

TAXATIERAPPORT

inzake

Kruisstraat 8-12 te Haarlem



Opdrachtgever : ING Bank N.V.
Datum opdracht : 7 juni 2017
Datum opname : 3 juli 2017
Waardepeildatum : 3 juli 2017
Taxateurs : K.J. Dijkstra MRICS RT RICS Registered Valuer
drs. Brugt Bakker MSRE MRICS RT RICS Registered Valuer

Samenvatting

Opdrachtgever
Object omschrijving
Doel van de taxatie
Waarde

Uitgangspunten

Opdrachtgever
Doel van de taxatie
Waardebegrip
Taxatiewerkzaamheden
Inspectie
Bronnenlijst

Objectbeschrijving

Locatie
Categorie / gebruik
Object
Oppervlakten en afmetingen
Zakelijk recht
Huursituatie
Bouwaard
Staat van onderhoud (indicatie)
Technische voorzieningen
Duurzaamheid
Bestemmingsplan
Monument
Uitbreidingsmogelijkheid

Marktomschrijving

Marktsituatie
Huurmarkt
Huurtransacties
Verhuurbaarheid:
Beleggingsmarkt
Verkoopbaarheid
SWOT Analyse

Waardering

Taxatiemethodiek
Markthuur
Waardering
Waarde
Algemene uitgangspunten

Bijlages:

Bijlage 1 BAR/NAR rekensheet
Bijlage 2 DCF rekensheet
Bijlage 3 Kernwaarden
Bijlage 4 Opdrachtbrief
Bijlage 5 Foto's
Bijlage 6 Kadastrale gegevens
Bijlage 7 Bestemmingsplan

Samenvatting

Opdrachtgever
ING Bank N.V.
Postbus 23480
1100 DZ Amsterdam

Object omschrijving

Het betreft twee appartementsrechten onderdeel uitmakend van een winkel- woonpand. De appartementsrechten geven recht op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte gelegen op de begane grond en secundaire ruimten in de kelder en op de verdieping. De totale huuropbrengst bedraagt € 238.072,-- per jaar exclusief BTW.

Doel van de taxatie

Het verkrijgen van inzicht in de waarde van de onroerende zaak ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen (financieringsdoeleinden), in het kader van "Capital Requirements Regulation (art. 208 par. 3 CRR)".

Waarde

Op basis van de in dit taxatierapport gedefinieerde uitgangspunten zijn wij van mening dat aan het onderhavige object de volgende waarde kan worden toegekend:

Marktwaarde

€ 3.650.000,-- k.k.

(zegge: drie miljoen zes honderd vijftig duizend euro)

Gezien de steeds wisselende marktomstandigheden kan aan bovenstaande waarde slechts een beperkte geldigheidsduur worden toegekend.

Uitgangspunten

Opdrachtgever

ING Bank N.V.

Postbus 23480,1100 DZ Amsterdam

Deze taxatieopdracht is verstrekt door opdrachtgever middels de opdrachtbrief d.d. 7 juni 2017 en betreft Kruisstraat 8-12 te Haarlem.

Doel van de taxatie

Het verkrijgen van inzicht in de waarde van de onroerende zaak ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen (financieringsdoeleinden), in het kader van "Capital Requirements Regulation (art. 208 par. 3 CRR)".

Waardebegrip

Als basis van de opdracht is gevraagd voor het object:

De marktwaarde

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

De markthuur op jaarbasis

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige huurder en een bereidwillige verhuurder na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden verhuurd op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

De herzieningshuurwaarde op jaarbasis

Het geschatte bedrag waartegen een bestaande huurovereenkomst na afloop van de overeengekomen duur of vijf jaar na de laatste huurherziening, tussen een bereidwillige huurder en een bereidwillige verhuurder in een zakelijke transactie zou worden herzien op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Waardepeildatum 03 juli 2017

Taxatierapport:
Kruisstraat 8-12 te Haarlem

Taxatiewerkzaamheden

Deze taxatie betreft een volledig nieuwe taxatie. In deze rapportage is de relevante marktinformatie verwerkt tezamen met de fiscale, privaat-, en publiekrechtelijke aspecten alsmede bouwkundige gegevens. Een onderdeel van de taxatie is een interne en externe inspectie van het object ter plaatse.

Inspectie

Het object is intern en extern geïnspecteerd op 3 juli 2017 door B.M. Bakker en H. de Haan.

Bronnenlijst

Voor het uitvoeren van de taxatie hebben wij gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

Informatie:	Bron:
Kadastrale gegevens	www.kadaster.nl
Akte van Levering	www.kadaster.nl
Bestemmingsplan	www.ruimtelijkeplannen.
Monumentenstatus	www.monumenten.nl
Oppervlakte winkels	opdrachtgever
Huurinkomsten	opdrachtgever
Huurcontractgegevens	opdrachtgever
Bevolkingsgegevens	www.CBS.nl
Aanbod	NVM
Transacties	Database KroesePaternotte. NVM

Oprachtgever heeft middels de opdracht bevestigd dat de door of namens hem verstrekte gegevens volledig en juist zijn.

Objectbeschrijving

Locatie

De gemeente Haarlem, waar de stad Haarlem onderdeel van uitmaakt, is één van de 48 gemeenten die tezamen de provincie Noord-Holland vormen. Van de circa 2.800.000 inwoners in deze provincie wonen er ruim 158.000 in de gemeente Haarlem. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden is € 34.600,-- (boven het landelijke gemiddelde € 31.700,--). Samen met Heemstede en Bloemendaal vormt Haarlem de agglomeratie Haarlem. Deze agglomeratie heeft circa 200.000 inwoners. Haarlem is gelegen ten westen van de hoofdstad Amsterdam en ten noorden van Hoofddorp. Verder is Haarlem gelegen aan de provinciale wegen N200, N201, N205, N208, N232 en de rijkswegen A9 en A200.

Categorie / gebruik

Het getaxeerde betreft winkelruimte in gebruik als supermarkt gelegen op de begane grond en opslagruimte gelegen op de begane grond en kelder. Tevens bevindt zich secundaire ruimte op de verdieping. Ten tijde van opname was de supermarkt in gebruik bij Albert Heijn.

Object

Het betreft twee appartementsrechten onderdeel uitmakend van een winkel- woonpand. De appartementsrechten geven recht op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte gelegen op de begane grond, magazijnruimte in de kelder en sociale ruimte cq kantine op de eerste verdieping.

Oppervlakten en afmetingen

Kruisstraat 8-12

Frontbreedte:		ca. 21,0 meter
Begane grond:	Winkelruimte	ca. 808,0 m ²
Kelder:	Magazijnruimte	ca. 137,0 m ²
Eerste verdieping:	Personeelsruimte	ca. 79,0 m ²
Totaal:		ca. 1.024,0 m ²

Zakelijk recht

Het getaxeerde betreft twee appartementsrechten, geregistreerd bij het kadaster op naam van Duinweide Supermarkten B.V. gevestigd op Henry Dunantweg 15 2404 NM in Alphen aan de Rijn.

