwachtingen 2020;
- horecatrends 2020;
- vier jaar op rij omzetgroei eet- en drinkgelegenheden;
- de Michelinsterren van 2020;
- verbod rookruimtes per 1 april 2020;
- ontwikkelingen hotelsector – Hosta 2019;
- drankensector;
- duurzaamheid en circulariteit;
- aanhoudend personeelstekort;
- Nieuwe horeca cao per 1 januari 2020;
- De nieuwe Wet arbeidsmarkt in balans;

- situatie ter plaatse.

Prognoses en verwachtingen 2020

Na enkele jaren van hoge groei zal de Nederlandse economie in de periode 2020 – 2022 aanmerkelijk minder hard groeien, zo meldt RaboResearch. In 2019 liet Nederland beduidend betere cijfers zien dan andere grote eurozone-economieën. In 2020 en 2021 wordt echter een afzwakking van de conjunctuur verwacht van 1,2 naar 0,8 procent groei van het BBP (Bruto Binnenlands Product). Aanleiding hiervoor zijn onder andere de mondiale groeivertraging van de export en een naderende milde recessie in de VS. Ook de stikstofproblematiek drukt een stempel op de Nederlandse economie: zowel publieke als private investeringen lijden hieronder. Echter zorgen de hogere lonen en het ruime aanbod aan banen ervoor dat huishoudens meer consumeren.

Het ondernemersvertrouwen in de horeca stond aan het begin van het vierde kwartaal van 2019 op de laagste stand in bijna zes jaar. Het aantal ondernemingen dat aangaf te kampen met personeelstekort is gestegen naar een recordhoogte van 35 procent.

In het vierde kwartaal is door het CBS onderzocht welke verwachtingen ondernemers hebben voor het komende jaar. Ondernemers in de horeca zijn voor 2020 iets positiever dan een jaar geleden. 19 procent van de ondernemers verwacht een toename van de omzet voor 2020. 11 procent verwacht een toename in personeelssterkte.

De verschillen tussen logiesverstrekkende bedrijven en eet-en drinkgelegenheden zijn groot. In de logiesverstrekking verwacht per saldo 31 procent van de ondernemers in 2020 meer om te zetten dan in 2019, terwijl 7 procent een afname in personeel verwacht. Ondernemers in eet- en drinkgelegenheden zijn iets minder positief over hun omzetverwachting. 16 procent denkt meer om te zetten dan in 2019. Ze zijn echter wel positief over hun personeelssterkte: per saldo verwacht 17 procent een toename in de personeelsomvang.

Bron: CBS. 2020, 20 januari. Positieve verwachtingen ondanks daling vertrouwen. Geraadpleegd van www.cbs.nl/nlnl/nieuws/2019/49/omzet-horeca-stijgt-0-2-procent-in-derde-kwartaal.

Volgens het CBS was de horecaomzet in het derde kwartaal van 2019 met 0,2 procent gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De omzet van logiesverstrekkende bedrijven steeg met 0,1 procent en de omzet van eet- en drinkgelegenheden met 0,2 procent.

Ontwikkeling horeca (seizoengecorrigeerd)

2015=100



Figuur 2: Ontwikkeling horeca (seizoengecorrigeerd), bron: CBS (januari 2020).

Horecatrends 2020

De ontwikkelingen in 2019 worden naar verwachting doorgezet in 2020. Het gaat om ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, de nadruk op het ervaren van unieke belevingen, de groei in het aantal overnachtingen en het toenemende personeelstekort. Parallel hieraan zien we veranderende consumentenwensen en een veranderend aanbod. De belangrijkste trends aan de aanbodzijde voor 2020 kunnen als volgt worden beschreven:

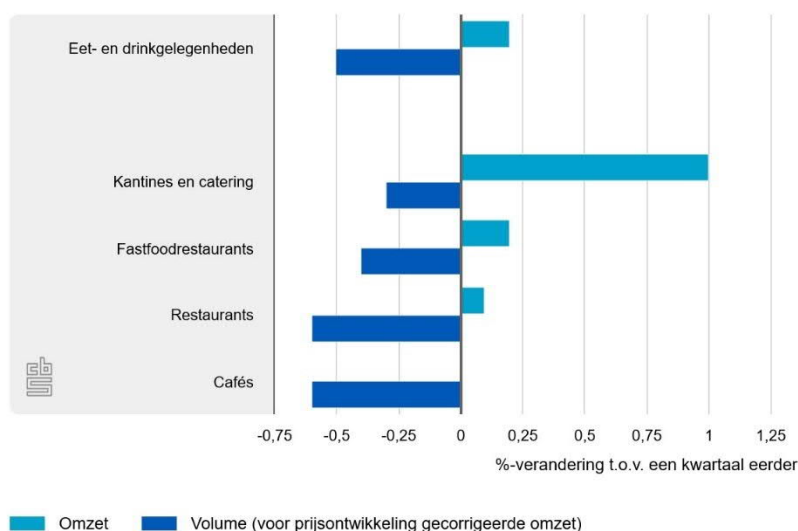
- De opkomst van hotels met micro-hotelkamers die zijn voorzien van een ruimtebesparend interieur.
- Uitbreiding van technologische ontwikkelingen in horecaruimten. Het aantal oplaadpunten voor telefoons en laptops en het meubilair met ingebouwde usb-poorten blijven toenemen.
- Een volledig kloppend concept die een totaalbeleving biedt.
- De opkomende deeleconomie in Nederland heeft tot nu toe nog een kleine impact. De verwachting is dat deze economie een steeds nadrukkelijker plek opeist. Een voorbeeld is Airdnd (“Air Drink ‘n Dive”), waarbij een diner in de huiskamer van hobbykoks wordt geserveerd, of Couchsurfing waarbij de gast op een bank slaapt bij iemand thuis. Ook wordt de barbecue van de burens geleend via Peerby en verhuren vakantiegangers hun camper via Camptoo. Volgens een kleinschalig onderzoek van de ING maken vooral jongeren uit Amsterdam, Rotterdam en Den Haag onderdeel uit van deze deeleconomie. Het delen van spullen is duurzamer en wordt gezien als een bijdrage aan sociale cohesie.

Bron: Foodyard. 2020, 20 januari. Deze horecatrends mag je niet missen in 2020. Geraadpleegd van foodyard.nl/blog/ondernemers/deze-horecatrends-mag-je-niet-missen-in-2020.

Vier jaar op rij omzetgroei eet- en drinkgelegenheden

Eet- en drinkgelegenheden, waaronder restaurants, fastfoodrestaurants, cafés, catering en kantines, hebben in het derde kwartaal 0,2 procent meer omgezet dan in het tweede kwartaal van 2019. Daarmee groeide de omzet van eet- en drinkgelegenheden al vier jaar op een rij. Een tegenvaller was er voor restaurants en cafés: in deze gelegenheden daalde het volume het sterkst.

Ontwikkeling eet- en drinkgelegenheden
(seizoengecorrigeerd), 3e kwartaal 2019



Figuur 3: Ontwikkeling eet- en drinkgelegenheden (seizoengecorrigeerd), 3^e kwartaal 2019, bron: CBS (januari 2020).