- Gemeente	Haarlem
- Sectie	C
- Nummer(s)	7630, 7468 (ontstaan uit 7438 en 7465)
- Appartementsindex	A-1, A-8
- Bron	Kadaster (zie bijlage)

Ten behoeve van deze waardering hebben wij de volgende aktes geraadpleegd:

- Akte van levering d.d. 1 september 2014, Hyp4 64832/106

Naar onze informatie zijn er de volgende bijzondere verplichtingen en / of erfdienstbaarheden van toepassing:

- Erfdienstbaarheid van weg en voetpad.

Ten behoeve van het heersend erf perceel 7438 (het getaxeerde) en ten laste van het dienende naastgelegen perceel 7437, is gevestigd, de erfdienstbaarheid van weg en voetpad, inhoudende het recht voor het heersend erf om te voet dan wel met behulp van fietsen en andere kleine vervoermiddelen, motoren, auto's en dergelijke, te komen van en te gaan naar de openbare weg.

Huursituatie

Kruisstraat 8-12

Huuropbrengst:	€ 238.072,44 per jaar exclusief BTW
Huurder:	Ahold Europe RE&C B.V. (Albert Heijn)
Huuringangsdatum:	1 april 2014
Huurtermijn 1e huurperiode:	10 jaar
Expiratiedatum:	31 maart 2024
Optie-/ verlengingsperiode:	verlengingsperioden van 4 x 5 jaar
Indexering:	jaarlijks per 1 april

Wij hebben geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de huurder. Er is aangenomen dat:

- de huurder financieel in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen
- er geen huurachterstand is
- er geen sprake is van contractbreuk
- er geen sprake is van surséance van betaling
- er geen sprake is van faillissement

Bouwaard

Bouwjaar	omstreeks 1885
Constructie	beton
Gevels	metselwerk
Vloeren	beton
Raamwerk	deels hout, deels aluminium
Kozijnen	deels hout, deels aluminium
Dak & Dakbedekking	plat, bitumineus gedekt

Staat van onderhoud (indicatie)

Algemeen:	Goed
Dak:	Goed
Gevel:	Goed
Kozijnen:	Goed
Schilderwerk inwendig:	Goed
Schilderwerk uitwendig:	Goed
Vloeren:	Goed
Plafonds:	Goed
Installaties:	Goed

Definities onderhoudsindicatie.

Uitstekend - Nieuwbouwkwaliteit.

Goed - Gebruikssporen zichtbaar, functievervulling is zonder meer gewaarborgd.

Redelijk - Gebruikssporen manifesteren zich in lichte gebreken zoals bijv. houtrot, corrosie, e.d. incidenteel kan de functievervulling verstoord worden.

Matig - Het verouderingsproces is dusdanig vergevorderd dat functievervulling regelmatig wordt verstoord.

Slecht - Het verouderingsproces is dusdanig vergevorderd dat functievervulling niet meer is gewaarborgd.

Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken. Bij de waardering is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld), dat de technische installaties in een zodanige staat verkeren, dat overheidsgoedkeuringen zonder investeringen kunnen worden verkregen.

Technische voorzieningen

De volgende installaties en voorzieningen zijn onder andere aanwezig:

- Gas , water en elektra aansluitingen
- Warmte terugwinningsinstallatie
- Brandbeveiligingsmiddelen
- Alarminstallatie
- Luchtgordijn
- Rolluik (achterzijde/ voorzijde)
- Goederenlift
- Pantryvoorziening
- Sanitaire voorzieningen

Duurzaamheid

Opdrachtgever heeft geen energielabel of andere informatie met betrekking tot duurzaamheid van het getaxeerde verstrekt.

Bestemmingsplan

Bij de gemeente Haarlem valt het getaxeerde object in het bestemmingsplan 'Oude Stad' vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 29 mei 2014.

Deze bestemming houdt in dat het getaxeerde bebouwd en gebruikt mag worden overeenkomstig de bestemming 'Centrum – 2' met functieaanduiding 'wonen'.

Voor zover bekend zijn de navolgende voorschriften en bepalingen van toepassing:

Zie bijlage bestemmingsplan

Er is geen voorbereidingsbesluit genomen voor het getaxeerde en er is geen ontwerp-bestemmingsplan in voorbereiding.

Monument

Het getaxeerde valt wel onder een beschermd stadsgezicht maar komt niet voor op de

Rijks-of Gemeentelijke monumentenlijst.

Uitbreidingsmogelijkheid

Geen

Marktomschrijving

Marktsituatie

Haarlem heeft de beschikking over een winkelvoorraad (m²) welke ligt op het landelijke gemiddelde. Concurrerende winkelgebieden rondom Haarlem zijn met name de winkelgebieden van Amsterdam, Hoofddorp en Amstelveen. In een straal van 10 kilometer wonen een kleine 175.000 mensen. De stad staat bekend om het historische centrum met veel kleinschalige winkeltjes en een groot aanbod lokale ondernemers. Ook een groot aantal (inter)nationale winkelketens is terug te vinden in het winkellandschap, wat zorgt voor een divers winkelaanbod. Het object zelf is gelegen in het hoofdwinkelgebied in het centrum van Haarlem aan de Kruisstraat. De Grote Houtstraat, Barteljorisstraat, Zijlstraat en de Anegang zijn de belangrijkste hoofdwinkelstraten van het centrum. In en rondom dit centrum liggen onder andere de straten Kruisstraat, Schagchelstraat en Kleine Houtstraat waar tevens winkels zijn gevestigd. Deze straten zijn aanloopstraten en derhalve aan te merken als A2 of B-locatie. De gebruikerssamenstelling in het hoofdwinkelgebied is een mix van enkele landelijke opererende filiaalbedrijven (onder andere Vero Moda, The Body Shop, Nespresso Boutique en Hilfiger Denim Store), maar veelal ook plaatselijke zelfstandige ondernemers.

Huurmarkt

De vraag naar winkelruimten in het centrum van Haarlem is redelijk en is zowel afkomstig van landelijke winkelketens als zelfstandige ondernemers. Tijdens de waardering werd er in het centrum van Haarlem circa 6.100 m² winkelruimte aangeboden verspreid over een 35-tal panden. Dit aanbod ligt verspreid over A, B en C-locaties. De vraagprijzen variëren grotendeels tussen de € 200,- en € 380,- per m² per jaar voor de B en C locaties en tussen de € 575,- en € 610,- per m² per jaar voor de A1 locaties. Het merendeel van het aanbod betreft panden met een begane grond winkeloppervlakte kleiner dan 200 m². Naast de lokale markt dient de landelijke huurmarkt voor supermarktruimtes te worden beoordeeld. De voorraad supermarktruimtes is beperkt en de in het Nederlandse winkellandschap actieve marktpartijen zijn allen bezig met het vergroten van hun marktaandeel. Naast groei op de bestaande locaties tracht men te groeien door het verwerven van locaties. De getaxeerde ruimte is reeds een geruime tijd in gebruik als supermarkt. Wij beoordelen deze marktsituatie als goed.

Huurtransacties

De laatste jaren is een aantal winkelruimten verhuurd op de Kruisstraat, de gerealiseerde huren liggen tussen de circa € 250,- en de € 450,- per m². Daarnaast dient voor het getaxeerde object de herzieningshuurwaarde te worden bepaald. De wettelijke criteria zijn onder meer: "huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse die zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering". Van de objecten die voor vergelijk in aanmerking komen, waarbij met name ligging en oppervlakte van belang zijn, variëren de bij onze organisatie bekende huurprijzen tussen de € 250,- en € 450,- per m² per jaar.

Huurtransacties winkels						
Datum	Plaats	Adres	Aantal m ²	Jaarhuur	HI / m ²	Huurder/gebruiker
1-feb-16	Haarlem	Kruisstraat 34-36	250 m ²	€ 65.000	€ 260,--	Number Nine
<i>Toelichting: betreft winkel met oppervlak van 250 m² winkelruimte. Locatie is vergelijkbaar met getaxeerde.</i>						
1-feb-17	Haarlem	Kruisstraat 43	236 m ²	€ 33.600	€ 142,--	De Frietzaack
<i>Toelichting: betreft winkel met begane grond oppervlak van 76 m² en secundaire ruimte op de verdiepingen, resulterend in een huurprijs van € 366,-- per m². Locatie is vergelijkbaar met getaxeerde.</i>						
17-dec-14	Haarlem	Kruisstraat 49	105 m ²	€ 35.000	€ 333,--	Fantastisch
<i>Toelichting: betreft winkel met 75 m² begane grond oppervlak en 30 m² secundaire ruimte, resulterend in een huurprijs van € 440,--. Locatie is vergelijkbaar met getaxeerde.</i>						

Verhuurbaarheid:

Wij beoordelen de verhuurbaarheid van de winkelruimte als goed. Wij schatten de verhuurperiode van de ruimte, uitgaande van de bij ons kantoor bekende transactieduur voor deze locatie op 3 tot 6 maanden.

Beleggingsmarkt

De afgelopen jaren hebben de aanvangsrendementen van winkelbeleggingen zich zeer verschillend ontwikkeld. De mate van waardeontwikkeling varieert zeer tussen de verschillende winkel beleggingscategorieën en locaties, zowel op macro als op micro niveau. Binnen de beleggingscategorie solitaire winkelobjecten valt in de grote steden op dat de aanvangsrendementen dalen terwijl deze in de kleinere steden juist een tegengestelde beweging maken en stijgen. Eénzelfde beeld is waarneembaar indien op microniveau de A- en B-locaties worden vergeleken. Ook hier zien wij een daling of stabilisatie van de aanvangsrendementen voor de A-locaties en een stijging voor de B-locaties. De oorzaak van deze marktontwikkeling is te vinden in de grote vraag naar A1 winkelbeleggingen als gevolg van de grote hoeveelheid geld die hiervoor beschikbaar is alsmede de lage rentestand. Dit geldt is afkomstig van zowel nationale alsmede van internationale opererende beleggers. De internationale belegger focust zich in hoofdzaak op Amsterdam hetgeen, tezamen met de Nederlandse vraag, van zowel institutionele als particuliere beleggers naar beleggingsvastgoed, de druk op de Amsterdamse beleggingsmarkt het grootst maakt. Hiernaast is de vraag naar A1 winkelbeleggingen in de overige grote steden, waaronder ook Haarlem groot te noemen. Tevens is de vraag naar kwalitatief goede supermarktbeleggingen met een passend verzorgingsbied gelegen op de juiste locaties groot. De locatie (concurrentie), oppervlakte van de supermarkt en huur- en contractcondities zijn hierbij van belang. Supermarkten worden als relatief veilige beleggingen beschouwd, omdat supermarktlocaties sterk gereguleerd zijn en er met langlopende contracten wordt gewerkt.

Waardepeildatum 03 juli 2017

Taxatierapport:
Kruisstraat 8-12 te Haarlem

Beleggingstransacties winkels						
Datum	Plaats	Adres	Aantal m ²	Koopsom	BAR v.o.n.	Koper
30-sep-16	Eelde	Hoofdweg 69-71	2.050 m ²	€ 3.282.710	6,4%	Particulier
<i>Toelichting: betreft Jumbo Supermarkt in Eelde. De kapitalisatiefactor bedraagt 14,58. Kwaliteit winkelgebied en locatie is minder goed dan getaxeerde.</i>						
22-dec-16	Maastricht	Helmstraat 4-6	1.100 m ²	€ 3.880.000	5,6%	Particulier
<i>Toelichting: Betreft Albert Heijn in de binnenstad van Maastricht met 1.000 m² winkeloppervlak. De kapitalisatiefactor bedraagt 16,80. Kwaliteit winkelgebied en locatie zijn beter dan getaxeerde.</i>						
18-sep-15	Amsterdam	Van Woustraat 142	950 m ²	€ 2.700.000	5,5%	Particulier
<i>Toelichting: betreft Albert Heijn in de binnenstad van Amsterdam. De kapitalisatiefactor bedraagt 16,88. Kwaliteit winkelgebied en locatie zijn beter dan getaxeerde.</i>						

Verkoopbaarheid

De kopersgroep bestaat uit zowel institutionele beleggers als particuliere beleggers, zowel landelijk als regionaal opererend. Gezien de omvang van de kopersgroep en de hiermee samenhangende vraag verwachten wij een goede verkoopbaarheid met een verkoopduur van 3 tot 6 maanden.

SWOT Analyse

SWOT Analyse	
Strengths	Opportunities
Gelegen in het centrum van Haarlem.	Waardestijging als gevolg van toenemende vraag op beleggingsmarkt.
Verhuurd aan financieel sterke huurder (Albert Heijn).	
Alternatieve aanwendbaarheid.	
Weakness	Threats
Geen parkeergelegenheid op eigen terrein.	Schaarste en verruiming supermarkt bestemmingen sterk afhankelijk van gemeentelijk beleid.
Appartementsrecht.	

Waardering

Taxatiemethodiek

De waardering is tot stand gekomen op basis van de BAR/NAR methode en de Discounted Cash Flow (DCF) methode.