De Michelinsterren van 2020

Nederland telt in 2020 111 sterrenrestaurants. Dit zijn er per saldo een meer dan vorig jaar. Twee restaurants beschikken over drie sterren, te weten de Librije en Inter Scaldes. De gele sterren op onderstaande afbeelding geven deze ondernemingen aan. De grijze sterren op de afbeelding vertegenwoordigen restaurants met twee sterren en de bronzen sterren geven de restaurants met één Michelinster weer.



Bron: MissetHoreca. 2020, 13 januari. Nieuwe Michelinsterren 2020. Geraadpleegd van www.missethoreca.nl/restaurant/artikel/2020/01/nieuwe-michelinsterren-2020-101330323.

Verbod rookruimtes per 1 april 2020

Vanaf 1 april 2020 zal het verbod op rookruimtes in de horeca worden. Op het terras mag nog gerookt worden mits een zijde van het terras volledig open is. Een vaste aanbouw, zoals een serre, wordt niet aangemerkt als terras. Ook een terras in een overdekte publieke ruimte, zoals een winkelcentrum, valt onder het rookverbod.

Bron: Rijksoverheid. 2019, 18 oktober. Handhaving verbod rookruimtes horeca vanaf 1 april 2020. Geraadpleegd van www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/10/18/handhaving-verbod-rookruimtes-horeca-vanaf-1-april-2020.

Drankensector

Op korte termijn wordt verwacht dat de consumentenbestedingen verder zullen toenemen. Dit zal ook een positief effect hebben op de drankensector. Voor de langere termijn wordt verwacht dat de concurrentie binnen de drankensector verder zal toenemen. Het is daarom voor leveranciers cruciaal onderscheidend te zijn binnen deze vechtersmarkt.

Gezien het feit dat de consument steeds vaker kiest voor beleving, waarbij het eten een onlosmakelijk onderdeel vormt maar de locatie minder belangrijk is, vindt er in de sector sprake van branchevervaging. Zowel cafés als koffiebars voegen steeds vaker etenswaren toe aan hun assortiment, waardoor cafés al snel verschuiven naar eetcafés en koffiebars naar lunchrooms.

Bron: Rabobank. 2019, 1 januari. Drinkgelegenheden. Geraadpleegd van <https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-entrends/horeca-en-recreatie/drinkgelegenheden/>.

Duurzaamheid en circulariteit

De vraag naar duurzaamheid is al enige jaren zichtbaar en is zelfs in veel gevallen een voorwaarde geworden. De vraag naar een onbewerkt, biologisch assortiment blijft toenemen. Steeds meer horecaondernemers maken bewust tijd en ruimte om hun eigen voedsel te verbouwen. Groente, fruit en kruiden worden vaak verbouwd in eigen moestuin, die zich soms op een unieke locatie bevindt, zoals in een stadstuin of op het dak van het restaurant. Daarnaast neemt het aantal lactosevrije, glutenvrije en vegan gerechten aanhoudend toe.

Dat producent en consument meer waarde hechten aan duurzaamheid komt ook terug in het interieur. Helge Docters van Leeuwen van HDVL Design Makers uit Hilversum zegt hierover: 'Waarom zouden we een gebouw slopen om een nieuwe te bouwen? Alleen omdat de onmiddellijke winst het aantrekkelijk maakt? Kantoren, kerken, fabrieken en zelfs gevangenissen kunnen worden omgezet in hotels waar mensen graag willen verblijven'. David Scott van Scott en Scott Architecten uit Vancouver deelt deze visie en zegt hierover: 'Duurzaamheid is geen trend, maar een prioriteit en noodzaak. Er komen meer duurzame ontwerpen, met respect voor de materialen.'

Bron: MissetHoreca. 2020, 20 januari. Horecatrends 2020: 18 ontwikkelingen in horecainterieur. Geraadpleegd van shorturl.at/dlxDU.

Bron: KHN. 2020, 20 januari. Puur: gasten willen het pure spul. Geraadpleegd van www.khn.nl/kennis/puur-gasten-willen-hetpure-spul.

Aanhoudend personeelstekort

De personeelstekorten waren in zowel 2018 en 2019 een van de grootste belemmeringen voor vrijwel alle sectoren. Het tekort aan arbeidskrachten was aan het eind van het derde kwartaal van 2019 terug te zien in de 23 duizend openstaande vacatures in de horeca.

De tekorten betreffen in het bijzonder koks en bedieningspersoneel. Het is belangrijk dat ondernemers hun personeel in het bedrijf weten te houden, door hen bijvoorbeeld een duidelijk carrièreperspectief te bieden.

De personeelskosten zullen verder toenemen in 2020, aldus de Rabobank in een update in november 2019. Aanleiding van de toename zijn de krapte op de arbeidsmarkt, de stijging van het minimumloon, de nieuwe cao en de introductie van de Wet arbeidsmarkt in balans (WAB). De Rabobank verwacht dat hierdoor de personeelskosten met 7% zullen toenemen.

Nieuwe cao horeca per 1 januari 2020

Per 1 januari 2020 is de nieuwe cao van toepassing. De cao geldt voor werkgevers die zijn aangesloten bij Koninklijke Horeca Nederland (KHN) en/of werkgevers die de cao vrijwillig toepassen. De cao is nog niet algemeen bindend verklaard en geldt daarbij nog niet voor de gehele sector. De belangrijkste wijzigingen in de nieuwe cao zijn:

- een loonsverhoging van 3% voor vakkrachten die een loon ontvangen dat ligt tussen het basis- en eindloon van de loontabel;
- aanpassing van de loontabel met 3%;
- verdienen je meer dan het eindloon en ben je drie jaar of meer in dienst bij dezelfde werkgever, dan ontvang je per 1 juli 2020 mogelijk een eenmalige uitkering
- aanpassing van de definitie vakkracht, waardoor een medewerker sneller een hoger salaris ontvangt;

- uitwerking van de sociale agenda; omschrijven van functies, beloningen en ontwikkeling van medewerkers.

Bron: FNV Horeca. 2020, 20 januari. Nieuwe cao horeca 1 januari 2020. Geraadpleegd van www.fnvhoreca.nl/werk-eninkomen/nieuwe-cao-horeca-1-januari-2020.

De nieuwe Wet arbeidsmarkt in balans

Per 1 januari 2020 zijn de regels rondom arbeidscontracten en ontslag gewijzigd middels de Wet arbeidsmarkt in balans. Doel van de wet is het aanpakken van de verschillen tussen vast en flexwerk. Oproepkrachten en payrollwerknemers krijgen meer zekerheid. Ook wordt het voor werkgevers aantrekkelijker om een vast contract aan te bieden.

Als onderdeel van de nieuwe wetgeving worden de door werkgevers af te dragen WW-premies gekoppeld aan het type contract. Bij vaste contracten en flexibele contracten voor werknemers onder de 21 jaar die niet meer dan 12 uur per week werken, dragen de werknemers straks de lage premie van 2,78 procent af. Daarentegen gaan voor de overige flexibele contracten de WW-premie omhoog van 3,6 naar 7,8 procent.

Naast de wijzigingen ten aanzien van WW-premies, wordt de ketenregeling gewijzigd waardoor werkgever en werknemer drie tijdelijke contracten in maximaal drie jaar kunnen aangaan. Verdere wijzigingen betreffen onder andere de nieuwe ontslaggrond en de gewijzigde berekening van de transitievergoeding.