Voor de goede orde is het noodzakelijk de voornoemde taxatiemethodieken te beschrijven:

BAR/ NAR methode

Bij de waardebepaling volgens de BAR/NAR methode worden de huurinkomsten, welke een vastgoedobject kan generen, uitgedrukt als percentage van de totale investering, waarbij het investeringsbedrag wordt gecorrigeerd voor de transactiekosten (overdrachtsbelasting en notariskosten). Bij de waardebepaling wordt in beginsel gerekend met de herzieningshuurwaarde, waarbij de verschillen tussen de herzieningshuurwaarde en de huurinkomsten contant worden gemaakt gedurende de (wettelijke) huurtermijn. De contante waarde van dit verschil wordt gesommeerd met de marktwaarde (V.O.N.). Op de herzieningshuurwaarde worden in mindering gebracht de jaarlijkse exploitatiekosten en eventueel van toepassing zijnde bijzondere lasten als bijvoorbeeld de jaarlijkse erfpachtcanon.

De jaarlijkse vaste lasten hebben wij in het kader van onze taxatie gebaseerd op basis van informatie die wij hebben ontvangen van opdrachtgever.

DCF methode

Bij de Discounted Cash Flow (DCF) berekening wordt gerekend met ofwel de huurinkomsten ofwel de herzieningshuur afhankelijk van de wettelijke criteria. Deze kasstroom wordt geschat gedurende een looptijd van 10 of 15 jaar waarbij in mindering wordt gebracht de toekomstige verwachte uitgaven gedurende dezelfde periode. De op basis van de disconteringsvoet/ Internal Rate of Return (IRR) contant gemaakte resultante van deze kasstroom, tezamen met de contant gemaakte verkoopopbrengst aan het einde van de looptijd van de DCF berekening resulteert in de marktwaarde.

Het gehanteerde inflatiecijfer is conform de richtlijnen van de IPD Vastgoed Index, waarbij gebruik wordt gemaakt van het inflatiescenario dat door de organisatie Consensus Forecast wordt gepubliceerd.

De jaarlijkse vaste lasten hebben wij in het kader van onze taxatie gebaseerd op basis van informatie die wij hebben ontvangen van opdrachtgever.

Bij voornoemde methodes wordt gebruik gemaakt van zowel de comparatieve methode alsmede de inkomsten benadering. Bij de eerstgenoemde methode worden de in de markt gerealiseerde transacties vergeleken met het te taxeren object, bij de tweede methode wordt uitgegaan van het vermogen dat een vastgoed object biedt om inkomsten te genereren.

Waardepeildatum 03 juli 2017

Taxatierapport:
Kruisstraat 8-12 te Haarlem

Markthuur

Wij hebben rekening gehouden met de bandbreedte van de huurwaarden in Haarlem en de hiervoor genoemde transacties in de omgeving van het getaxeerde. Tevens hebben wij rekening gehouden met de locatie en grootte van de winkelruimte.

Naar onze mening bedraagt de markthuur en herzieningshuurwaarde per 03 juli 2017:

Winkelruimte

- Markthuur € 242.440,-- per jaar exclusief BTW
- Herzieningshuurwaarde: € 237.320,-- per jaar exclusief BTW

Waardering

Wij hebben het object gewaardeerd, mede gelet op de genoemde referentietransacties, in combinatie met de kenmerken van het getaxeerde object op een kapitalisatiefactor van 15,33 ofwel een BAR von van 6,1% rekenend met de huurinkomsten.

Waarde

Op basis van de in dit taxatierapport gedefinieerde uitgangspunten zijn wij van mening dat aan het onderhavige object de volgende waarde kan worden toegekend:

Marktwaarde

€ 3.650.000,-- k.k.

(zegge: drie miljoen zes honderd vijftig duizend euro)

Gezien de steeds wisselende marktomstandigheden kan aan bovenstaande waarde slechts een beperkte geldigheidsduur worden toegekend.

Algemene uitgangspunten

Deze rapportage is opgesteld in het standaard KroesePaternotte model. De gehanteerde rekenmodellen zijn interne modellen van onze organisatie. Bij de waarderingen is uitgegaan van het navolgende:

- Wij zijn ervan uitgegaan dat wij alle relevante informatie hebben ontvangen en deze gegevens correct en volledig zijn;
- Wij zijn in de gelegenheid gesteld het object van binnen te inspecteren;
- dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk en onvoorwaardelijk zijn;
- dat het getaxeerde niet bezwaard is met zakelijke rechten en verplichtingen, behoudens die welke in het rapport zijn vermeld;
- dat geen rekening is gehouden met subjectieve baten en lasten, welke mogelijk de waarde kunnen beïnvloeden;
- wij hebben geen onderzoek verricht naar milieu aspecten, gevaarlijke stoffen en/of grondverontreiniging. Wij zijn er dan ook vanuit gegaan dat de objecten voldoen aan de milieu eisen en dat er geen gevaarlijke stoffen en/of verontreinigingen aanwezig zijn in de gebouwen of de grond.
- dat er geen aanschrijvingen e.d. van overheidswege bestaan.
- dat de appartementsrechten overeenkomen met het getaxeerde object. Wij hebben geen inzage gehad in de splitsingstekening;
- Wij hebben geen bouwkundig onderzoek op de panden laten uitvoeren en evenmin zijn de mechanische installaties getest.
- Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.
- Indien bij de taxatie kon worden beschikt over een energielabel of energieprestatie-coëfficiënt (EPC), dan is bij de waardering hiermee rekening gehouden. Echter alleen in het kader van een waardeoordeel.
- Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die zijn opgetreden tussen de inspectiedatum danwel taxatiedatum en het moment van rapportage.

Deze taxatie is geschied overeenkomstig de Voorwaarden van de N.V.M. en is uitgevoerd in overeenstemming met de RICS Valuation Professional Standards 2014 inclusief de International Valuation Standards.

De taxateur heeft actuele, nationale en lokale kennis van het in dit rapport omschreven marktsegment en beschikt over de vaardigheden en het inzicht om deze taxatie vakbekwaam uit te voeren.

Als onderdeel van onze dienstverlening hebben wij een klachtenafhandeling procedure overeenkomstig de eisen die RICS stelt aan haar leden. Een kopie hiervan is op verzoek beschikbaar.

Waardepeildatum 03 juli 2017

Taxatierapport:
Kruisstraat 8-12 te Haarlem

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever ten behoeve van hetgeen omschreven in het doel van de taxatie. Daarnaast zal slechts aansprakelijkheid aanvaard worden jegens opdrachtgever ten aanzien van de door taxateur vervaardigde originele exemplaren, afgedrukt op origineel papier en voorzien van paraaf van de taxateur. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroeps-aansprakelijkheidsverzekering (De Vereende) zal worden uitgekeerd.

Dit rapport is vertrouwelijk voor degene aan wie het is gericht. KroesePaternotte aanvaardt geen verantwoordelijkheid bij gebruik door derden en derden kunnen aan dit rapport geen rechten ontleen. Het staat opdrachtgever niet vrij dit rapport of informatie daaruit – in welke vorm of in welke context dan ook – richting derden te verspreiden, tenzij daar schriftelijke toestemming, en instemming met de vorm en context waarin het verschijnt, voor is verkregen. Dit geldt niet voor het jaarverslag.

Indien opdrachtgever – met vorenbedoelde schriftelijke instemming – informatie uit het taxatierapport of het rapport zelf verspreidt, dient opdrachtgever daarbij te allen tijde te vermelden dat derden aan die informatie geen rechten kunnen ontleen, dat het rapport enkel ten behoeve van opdrachtgever is opgesteld en dat de opsteller daarvoor niet aansprakelijk gehouden kan worden.

Hoogachtend,
KroesePaternotte.

Drs. B.M. Bakker MSRE MRICS RT
RICS Registered Valuer
RT273056306

K.J. Dijkstra MRICS RT
RICS Registered Valuer
RT417245144

Bijlage 1
BAR/NAR rekensheet

KroesePaternotte

Adres: Kruisstraat 8-12
Plaats: Haarlem

KAPITALISATIE METHODE (BAR / NAR)

Unit	Huis nr.	Huurder (Gebruiker)	Front (m)	Oppervlakte (m ²)						Herzieningshuurwaarde (€/ m ² / jaar)						Herzieningshuurwaarde	Huurinkomsten	Markthuur
				BG	KLD	1e	2e	3e	4e	BG	KLD	1e	2e	3e	4e			
1	8-12	Ahold Europe RE&C B.V. (Albert Heijn)	21,0	808	137	79				275	70	70			€ 237.320	€ 238.072	€ 242.440	
2														€ 0	€ 0	€ 0		
3														€ 0	€ 0	€ 0		
4														€ 0	€ 0	€ 0		
TOTAAL															€ 237.320	€ 238.072	€ 242.440	
Overige Inkomsten															€ 0	€ 0	€ 0	
Totaal Bruto Inkomsten															€ 237.320	€ 238.072	€ 242.440	

Exploitatiekosten winkels **9,4%**
Erfpachtcanon € 0
Totale Exploitatiekosten € 22.755

Netto Huurinkomsten winkels € 215.318

Winkelruimte
BAR V.O.N. (HI) 6,10%
Bruto factor K.K. (HI) 15,33
BAR V.O.N. (HI + MH Leeg) 6,10%
Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg) 15,33
NAR V.O.N. (berekend o.b.v. HI) 5,51%

Woonruimte
Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg) 0,00

Totaal
BAR V.O.N. (HI) 6,10%
Bruto factor K.K. (HI) 15,33
BAR V.O.N. (HI + MH Leeg) 6,10%
Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg) 15,33

Markthuur leeg winkels € 0

Markthuur leeg woningen € 0

Netto Huurwaarde winkels € 214.565

Netto aanvangsrendement (V.O.N.) 5,50% € 3.901.185

Contante Waarde Huurverschil € 3.940
Leegstandsperiode 0 maanden € 0
Verhuurkosten 15% MH Leegstand € 0
Huurkortingen 0 maanden € 0
Reservering afkoop erfpacht € 0
Incentives € 0

Marktwaaarde winkelruimte V.O.N. € 3.905.125

Kosten Koper winkelruimte
Overdrachtsbelasting 6,00% -€ 218.979
Overdrachtsbelasting erfpachtcanon 6,00% € 0
Notaris- en kadasterkosten 1,00% -€ 36.496
Totaal Kosten Koper -€ 255.475

Marktwaaarde winkelruimte K.K. € 3.649.649

Marktwaaarde woonruimte K.K. € 0

Marktwaaarde K.K. € 3.649.649

Afgerond : **€ 3.650.000**

KroesePaternotte

Winkelruimte(s)										Waardepeildatum 3-7-2017		Huurcontract		
Unit	Huis nr.	Huurder (Gebruiker)	Herzienings-huurwaarde	Huurinkomsten	Verschil	Restant Looptijd Contr.	Rente-voet	Contante Waarde	Begin datum	Toetsings datum	Eind datum	Index datum	Optie / verlenging	
1	8-12	Ahold Europe RE&C B.V. (Albert Hei	€ 237.320	€ 238.072	€ 752	6,75	7,0%	3.940	1-4-2014	31-3-2024	31-3-2024	1-4-2018	4 x 5	
2	0	0	€ 0	€ 0	€ 0	0,00	7,0%	0						
3	0	0	€ 0	€ 0	€ 0	0,00	7,0%	0						
4	0	0	€ 0	€ 0	€ 0	0,00	7,0%	0						
								Totaal	3.940					

Woonruimte(s)												
Unit	Huis nr.	Huurder	Oppervlakte (m ²)	Huur-inkomsten	Markthuur	BAR V.O.N (HI + MH Leeg)	Marktwaaarde V.O.N.	Overdrachts-belasting 2%	Notaris- en kadasterkosten 1%	Marktwaaarde K.K.	Bruto factor k.k.	
1				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	
2				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	
3				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	
4				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	
5				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	
6				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	
7				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	
8				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	
9				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	
10				€ 0	€ 0	0,00%	€ 0	0	-	€ 0	0,00	

Af:	Renovatiekosten	€ 0		€ 0
	Leegstandsperiode	0	maanden	€ 0
	Verhuurkosten	8%	MH Leegstand	€ 0
	Overige kosten	€ 0		€ 0

Totaal	0	€ 0	€ 0	0,0%	€ 0	0	-	€ 0	0,00
---------------	----------	------------	------------	-------------	------------	----------	----------	------------	-------------

Incentives

periode	bedrag	contante waarde
	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0
	Totaal:	€ 0