Ook kunnen onverwachte veranderingen in bijvoorbeeld weersomstandigheden duur uitpakken: een oproepkracht moet volgens de nieuwe wet minimaal vier dagen voor een betreffende werkdag ingeroosterd staan. Werkgevers en werknemers kunnen de termijn van vier dagen binnen de cao overigens wel verkorten tot 24 uur. Als bovendien een eenmaal gedane oproep binnen vier dagen wordt ingetrokken moeten de al geplande uren toch worden uitbetaald. Ongeveer een kwart van de werknemers in de horeca is een oproepkracht.

Deze generieke wet raakt de horeca, omdat maar liefst de helft van alle werknemers in deze sector een flexibel contract heeft (het hoogste aantal van alle sectoren); Dit heeft te maken met het seizoensgebonden karakter van de horeca.

Bron: Rijksoverheid. 2020, 20 januari. Wet arbeidsmarkt in balans (WAB): wat verandert er vanaf januari 2020. Geraadpleegd van www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/arbeidsovereenkomst-en-cao/plannen-kabinet-voor-meer-balans-tussen-vast-werk-enflexwerk.

Situatie ter plaatse

De Gemeente Haarlem telt per 1 juli 2019 in totaal 520 horecabedrijven ofwel 32,2 bedrijven per 10.000 inwoners.

In de Provincie Noord-Holland zijn dit 9.681 horecabedrijven ofwel 33,9 bedrijven per 10.000 inwoners.

De Nederlandse horeca kan in een aantal sectoren worden onderverdeeld: de dranken-, de fastservice-, de restaurant- en de hotelsector. Ook de partycatering wordt als een aparte groep beschouwd.

In de Gemeente Haarlem zijn per 1 juli 2019 bijvoorbeeld 134 restaurantbedrijven en 20 hotels (inclusief pensions) geregistreerd.

Drankensector, totaal [bedrijven]	164	31,5%	3.061	32%	16.817	35%
<u>Fastservicesector</u> , totaal [bedrijven]	166	31,9%	2.422	25%	12.871	27%
Restaurantsector, totaal [bedrijven]	134	25,8%	2.729	28%	11.854	25%
Hotelsector, totaal [bedrijven]	20	3,8%	887	9%	3.665	8%
Partycatering [bedrijven]	36	6,9%	582	6%	2.588	5%
Horecabedrijven, totaal [bedrijven]	520	100,0%	9.681	100%	47.795	100%

Gebruik

Door de ligging en uitstraling is het getaxeerde geschikt te maken voor een horecafunctie. In de fase waarin de taxatie is uitgevoerd zijn er geen aanvullende bedrijfsplannen bekend. De mogelijkheden zijn gebaseerd op ons bekende bedrijven, branchegemiddelden, Horeca DNA en de situatie ter plaatse. Er is uitgegaan van een restaurantbedrijf met ruime openingstijden en zaal accommodatie. De verdieping is voorlopig als bedrijfswoning aangemerkt. De volgende omzetspotentie is als uitgangspunt genomen. Veranderende uitgangspunten kunnen tot een andere uitkomst leiden.

Omzetindicatie

Toelichting	Aantal meters	Omzet per meter	Weging	ting netto omzet	Totaal
Meters verkoop oppervlakte verkoopruimte					
Meters verkoop oppervlakte terras					
Totale inschatting omzet					

De omzet potentie is, op basis van de thans beschikbare informatie vastgesteld op € [REDACTED] Dit leidt tot de volgende exploitatie opzet.

Indicatie omzetten en kosten: Cafe-restaurant

[illegible]

Het object is qua ligging, monumentale karakter, het ruime perceel en de ligging een interessant object voor horecadoeleinden. De uitdaging met betrekking tot het object ligt hem in het vinden van een investeerder of eindgebruiker die over de financiële middelen en kennis en kunde beschikt om er een horeca-object van te maken.

7. GEBOUWENINFORMATIE

7.1 Algemene gebouweninformatie

Bouwjaar

Het pand is in 1916 gebouwd als glasfabriek.

De taxateur wijst erop dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe (horeca)bedrijfspanen.

Er is onderzoek naar, dan wel oordeel gegeven over, de onderhoudstoestand van de gevels, constructie, daken, gevel vullingen, installaties en het terrein. Hieruit zijn aanbevelingen gedaan om de volgende acties uit te laten voeren alvorens het pand casco geschikt te maken voor verhuur als horeca gelegenheid;

- Alle huidige verhuur opzeggen en per omgaande laten vervallen in verband met de onveilige situatie;
- Alle bevindingen herstellen en vervangen;
- Vanwege het grote herstel en de constructieve aanpassingen zal er een omgevingsvergunning vereist zijn en zal er overleg moeten zijn met de monumenten commissie. Advies is om dit voorafgaand aan de uitvoering plaats te laten vinden;
- Vanwege het grote herstel/renovatie tevens energetische verbeteringen mee te nemen.

Voor verdere toelichting en inzage in de bevindingen wordt verwezen naar bijlage 2.4. Bouwkundige rapportage Haarlem

Er is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van enig ongedierte, c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam, etc.). De huidige bouwkundige kwaliteitsgebreken zijn belemmerend te werken op het gebruik als horecagelegenheid.

Renovatiejaar

Noodzakelijk maar nu nog niet bekend.

Bouw en/of renovatieplannen

De opdrachtgever of diens rechtsopvolger zal verbouwingen moeten (laten) uitvoeren. Als voornaamste reden voor de verbouwingen is de bouwkundige staat te verbeteren om het pand casco geschikt te maken voor verhuur als horecagelegenheid.

Geschatte verbouw- of renovatiekosten (excl. Btw)

De investeringen zijn noodzakelijk maar nog niet bekend. In de berekeningen is een voorlopige inschatting gemaakt. De inschatting kan afwijken van de werkelijke kosten. De werkelijke kosten of

een specifieke begroting en bestek kunnen van invloed zijn op de waarde. Met eventuele (gemeentelijke) subsidies is in de berekeningen uitdrukkelijk geen rekening gehouden.

Bouwkosten

Inschatting

Milietechnische voorzieningen

BVO BG

BVO eerste

Woning

Totaal

Aantal	prijs per stuk	Totaal
1,00	€ 1.000.000,00	€ 1.000.000,00
505	€ 1.000,00	€ 505.000,00
60,00	€ 1.000,00	€ 60.000,00
	€ 1.000,00	€ 60.000,00
	€ 1.000,00	€ 60.000,00
	€ 1.000,00	€ 60.000,00

Terrein inrichting

Inschatting

Totaal perceel

Bebouwd BVO

Niet bebouwd

Prijs per m²

Totaal

Uitgangspunten	
Totaal perceel	2989
Bebouwd BVO	565
Niet bebouwd	€ 1.000,00
Prijs per m²	€ 1.000,00
Totaal	€ 1.000,00

Een gedeelte van de eerste verdieping is in de berekeningen meegenomen. De kapverdieping is niet meegenomen. Er wordt vanuit gegaan dat de kapverdieping niet als woning zal worden ingericht of als zaal zal worden gebruikt. Noodzakelijke investeringen zijn hier ook niet opgenomen.