KroesePaternotte

EXPLOITATIEKOSTEN

Totale oppervlakte winkels (van v.v.o. naar b.v.o.)		1.024	bvo >	92,5%	vormfactor v.v.o./ b.v.o m ²
Reservering onderhoud winkels	B.V.O. oppervlakte	1.107	€ 6,00	€ 6.642	
Reservering onderhoud woningen	B.V.O. oppervlakte	0	€ 6,00	€ 0	0 0 per woning
Onroerende zaak belasting winkels	WOZ waarde, factor	13,5	0,2866%	€ 9.380	
Onroerende zaak belasting woningen	WOZ waarde per m ²	0	0,1183%	€ 0	
Waterschapslasten winkels	WOZ waarde, factor	13,5	0,0280%	€ 897	
Waterschapslasten woningen	WOZ waarde per m ²	0	0,0280%	€ 0	
Riollasten winkels	Per aansluiting	1	€ 156,30	€ 156	
Riollasten woningen	Per aansluiting	0	€ 156,30	€ 0	
Verzekeringen winkels	Herbouwwaarde	€ 1.500	0,50%	€ 830	
Verzekeringen woningen	Herbouwwaarde	€ 1.500	0,50%	€ 0	
Beheer winkels	Markthuur	€ 242.440	2,00%	€ 4.849	
Beheer woningen	Markthuur	€ 0	2,50%	€ 0	
Marketing				€ 0	
BTW correctie woningen		21%	0	€ 0	
Overig				€ 0	
Overig				€ 0	
Erfpachtcanon winkels				€ 0	
Erfpachtcanon woningen				€ 0	
Totale exploitatiekosten winkels				€ 22.755	
Totale exploitatiekosten woningen				€ 0	
Totale exploitatiekosten				€ 22.755	
Totale exploitatiekosten winkels (% van MH)				9,4%	
Totale exploitatiekosten woningen (% van MH)				0,0%	
Totale exploitatiekosten totaal (% van MH)				9,4%	

Bijlage 2
DCF Rekensheet

KroesePaternotte

Kruisstraat 8-12, Haarlem

unit	Huurders	Adres	Huis no.	Verwachte CPI-index gedurende de looptijd: 1,60%											Eindwaarde
				Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	
1	Ahold Europe RE&C B.V. (Albert Heijn)	Kruisstraat	8-12	€ 238.072	€ 241.882	€ 245.752	€ 249.684	€ 253.679	€ 257.738	€ 261.861	€ 265.210	€ 269.454	€ 273.765	€ 278.145	€ 2.557.096
2	0	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3	0	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4	0	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5	0	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal				€ 238.072	€ 241.882	€ 245.752	€ 249.684	€ 253.679	€ 257.738	€ 261.861	€ 265.210	€ 269.454	€ 273.765	€ 278.145	€ 2.557.096

KroesePaternotte

Uitgangspunten

Kruisstraat 8-12, Haarlem

Discounted Cash Flow

CPI (Inflatie)	1,60%	Exit Yield (VON)	6,03%
10 jaarsrente	0,75%	Exit Factor (KK)	15,50
Onroerend Goed risico	1,25%		
Specifiek Onroerend Goed risico	4,85%		
Disconteringsvoet (per jaar)	6,85%		

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Eindwaarde	NCW
Huur 10-jaarsoverzicht	€ 238.072	€ 241.882	€ 245.752	€ 249.684	€ 253.679	€ 257.738	€ 261.861	€ 265.210	€ 269.454	€ 273.765	€ 278.145		
Onroerende Zaak Belasting	€ 9.380	€ 9.530	€ 9.683	€ 9.838	€ 9.995	€ 10.155	€ 10.318	€ 10.483	€ 10.650	€ 10.821			
Erfpachtscanon	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Verzekeringen	€ 830	€ 844	€ 857	€ 871	€ 885	€ 899	€ 913	€ 928	€ 943	€ 958			
Overige zakelijke lasten	€ 1.053	€ 1.070	€ 1.087	€ 1.105	€ 1.122	€ 1.140	€ 1.159	€ 1.177	€ 1.196	€ 1.215			
Beheerkosten	€ 4.849	€ 4.926	€ 5.005	€ 5.085	€ 5.167	€ 5.249	€ 5.333	€ 5.419	€ 5.505	€ 5.593			
Onderhoud periodiek	€ 6.642	€ 6.748	€ 6.856	€ 6.966	€ 7.078	€ 7.191	€ 7.306	€ 7.423	€ 7.542	€ 7.662			
Groot onderhoud	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Verhuurkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
BTW correctie woningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Promotie	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Huurlasting	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Leegstand	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			
Totale Exploitatielasten	€ 22.755	€ 23.119	€ 23.489	€ 23.865	€ 24.246	€ 24.634	€ 25.029	€ 25.429	€ 25.836	€ 26.249	9,6%		
Netto Huurstroom	€ 215.318	€ 218.763	€ 222.263	€ 225.819	€ 229.432	€ 233.103	€ 236.833	€ 239.781	€ 243.618	€ 247.516		€ 4.311.249	
NCW	€ 209.942	€ 199.299	€ 189.195	€ 179.603	€ 170.498	€ 161.854	€ 153.649	€ 145.350	€ 137.981	€ 130.986		€ 2.222.998	€ 3.901.354

Marktwarde VON	€ 3.901.354
Af: Kosten Koper	7,0% € 255.229
Marktwarde KK	€ 3.646.125
Marktwarde KK (afgerond)	€ 3.650.000

BAR VON (HI)	6,10%
BAR KK (HI)	6,53%
NAR VON (HI)	5,52%

Faktor KK op HI + MH leegstand	15,32
Faktor KK op HI	15,32

KroesePaternotte●

Samenvatting voor	Kruisstraat 8-12, Haarlem
Taxatie per:	3-jul-17
Totaal aantal m ² in het complex:	1.024
Huurinkomsten per jaar:	€ 238.072
Herzieningshuurwaarde per jaar:	€ 237.320
Markthuur per jaar:	€ 242.440
CPI (Inflatie)	1,60%
Verwachte CPI-index gedurende de looptijd:	1,60%
10 jaarsrente	0,75%
Onroerend Goed risico	1,25%
Specifiek Onroerend Goed risico	4,85%
Disconteringsvoet (per jaar)	6,85%
Exit Yield (VON)	6,03%
BAR VON (HI)	6,10%
BAR KK (HI)	6,53%
NAR VON (HI)	5,52%
Faktor KK op HI + MH leegstand	15,32
Faktor KK op HI	15,32
Marktwaarde VON	€ 3.901.354
Af: Kosten Koper	€ 255.229
Marktwaarde KK	€ 3.646.125
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 3.650.000

Bijlage 3
ING Kernwaarden

KroesePaternotte●

#	Kerngegevens ING	Toelichting
1	Taxatiebedrijf	KroesePaternotte.
2	GRID ID taxatiebedrijf	42998619
3	Type taxatie	Volledige taxatie
4	Taxatiedatum	3-jul-17
5	Objectnummer ING	400000008881
6	Adres	Kruisstraat 8-12 te Haarlem
7	Bouwjaar	1885
8	Renovatiejaar	n.v.t
9	Courantheid	goed
10	Onderhoud	goed
11	%-exploitatiekosten	9,4%
12	Mutatieleegstand in mnd	3
13	Bruto markthuur per jr (excl. BTW)	€ 242.440
14	Prime rent per m2 v.v.o./eenheid per jr (excl. BTW) (hoofdobject)	€ 280
15	NAR % v.o.n.	5,5%
16	BAR % HO incl. leegstand	6,10%
17	Marktwaaarde k.k.	€ 3.650.000
18	Marktwaaarde k.k. excl. meerhuur	€ 3.650.000

Bijlage 4
Opdrachtbrief d.d. 7 juni 2017



ING Bank N.V. / WB / LS / REF / VSD
De Entree 201, 1101 HG Amsterdam
Postbus 23480, 1100 DZ Amsterdam
www.ing.com
ING Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam
Handelsregister nr. 33031431 Amsterdam

KroesePaternotte

t.a.v. de heer K. Dijkstra
Koningin Wilhelminaplein 2-4
1062 HK Amsterdam

Datum 7 juni 2017	Behandeld door Drs. K. Ziesel	Telefoon 020 5764662	Locatiecode DEA 04.061
Onderwerp Opdrachtbrief 20170429 / Duinweide Supermarkten B.V		Email taxaties@ing.nl	

Geachte heer Dijkstra,

ING Bank N.V. en KroesePaternotte hebben een overeenkomst voor het verlenen van Taxatie Diensten gesloten met nr. MA-011299 d.d. 1-2-2017 (hierna te noemen: Overeenkomst);

Door middel van deze Opdrachtbrief verstrekt ING Bank N.V. (hierna te noemen: de Opdrachtgever), onder de Overeenkomst, de opdracht aan KroesePaternotte (hierna te noemen: Opdrachtnemer) tot taxatie van de objecten gelegen aan:

Retail	Kruisstraat	8-12	2011 PX	Haarlem
--------	-------------	------	---------	---------

Uitvoering conform Taxatie Diensten Overeenkomst

De taxatie dient uitgevoerd te worden in overeenstemming met de Overeenkomst, afgesloten tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever. Door ondertekening van deze Opdrachtbrief verklaart de Opdrachtnemer kennis te hebben genomen van de Overeenkomst, daarvan een exemplaar te hebben ontvangen en bevestigt Opdrachtnemer de opdracht dienovereenkomstig te zullen uitvoeren.

Indien de Opdrachtnemer de onderhavige taxatie wenst uit te voeren op voorwaarden en uitgangspunten die afwijken van de Overeenkomst dient de Opdrachtnemer de afwijking(en) schriftelijk te specificeren. De Opdrachtgever zal de geformuleerde afwijkingen beoordelen en zal expliciet (schriftelijk) moeten instemmen met deze afwijkingen voordat er sprake is van een bindende opdracht tot taxatie. De specificatie van de afwijkingen alsmede de instemmingen van de Opdrachtgever maken vervolgens een onlosmakelijk onderdeel uit van deze Opdrachtbrief.

Informatievoorziening

Nadere specificatie van het onroerend goed en voor de taxatie relevante informatie zal, conform de Overeenkomst, separaat en zo spoedig mogelijk aan de Opdrachtnemer worden aangeleverd.

Datum
7 juni 2017

Pagina
2

Doel

De opdracht tot taxatie wordt verstrekt ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen (financieringsdoeleinden), in het kader van "Capital Requirements Regulation (art. 208 par. 3 CRR)".

Tevens vragen wij u uitdrukkelijk om er in uw rapportage rekening mee te houden dat deze eventueel aangewend kan worden voor een gerechtelijke procedure en dientengevolge kunnen worden voorgelegd aan een rechter-commissaris en/of voorzieningenrechter en/of curator. Daarnaast houdt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank.

Waardepeildatum

De waardepeildatum kan gelijk gesteld worden aan de bezichtigingsdatum.

Type taxatie

De Opdrachtnemer dient in het kader van deze opdracht een **Volledige Taxatie** uit te brengen.

Wij verzoeken hierbij om een rapportage per object. De geheel ondertekende opdrachtbrief dient opgenomen te worden in de bijlage van de rapportage.

Bezichtiging

Voor de bezichtiging kunt u contact opnemen met:

Pieter Vermeulen
Tel: 0615090112
Email: pieter.vermeulen@duinweide.nl

Oplevering

De definitieve taxatie dient uiterlijk **6 juli 2017** in het bezit van de Opdrachtgever te zijn.

Uitgangspunten / bijzondere uitgangspunten

Voor de algemene uitgangspunten die van toepassing zijn, wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in de Overeenkomst.

In de rapportage dient de Marktwaaarde te worden opgenomen.
Indien er sprake is van woningen dan dient tevens de (indicatie van de) marktwaaarde per vhe te worden opgenomen.

Voor deze specifieke taxatieopdracht zijn geen (bijzondere) uitgangspunten van toepassing.

Honorering

Voor het uitvoeren van de taxatie gelden de tarieven zoals opgenomen in de Overeenkomst.

Datum
7 juni 2017

Pagina
3

Correspondentie

Correspondentie over deze taxatie en het taxatierapport kan worden geadresseerd aan:

ING Bank N.V.
Afdeling: ING Bank N.V. / WB / LS / REF / VSD
T.a.v. de heer drs. M.G.F. Langlois van den Bergh
E: taxaties@ing.nl
Postbus 23480, 1100 DZ, AMSTERDAM
Locatiecode: DEA 04.061

Nota


De definitieve nota kan per mail verzonden worden aan taxaties@ing.nl. De adressering is als volgt:

ING Bank N.V.
Afdeling: ING Bank N.V. / WB / LS / REF / VSD
T.a.v. de heer drs. W. Visser
Referentie: 20170429 / Duinweide Supermarkten B.V / REF Ams / PL / K. Ziesel
Postbus 23480, 1100 DZ, AMSTERDAM
Locatiecode: DEA 04.061


Tenslotte

Graag zien wij een door u ondertekend exemplaar van deze Opdrachtbrief binnen vijf werkdagen na dagtekening van deze Opdrachtbrief retour.

Met vriendelijke groet,
ING Bank N.V.

Mevr. drs. K. Ziesel 

Voor akkoord:
Opdrachtnemer


Naam: K.J. Dijkstra
Datum: 7 juni 2017

Naam:
Datum:

Bijlage(n):
- Kerngegevens t.b.v. ING

Kerngegevens t.b.v. ING:

Voor de invoer in ING-systemen verzoeken wij om per commerciële eenheid de onderstaande velden te vermelden in het rapport of in een separaat (excel) sheet.