Benodigde vergunningen ten behoeve van de werkzaamheden

Vanwege het grote herstel en de constructieve aanpassingen zal er een omgevingsvergunning vereist zijn en zal er overleg moeten zijn met de monumentencommissie. Er wordt vanuit gegaan dat de benodigde vergunningen zullen worden verkregen.

Oppervlakten

Ruimte	Oppervlakte V.V.O.
Begane grond	
0,01	144 m ²
0,02	31 m ²
0,03	20 m ²
0,04	115 m ²
0,05	40 m ²
0,06	2 m ²
0,07	3 m ²
0,08	6 m ²
0,09	1 m ²
0,1	1 m ²
0,11	32 m ²
0,12	14 m ²
0,13	53 m ²
Verdieping	
2,01	52 m ²
	m ²
Totaal alle ruimten	514 m²

Bron: eigen meting van tekening opdrachtgever.

De totale bruto vloeroppervlakte (BVO) is circa 565m².

Voor verdere toelichting op de oppervlakten zie bijlage 3.1 Meetrapport NEN 2580

Indeling getaxeerd belang

Via de entree is er directe toegang tot de (bedrijfs)hal. De (bedrijfs)hal is momenteel gescheiden door een wand. De wand die de hal opdeelt, kan worden verwijderd. Aan de rechterachterzijde bevinden zich de toiletten voorzien van een voorportaal. Aan de linkerachterzijde bevindt zich de trap die naar de zolder leidt.

In het midden aan de achterzijde van de (bedrijfs)hal bevindt zich een ruimte die met een kleine trap te betreden is. Deze ruimte is aan de voorzijde over de totale breedte voorzien van ramen. Aan de linkerachterzijde van de (bedrijfs)hal bevindt zich een deur die naar een volgende ruimte leidt. Aan de rechterzijde van de (bedrijfs)hal bevinden zich twee deuren die doorgang bieden naar de garage en opslagplaats.

7.2 Bouwaard

De feitelijke opname betreft een in pandige bezichting. Er is een globale bouwkundige toets uitgevoerd. Op 01 oktober 2019 is er door Q4U Bouwconsultants BV een bouwkundig onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn als bijlage 2.4 bijgevoegd.

Bouwstijl en bouwaard

Het object heeft een traditionele bouwaard. Het betreft een op palen zand fundering. Het gebouw is opgetrokken uit halfsteens metselwerk met beren. De vloeren op de begane grond zijn van beton en de vloeren op de verdieping zijn van hout. De kozijnen en de buitendeuren zijn van hout en staal. Er is enkele beglazing aanwezig. Er is geen dakisolatie aanwezig.

Volgens opgaaf is het plafond ten aanzien van de brandveiligheid niet voldoende geïsoleerd. Het dak betreft een zadeldak. Hierbij zijn er kruispannen gebruikt. Er is sprake van verzakkingen, lekkages en scheurvorming.

Voor verdere toelichting op de bouwaard zie bijlage 2.4 Bouwkundige rapportage Haarlem

Inflatie-/bouwkostenindex

Koëter 2019

Duurzaamheid

De opvatting ten aanzien van wat een duurzaam gebouw is, zal in de loop der tijd veranderen en verschillen per locatie. Daarnaast zijn er verschillende interpretaties van het concept duurzaamheid. Iedere belanghebbende van een gebouw kan een andere visie hebben over wat de belangrijkste kwesties zijn.

Er bestaat geen algemeen afgesproken definitie voor een duurzaam gebouw. In de laatste twintig jaar is het onderwerp duurzaamheid en duurzame ontwikkeling algemeen erkend, vooral na de publicatie van het Brundtland-rapport (World Commission on Environment and Development, Our Common Future: the report of the Brundtland Commission, Oxford University Press, Oxford, 1987). De hieruit voortgekomen definitie van duurzaamheid door de VN-commissie luidt als volgt:

"Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen".

De duurzaamheidscriteria kunnen als volgt worden weergegeven:

- gebruik van de grond;
- ontwerp en uitvoering;
- bouwmaterialen en installaties;
- energie- efficiëntie;
- overstromingsrisico;
- waterbesparing/ water
- recycling;
- voorzieningen voor afvalreductie;
- de gezondheid en het welzijn van gebruikers;
- huurclausules (groene huurovereenkomsten);

- brandrisico;
- verontreiniging;
- locatie en overwegingen
bereikbaarheid;
- fiscale en wettelijke overwegingen;
kwesties betreffende management
en lease.

Het is noodzakelijk te erkennen dat het beoordelen van de duurzame eigenschappen van een gebouw een ingewikkelde activiteit is en geen exacte wetenschap betreft. De meeste regelingen worden regelmatig bijgewerkt en daarom is een eerdere classificatie van een gebouw mogelijk geen goede indicatie meer van de classificatie die het zou behalen als het op de taxatiedatum opnieuw zouden worden beoordeeld. Dit betekent dat bovengenoemde overwegingen slechts een indicatie zijn van de zaken die van invloed kunnen zijn op de waarde. De taxateur moet nagaan of de duurzaamheidskenmerken een beslissende factor kan zijn voor de waarde van het onroerende goed.

Het object heeft een monumentale status en karakter. Vanuit de bouwperiode zijn er geen noemenswaardige duurzame voorzieningen.

Energieprestatienorm

Rijksmonumenten zijn vrijgesteld van het hebben van een energie prestatienorm.

Terrein

Het terrein rondom het getaxeerde is onverhard.

Installaties

Alle installaties voldoen niet aan de wet en regelgeving. Er zijn zelfs een aantal gevaarlijke situaties aangetroffen. Deze zijn ter plaatse kenbaar gemaakt aan de beheerder.

Onderhoud

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de onderhoudstoestand van het object, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot het onderhoud van het object. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object.

	Uitstekend	Goed	Redelijk	Slecht	Niet geïnspecteerd	Niet waargenomen
Dak systeem				X	(deels)	
Dakbedekking				X	(deels)	
Gevels				X		
Kozijnen				X		
Schilderwerk inwendig				X		
Schilderwerk uitwendig				X		
Vloeren				X		
Afwerking				X		
Centrale verwarming				X		
Elektrische installaties				X	(deels)	
Overige installaties				x	X	

Met de hierboven gebruikte termen wordt het volgende bedoeld:

Uitstekend	=	zo goed als nieuw;
Goed	=	op peil
Redelijk	=	niet op peil, maar onderhoud zal op korte termijn noodzakelijk zijn;
Matig	=	onderhoud op korte termijn noodzakelijk;
Slecht	=	achterstallig onderhoud;
Niet geïnspecteerd	=	bij oppervlakkige waarneming niet geïnspecteerd;
Niet waargenomen	=	bij oppervlakkige waarneming niet gezien, maar mogelijk wel aanwezig.
Opmerkingen onderhoud		

7.3 Toelichting verbouwing

Na de verbouwing zal de onderhoudstoestand van het getaxeerde belang zijn verbeterd. Aanvullende informatie ten aanzien van de bouwkosten en bouwplannen zijn ons niet bekend.

8. MILIEUASPECTEN

Onderstaand een indicatie van diverse milieuaspecten. De indicatie is gebaseerd op informatie van de opdrachtgever, visuele inspectie en historische gegevens van de gemeente Haarlem.

Milieurapportages

Milieurapport aanwezig	: Ja
Type onderzoek	: Actualiserend bodemonderzoek
Datum rapport	: 18 oktober 2019
Uitgevoerd door	: HB Adviesbureau
Belemmering gebruik	: Ja
Sanerings-/monitoringsstatus	: Indien de bodemverontreiniging in de toekomstige situatie 'onaangetast' blijft, behoeft er formeel gezien geen sanerende maatregel genomen te worden met als voorwaarde dat de verontreiniging niet als spoedeisend wordt beschouwd. Waarbij wel opgemerkt wordt dat de aanwezige sterke verontreinigingen aanwezig zijn in de bovengrond (potentiële contactzone).
Conclusies	: Bij eventuele toekomstige bouw- en herinrichtingswerkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de aangetoonde bodemkwaliteit

Waarnemingen taxateur(s)

Tanks	: Niet waargenomen.
Asbest	: Het getaxeerde belang bevat asbesthoudende materialen. Voor een toelichting op de huidige asbestregels wordt verwezen naar bijlage 4.3.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat het object vrij is van asbest. Eventueel noodzakelijke kosten kunnen (achteraf) van invloed zijn op de vastgestelde waarde.

Bodemverontreiniging	: waargenomen. Voor een toelichting op de bodemverontreiniging wordt verwezen naar bijlage 2.3.
Verontreinigende activiteiten	: niet waargenomen.

Correcties in de waardering

Er zijn geen correcties op de waardering toegepast. In de berekeningen is ervan uitgegaan dat er geen sprake is van beperkende of verontreinigde grond. Mocht achteraf blijken dat dit wel het geval is kan dit de waarde (negatief) beïnvloeden.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Indien er negatieve milieuaspecten zijn vermeld, betekent dit niet dat deze zijn bewezen. Aanvullend onderzoek kan in dat geval raadzaam zijn. Indien blijkt dat er negatieve milieuaspecten aanwezig zijn, kan dit de genoemde waarden beïnvloeden. Er is in dit rapport geen rekening gehouden met (negatieve) waarde-beïnvloedende aspecten.

9. JURIDISCHE ASPECTEN

9.1 Vestigingseisen ten aanzien van horeca- en recreatiebedrijven (na realisatie)

Onderstaande eisen zijn niet getoetst, momenteel is er geen bedrijf gevestigd. Er wordt hierbij van uitgegaan dat na de realisatie aan alle juridische eisen wordt voldaan. Eventuele kosten noodzakelijk om alsnog aan de eisen te voldoen dienen in mindering van de vastgestelde waarden na verbouwing te worden gebracht.

Wij gaan er in het kader van deze taxatie dan ook vanuit dat met weinig aanvullende kosten aan alle door de overheid gestelde eisen kan worden voldaan. Eisen waaraan o.a. aan moet worden voldaan zijn:

- hygiënecode voor de horeca;
- vetafscheider;
- brandpreventie;
- activiteitenbesluit/Wet Milieubeheer;
- risico-inventarisatie en evaluatie;
- legionellapreventie.

Mocht achteraf blijken dat de kosten die gepaard gaan met de gestelde eisen, substantieel zijn, kan dit de getaxeerde waarde beïnvloeden.

Verplichtingen

Er wordt vanuit gegaan dat er geen afnameverplichtingen jegens leveranciers zijn, die van directe invloed zijn op de waarde.

9.2 Privaatrechtelijke aspecten

Type eigendom : Volledig eigendom

Te taxeren belang : Volledig eigendom

9.3 Fiscale aspecten

- Ingeval van eventuele overdracht / levering van het object geldt er in principe dat de koopsom belast zal worden met overdrachtsbelasting ad. 6%. Voor een eventuele (bedrijfswoning) geldt overdrachtsbelasting ad. 2%. In de taxatie is van dit principe uitgegaan.

---- Herzieningstermijn omzetbelasting ----

Mogelijk zal na realisatie van de nieuwbouw zal er een herzieningstermijn in het kader van de Wet op de Omzetbelasting 1968, conform art. 15, lid 4 Wet OB en art. 13 en 13a Uitv.Besch. OB. gelden.

- Voor zover niet anders vermeld in dit rapport gelden allen genoemde bedragen exclusief BTW.

10. WAARDEOORDEEL MET OVERWEGINGEN

10.1 Marktwaaarde na realsiatie

De taxatie is mede uitgevoerd op basis van:

- De fictie van na verbouwing;
- De fictie van eigen gebruik;
- geschatte marktwaaarde;
- 6,25% kosten koper;
- kapitalisatiefactor (yield).

De waarde van de getaxeerde onroerende zaak is bepaald via een drietal rekenmethodes, te weten de huurwaardekapitalisatie, de bedrijfseconomische huurwaarde en de rentabiliteitswaarde. In de eerste twee methoden wordt gebruik gemaakt van een 'yield', waarbij hieronder de berekening wordt gegeven. In de laatste twee berekeningen is uitgegaan van de in het bedrijf te realiseren omzet en het resultaat. Zie ook hoofdstuk 6.3.

Yield	%

Toelichting op de totstandkoming van de yield:

Rente

De rente is gebaseerd op tienjarige staatsobligaties en een brancherisico.

Jaar	Rente
31-12-99	4,651 %
31-12-00	5,405 %
31-12-01	4,957 %
31-12-02	4,891 %
31-12-03	4,123 %
31-12-04	4,091 %

31-12-05	3,371	%
31-12-06	3,780	%
31-12-07	4,289	%
31-12-08	4,233	%
31-12-09	3,685	%
31-12-10	2,985	%
31-12-11	2,981	%
31-12-12	1,930	%
31-12-13	1,960	%
31-12-14	1,450	%
31-12-15	0,690	%
31-12-16	0,290	%
31-12-17	0,520	%
31-12-18	0,580	%
Gemiddeld	3,043	%

Branche risico	1,500	%
Totaal (afgerond)	4,500	%

Bron: www.DNB.NL

Lasten

De lasten zijn opgebouwd uit onderstaande onderdelen.

Lasten	%
OZB tarief eigenaar niet-wonen	0,2938%
Rioolrechten	0,0000%
Waterschapslasten	0,0242%
Totaal	0,3180%

Verzekering

Bij de verzekeringspremie is uitgegaan van een promillage van 3. Hierbij is rekening gehouden met de risico-opslag voor het (beoogde) gebruik.

Onderhoud

Bij het onderhoud is uitgegaan van jaarlijkse onderhoudskosten van circa € 5.950,= per jaar.

Risico/winst

De risico-winst verhouding is enerzijds gebaseerd op het object risico ten aanzien van de ligging, vraag en alternatieve aanwendbaarheid en anderzijds op het specifieke sector risico.

Beheer kosten

Er wordt in de berekeningen uitgegaan van de fictie van eigen gebruik. De kosten worden geacht te zijn opgenomen in de exploitatielasten van het bedrijf.

Huurwaardekapitalisatie

De genoemde vierkante meters zijn opgemeten zoals in hoofdstuk 7 nader is omschreven. De hier genoemde vierkante meters zijn circa-maten. Voor de gehanteerde referentietransacties wordt verwezen naar hoofdstuk 11. Verder wordt opgemerkt dat het huidige bouwvlak als uitgangspunt is genomen. De gearceerde ruimten zijn (voorlopig) aangemerkt als verkoopruimten. De overige ruimten zijn aangemerkt als ondersteunende ruimten. Een eventuele zolderverdieping is verder buiten beschouwing gelaten.

Beschrijving	Aantal m ² 's	m ² prijs	Totaal van de ruimten
Begane grond			
0.01	144		
0.02	31		
0.03	20		
0.04	115		
0.05	40		
0.06	2		
0.07	3		
0.08	6		
0.09	1		
0.10	1		
0.11	32		

0.12	14		
0.13	53		
Verdieping			
2.01	52		
Totaal			

Maximale investering

	Maximale investering		
Gemiddelde huurwaarde	€		
Yield		€	v.o.n.

Uitgaande van 6,25% kosten koper bedraagt de uitkomst circa € ,= k.k.

Bedrijfseconomische huurwaarde

Voor het vaststellen van de bedrijfseconomische huurwaarde is uitgegaan van een in het getaxeerde te realiseren horeca-omzet van ,= per jaar. Deze omzet is gebaseerd op enerzijds branchegemiddelden en de door HorecaDNA gepubliceerde kengetallen en bekende gegevens van soortgelijke objecten en de marktsituatie ter plaatse. Anderzijds op de tot op heden in het bedrijfspand gerealiseerde omzetten. Als norm voor de huurwaarde wordt een percentage gehanteerd van 9% van de netto horeca-omzet, oftewel een gemiddelde huurwaarde van € 112.500,=.

Maximale investering

	Maximale investering		
Gemiddelde huurwaarde			
Yield			v.o.n.

Uitgaande van 6,25% kosten koper bedraagt de uitkomst circa ,= k.k.

Rentabiliteitswaarde

Het begrip 'rentabiliteitswaarde' staat voor het bedrag dat men volgens strikt economische maatstaven zou mogen investeren in een bedrijf. Hierbij dient als uitgangspunt dat men op basis van de normatieve bedrijfsgegevens tot een bedrag komt dat ter beschikking staat voor rente en aflossing van het totaal geïnvesteerd vermogen.

Bij het bepalen van de rentabiliteitswaarde is uitgegaan van het volgende exploitatie-overzicht (x € 1.000,-):

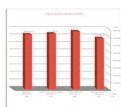
Berekening exploitatieresultaat		€
Omzet	Brutowinst	€
	Overige kosten	€
Bruto exploitatieresultaat		
	Personeelskosten	

Verder is ervan uitgegaan dat de verdeling tussen onroerende zaken en roerende zaken/immateriële activa staat als . De afschrijving op de onroerende zaak is gesteld op 25 jaar en die van de inventaris op 5 jaar. Het gemiddelde rentepercentage is gesteld op % per jaar. Dit percentage wordt verhoogd met een risico-opslag van %. Het gewaardeerd ondernemersloon voor twee ondernemers is gesteld op ,= per jaar.

De rentabiliteitswaarde is dan berekend op € . Hiervan is % onroerende zaak ofwel € ,= v.o.n. Uitgaande van kosten koper bedraagt de uitkomst ,= k.k.

Conclusies

De gemiddelde waarde wijkt, na realisatie, af ten opzichte van de gehanteerde methoden. Op basis van de bovenstaande berekeningsmethodieken, bedraagt de gemiddelde waarde van het bedrijfspand afgerond ,= k.k. De marktwaarde vrij op naam bedraagt .



10.2 Marktw waarde van de grond

De waarde van de onroerende zaak v.o.n. bij vol eigendom, na realisatie, is vastgesteld op € 1.461.000,-. Om tot een waarde van de grond te komen zijn er verschillende methoden. Er is in deze taxatie uitgegaan van drie berekeningsmethodieken, die hieronder nader zijn uitgewerkt.

Grondwaarde m² van het perceel

Grondwaarde	
Gebonden grond	

Prijs per m2	
Waarde vrij op naam	
Mogelijke verkoop waterschap	
Gebonden grond	
Prijs per m2	
Waarde vrij op naam	
Totale waarde vrij op naam	

Grondwaarde aan de hand van een grondquote

De tweede benadering gaat uit van een grondquote ten opzichte van de totale marktwaarde. Hierbij is uitgegaan van een gangbaar percentage op basis van ervaringen en ontwikkelingen in de markt.

Grondwaarde	
Gebonden grond	
Quote	
Waarde vrij op naam	

Residuele benadering

Bij deze benadering worden de verwachte stichtingskosten in mindering gebracht op de totale waarde vrij op naam. Met (extra) rentelasten in de tijd is in onderstaande benadering geen rekening gehouden. Ten aanzien van de FF&S is de inventaris buiten beschouwing gelaten. Deze zijn als roerende zaken aangemerkt.

Grondwaarde		
Totale waarde vrij op naam		
Bouwkosten		Zie toelichting 1
terrein inrichting		Zie toelichting 2
Bijkomende kosten		Zie toelichting 3

Winst- en algemene kosten		7,5% van de investeringskosten
Onvoorzien		1,0% van de investeringskosten
Inschatting totale kosten		

Waarde vrij op naam

1. Toelichting op de bouwkosten

Bouwkosten

Inschatting	Aantal	prijs per stuk	Totaal
Milieteknische voorzieningen			
BVO BG			
BVO eerste			
Woning			
Totaal			

Met BENG (Bijna Energie neutrale Gebouwen) is (nog) geen rekening gehouden. Opgemerkt wordt wel dat voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen. Deze vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. (zie ook <https://www.rvo.nl/onderwerpen>).

2. Toelichting op de terrein inrichting

Terrein inrichting

Inschatting	Uitgangspunten		
Totaal perceel			2989
Bebouwd BVO	565 Niet bebouwd	Prijs per m²	€
75,00			
Totaal			

3. Toelichting op de bijkomende kosten

Onderstaande kosten zijn een globale inschatting van de bijkomende kosten. Een aantal zaken is pro memorie opgenomen. Eventuele wijzigingen hebben invloed op de waarde.

Bijkomende kosten

	Inschatting in %	Subtotaal
Architect		1,0%
Stedenbouwkundige	Pro memorie	
Interieur	Pro memorie	

Constructeur	0,5%
Adviseur installaties	1,0%
Bouwfysica/duurzaamheid	0,7%
Projectmanagement	1,0%
Kostenmanagement	0,9%
Toezicht tijdens de bouw	1,2%
Overige adviseurs	1,0%
Subtotaal	7,2%€
Heffingen, aansluitkosten, verzekeringen	56.250,0
leges en aansluitkosten	2,0%
Verzekeringen opdrachtgever	0,9%
Subtotaal	2,9%€
Aanloop en afzetkosten	22.265,6
Verhuis- leegstands- en openingskosten	Pro memorie
Makelaarskosten	
Notariskosten	0,3%
Subtotaal	0,3%€
Financiering en peildatumverschuiving	2.343,8
Financieringskosten huur	Pro memorie
Financieringskosten koop	3,6%
Peildatum verschuiving	Pro memorie
Subtotaal	3,6%€
Totaal	

10.3 Conclusies

Op basis van bovenstaande berekeningen bedraagt de gemiddelde waarde vrij op naam (afgerond) Vrij op naam. Uitgaande van 6,25% kosten looper bedraagt de waarde afgerond kosten koper. Hierbij is ervan uitgegaan dat het object vrij is van asbest en dat er geen sprake is van bodemverontreiniging die het beoogde gebruik negatief kan beïnvloeden.

Mogelijk wordt aan het waterschap een strook grond van 365m² verkocht. Deze strook grond is verder buiten beschouwing gelaten. We schatten de marktwaarde van het te splitsen gedeelte in op

365m² X [REDACTED], - vrij op naam. Uitgaande van 6,25 kosten koper bedraagt de waarde kosten koper afgerond € [REDACTED] k.k.

11. REFERENTIEVERKLARING

Toepasbaarheid van de referenties en de vertaalslag van de referenties naar het object van deze taxatie is qua ligging, bedrijfsconcept en bouwaard en bouwperiode redelijk. In de directe omgeving zijn er weinig vergelijkbare horecabedrijven. Uitgangspunt voor de keuze van deze referenties zijn naast het gebruik als horecabedrijf de ligging in de directe omgeving van Haarlem.

Opgemerkt wordt dat er naar de specifieke karaktereigenschappen van het pand en de bedrijfsformule als horecagelegenheid relatief weinig vraag is. In de referentie-analyse is er geen expliciete analyse van horecagelegenheden bijgevoegd. De gemiddelde huurprijs per m² verkoopoppervlakte kan oplopen tot boven de € 570,-.

Analyse transacties horeca

Huur transacties

Type	Adres	Postcode	Plaats	Huurprijs p/j	Transactiedatum	Correctie huurprijs	Opp. WO*	Prijs p/m ²	Status
horeca	Grote Markt 12	2011 RD	Haarlem	€ 67.800,00	1-6-2018	€ 70.896,99	124 m ²	€ 571,75	verhuurd
horeca	Spekstraat 8	2011 HM	Haarlem	€ 47.670,12	20-8-2016	€ 49.847,61	175 m ²	€ 284,84	verhuurd
winkelruimte	Zijlweg 9 11	2013 DA	Haarlem	€ 38.400,00	1-8-2017	€ 40.154,05	350 m ²	€ 114,73	verhuurd
Gemiddeld / Totaal						€ 160.898,66	649 m²	€ 247,92	

Aanbod

Type	Adres	Postcode	Plaats	Huurprijs p/j	Correctie huurprijs	Opp. WO	Prijs p/m²	Status
winkelruimte	Binnenweg 110	2101 JM	Heemstede	€ 72.000	€ 73.080,00	120 m²	€ 609,00	beschikbaar
winkelruimte	Marktplaats 29	1972 GA	Urmuiden	€ 69.000	€ 70.035,00	460 m²	€ 152,25	beschikbaar
winkelruimte	Gendernplein 22	2134 DP	Hoofddorp	€ 67.200	€ 68.208,00	280 m²	€ 243,60	beschikbaar
Gemiddeld / Totaal				€ 208.200	€ 211.323,00	860 m²	€ 245,72	

Verkoop transacties

Type	Adres	Postcode	Plaats	Vraagprijs	Transactieprijs	Vraagconditie	Transactiedatum	Opp. WO	Prijs p/m ²	Status
horeca			Vogelenzang	€ -	€ 380.000,00	kosten koper	6-11-2018	100 m ²	€ 3.800,00	verkocht
horeca			Zandvoort	€ -	€ 600.000,00	kosten koper	9-1-2017	300 m ²	€ 2.000,00	verkocht
winkelruimte	Lange herenstraat - 2011 LH		Haarlem	€ 737.000,00	€ 700.000,00	kosten koper	24-11-2017	487 m ²	€ 1.437,37	verkocht
Gemiddeld / Totaal						€ 1.680.000,00		887 m²	€ 1.894,02	

Gezien de object specifieke kenmerken met het exploitatie gebonden karakter, is het in principe moeilijk en riskant om referenties voor directe vergelijking voor horecavastgoed te hanteren. Daarnaast is dit bedrijf niet gelegen in een horecaconcentratiegebied, waardoor vergelijking andere objecten, in het kader van de locatie, moeilijker wordt.

Er is geen onderscheid gemaakt tussen de functie van de verschillende ruimten en de verdiepingen. Het is opvallend dat de huurprijzen onderling sterk verschillen. De gemiddelde meterprijs van het getaxeerde object wijkt hier (gering) van af. Het getaxeerde object heeft, ten aanzien van het beoogde gebruik, een goede stand en ligging.

13. SAMENVATTEND

Middels voornoemde overwegingen, berekeningen, vergelijkingen, het intuïtief oordeel van de taxateur, de courantheid, bereikbaarheid, duurzaamheid, bestemming, ouderdom, staat van onderhoud, onderhoudsintensiteit en alle overige voor de professionele taxatiedienst van belang zijnde factoren, wordt het hiervoor omschreven object per heden getaxeerd op basis van:

Onroerende zaak

Marktwaarde



13. RAND- & ALGEMENE TAXATIEVOORWAARDEN

- Prijspeil conform de in hoofdstuk 1.6 genoemde datum.
- De taxatie is gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en getrouw aan de eed door de taxateur bij de toelating tot beëdigd makelaar in het vak van onroerende goederen.
- De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. Deze gegevens zijn door de taxateur(s) steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. De taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens.
- De taxateur(s) verklaart dat hij niet betrokken is, c.q. is geweest bij een transactie die ten grondslag zou kunnen liggen aan deze taxatie.
- Er is geen rekening gehouden met rechten van derden, anders dan in dit rapport gememoreerd.
- Bij deze taxatie wordt ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij is van hypotheken en beslagen en/of inschrijvingen hiervan.
- Alle bedragen zijn kosten koper en tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, exclusief btw.
- Er is geen rekening gehouden met wellicht het verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies, of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.
- Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in hoofdstuk 8, wordt er hierbij van uitgegaan, dat er voor mens en milieu geen negatieve milieuaspecten zoals bodemverontreiniging, luchtverontreiniging, verwerkte bezwaarde materialen, etc. aanwezig zijn, die de waarde van het getaxeerde op korte of langere termijn beïnvloeden, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever, c.q. diens aangestelde adviseur. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van de ondertekende.
- Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd, anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.
- Op deze taxatie zijn, tenzij anders vermeld of overeengekomen, de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing (versie februari 2011).
- Algemene voorwaarden van opdrachtgevers worden uitgesloten.
- De beoordeling van het onderhoud van de gebouwde onroerende zaken en de gebouwgebonden installaties geschiedt globaal en is uitsluitend gedaan in het kader van het waardeoordeel. Het beoogt niet een bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek te zijn. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid wat betreft de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken. De onderhoudstoestand van het dak is (tenzij anders vermeld) vanaf de begane grond beoordeeld.

- Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de gebouw-gebonden installaties in een zodanige staat verkeren, dat de vereiste goedkeuringen aanwezig zijn, dan wel zonder investeringen kunnen worden verkregen.
Hieronder vallen de wettelijke vereiste goedkeuringen voor bedrijfsmatige onroerende zaken, zoals onder andere liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, goederenheffers, sprinklerinstallaties, opslagtanks, enz. De apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, anders dan de opgegeven, zouden blijken.
- De vaststelling van de huurwaarde, op basis van de wettelijke bepalingen voor de vaststelling van de huurprijs van (on-) zelfstandige woonruimte, heeft uitdrukkelijk niet plaatsgevonden.
- Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde-onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd, tenzij deze bij de waarde-vaststelling nader zijn toegelicht en als afzonderlijke eenheden zijn omschreven.
- De taxateur(s) heeft het object niet volgens NEN 1010 en NEN 3140 beoordeeld, en is ervan uitgegaan dat het getaxeerde aan de gestelde NEN eisen voldoet.
NEN 1010 bevat de minimumveiligheidseisen waar laagspanningsinstallaties in de woning-, de utiliteitsbouw en in de industrie aan moeten voldoen.
- De norm is van toepassing op elektrische installaties van onder andere woningen, kantoren, gebouwen en terreinen, bedoeld voor openbare en industriële doeleinden.
- NEN 3140 heeft betrekking op letsel, zowel bij het gebruik van en de veiligheidsrisico's bij het werken aan elektrische installaties; letsel veroorzaakt door een elektrische schok, elektrische verbranding, vlambogen, of door brand of explosie die voortkomt uit elektrische energie.
In deze taxatie wordt ervan uitgegaan, tenzij dit uitdrukkelijk anders in het rapport wordt vermeld, dat wordt voldaan aan de NEN 1010 en NEN 3140 norm.
- De gestelde eisen ten aanzien van de aanwezigheid van ventilatie zoals in het Bouwbesluit 2012 is opgenomen en nader omschreven in de afdelingen 3.6 tot en met 3.8, zijn niet nader gecontroleerd. Wij hebben tijdens de inspectie hierop geen controle uitgevoerd. Ook zijn aanvullende eisen ten aanzien van rook en ventilatie niet nader gecontroleerd.
- De brandveiligheid is gecontroleerd op basis van visuele inspectie en op basis van informatie zoals door de gemeentelijke instellingen en/of de brandweer verstrekt. Als uitgangspunt van de inspectie is uitgegaan van de normen zoals omschreven in NEN 6068, NEN 6069 en NPR 6091.
Er is echter geen volledige inspectie op basis van deze normen uitgevoerd.
- Ten behoeve van deze taxatie wordt ervan uitgegaan dat eventuele verbouwingswerkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkend aannemer worden uitgevoerd. Hierbij gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- De (volledige) publiekrechtelijke vereisten bij vestiging, c.q. bouw, zijn niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, vergunningen in het kader

- van het milieurecht en vestigingsvergunningen is geen nader onderzoek verricht.
- Het object is vrij van aanschrijvingen of ander publiekrechtelijke beletselen, anders dan in dit rapport zijn vermeld en onderbouwd.
 - In deze taxatie zijn niet mogelijke specifieke voordelen tot uiting gebracht, die bepaalde eigenaren/gebruikers met een bijzonder belang zouden kunnen genieten.
 - Tenzij anders vermeld, wordt er hierbij vanuit gegaan dat de huurders hun verplichtingen (kunnen) nakomen.
 - Het object is beoordeeld vrij van kwalitatieve rechten en/of verplichtingen anders dan vermeld in dit rapport.
 - De waarde is mede vastgesteld op basis van oppervlakte berekeningen zoals omschreven in NEN 2580. Deze norm bevat termen, definities en bepalingsmethoden voor de oppervlakten van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan. Er is in dit rapport uitgegaan van de gebruiksoppervlakte van een gebouw. De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij deze bepaling wordt niet meegenomen:
 - de oppervlakten van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1.5 m;
 - vloeren onder trappen, hellingbanen, e.d.;
 - een trapgat, liftschaft of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²;
 - een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, of een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m, en een dragende wand.

14. GERAADPLEEGDE BRONNEN

Bij het uitbrengen van deze taxatie onder meer gebruik gemaakt van:

- mondelinge en schriftelijke informatie van de opdrachtgever;
- plattegrondtekeningen;
- kadastrale informatie verkregen van Kadaster Online;
- informatie verkregen van de Kamer van Koophandel;
- informatie van de gemeente Haarlem;
- financiële informatie verstrekt door de opdrachtgevers;
- Ruimtelijkeplannen.nl;
- Wikipedia;
- eigen archief.

De volgende informatie is ter inzage ter beschikking gesteld.

Soort informatie	Ingezien	Bron	Opmerking
Eigendomsbewijs	Ja	Kadaster	Weergegeven in bijlage 1.2
Kadastrale gegevens	Ja	Kadaster	Weergegeven in bijlage 1.1
Splitsingsakte	N.v.t.	Niet van toepassing	Geen splitsingsakte van toepassing
Erfpachtgegevens	N.v.t.	Niet van toepassing	Geen erfpacht van toepassing
Huurlijst	N.v.t.	Niet van toepassing	Was niet voorhanden tijdens opname
Huurdersoverzicht	N.v.t.	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Sideletters/ allonges	Nee	Opdrachtgever	Geen side-letters c.q. allonges van toepassing conform opgave opdrachtgever.
Plattegronden	Ja	Opdrachtgever	Was voorhanden tijdens opname
Meetrapport NEN 2580	Ja	Opdrachtgever	Weergegeven in bijlage 3.1
Bouwkundige rapportage	Ja	Opdrachtgever	Weergegeven in bijlage 2.4
Meerjaren onderhoudsbegroting	Nee	Niet van toepassing	Was niet voorhanden tijdens opname.
Bestemmingsplan		www.ruimtelijkeplannen.nl	Weergegeven in bijlage 2.1
Beleidsregels parkeernormen	Ja	Opdrachtgever	Weergegeven in bijlage 3.2
Omgevingsvergunning	Nee	Niet van toepassing	Was niet voorhanden tijdens opname, er wordt vanuit gegaan dat het past binnen het beoogde gebruik.
Gebruiksvergunning	Navraag gedaan bij gemeente	Gemeente Haarlem	Was niet voorhanden tijdens opname, er wordt vanuit gegaan dat het zal passen binnen het beoogde gebruik en het in overeenstemming zal zijn met geldende wet- en regelgeving.
Bodemonderzoek	Ja	Opdrachtgever	Weergegeven in bijlage 2.3
Asbestonderzoek	Ja	Niet van toepassing	Weergegeven in bijlage 4.3 en 4.4
Milieu-informatie overheid	Nee	Opdrachtgever	Was niet voorhanden tijdens opname, er wordt vanuit gegaan dat het zal passen binnen het beoogde gebruik en het in overeenstemming zal zijn met geldende wet- en regelgeving.
Milieuvergunning	Nee	Opdrachtgever	Was niet voorhanden tijdens opname, er wordt vanuit gegaan dat het zal passen binnen het beoogde gebruik en het in overeenstemming zal zijn met geldende wet- en regelgeving.
Overig	Nee	Opdrachtgever	Was niet voorhanden tijdens opname, er wordt vanuit gegaan dat het zal passen binnen het beoogde gebruik en het in overeenstemming zal zijn met geldende wet- en regelgeving.

15. BIJLAGEN