#	Kerngegevens ING	Toelichting
1	Taxatiebedrijf	Naam taxatiebedrijf
2	GRID ID taxatiebedrijf	ID nummer zoals verstrekt door ING
3	Type taxatie	Volledige taxatie, Her-taxatie of Markttechnische Update
4	Taxatiedatum	De taxatiedatum kan gelijk gesteld worden aan de bezichtigingsdatum
5	Objectnummer ING	Standaard object nummer t.b.v. ING administratiesysteem, ook wel SAP-nr
6	Adres	Plaatsnaam + straatnaam + huisnummer + toevoeging (postcode optioneel)
7	Bouwjaar	Jaartal van initiële bouw (niet jaar van laatste renovatie)
8	Renovatiejaar	Jaartal van laatste renovatie
9	Courantheid	Mate van courantheid uitgedrukt in: zeer goed, goed, voldoende, matig, slecht
10	Onderhoud	Staat van onderhoud uitgedrukt in: zeer goed, goed, voldoende, matig, slecht
11	%-exploitatiekosten	Kosten uitgedrukt als % van de bruto markthuur
12	Mutatieleegstand in mnd	Mutatieleegstand uitgedrukt in maanden
13	Bruto markthuur per jr (excl. BTW)	Totale bruto markthuur per jaar excl. BTW (inclusief de markthuur van de woningen)
14	Prime rent per m2 v.v.o./eenheid per jr (excl. BTW) (hoofdobject)	markthuur / VVO / eenheid per jaar excl. btw
15	NAR % v.o.n.	
16	BAR % HO incl. leegstand	BAR o.b.v. de theoretische huuropbrengst incl. leegstand
17	Marktwaaarde k.k.	Indien woningen, waarde per vhe weergeven
18	Marktwaaarde k.k. excl. meerhuur	

Bijlage 5

Foto's



KroesePaternotte ●

Bijlages



Bijlage 6
Kadastrale gegevens

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HAARLEM C 7468 A8 24-4-2017
Kruisstraat 10 2011 PX HAARLEM 16:01:49
Uw referentie: ref
Toestandsdatum: 21-4-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HAARLEM C 7468 A8
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVIGHEID (DETAILHANDEL)
Locatie: Kruisstraat 10
2011 PX HAARLEM
Koopsom: € 3.175.000 Jaar: 2014
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 28-6-2001

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"
Ontstaan uit: HAARLEM C 7465
HAARLEM C 7438
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS VAN HET
FLATGEBOUW " FUNCKLER "

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75343 d.d. 9-9-2013

Publiekrechtelijke beperkingen

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
Ontleend aan: 295 datum in werking 9-8-2000
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Haarlem

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
Ontleend aan: 299 datum in werking 19-9-2001
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Haarlem

Gerechtigde

EIGENDOM

Duinweide Supermarkten BV
Henry Dunantweg 15
2402 NM ALPHEN AAN DEN RIJN
Zetel: ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer: 61300217 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 64832/106 d.d. 1-9-2014
Eerst genoemde object in HAARLEM C 7468 A8
brondocument:

Einde overzicht

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

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HAARLEM C 7630 A1 24-4-2017
Kruisstraat 12 2011 PX HAARLEM 16:01:48
Uw referentie: ref
Toestandsdatum: 21-4-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HAARLEM C 7630 A1
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVIGHEID (DETAILHANDEL)
Locatie: Kruisstraat 12
2011 PX HAARLEM
Koopsom: € 3.175.000 Jaar: 2014
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 17-1-2007

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"
Ontstaan uit: HAARLEM C 6778
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS GEBOUW
"KRUISSTRAAT 12 TE HAARLEM".

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ACG 75196 d.d. 11-6-2012

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 3213/78 reeks HAARLEM

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 3140/113 reeks HAARLEM

Gerechtigde

EIGENDOM

Duinweide Supermarkten BV
Henry Dunantweg 15
2402 NM ALPHEN AAN DEN RIJN
Zetel: ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer: 61300217 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 64832/106 d.d. 1-9-2014
Eerst genoemde object in
brondocument: HAARLEM C 7630 A1

Einde overzicht

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

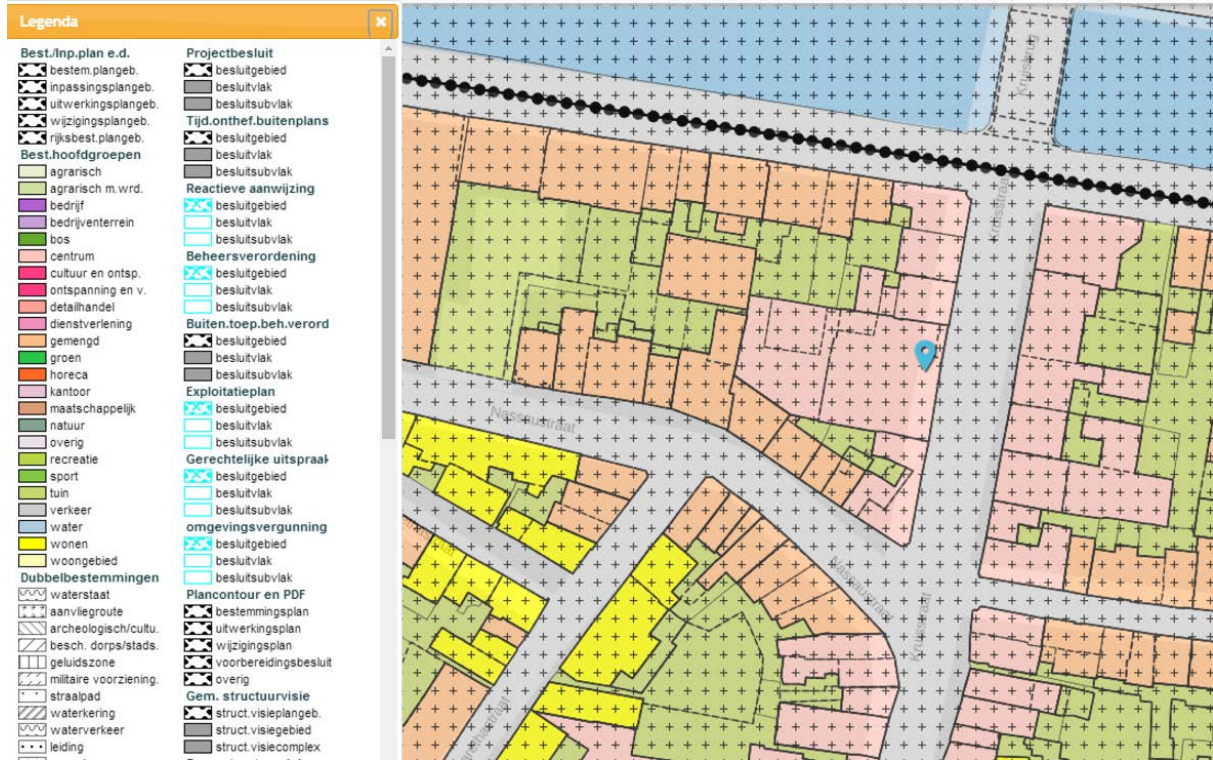


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 24 april 2017</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente HAARLEM</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 7465</p>	
---	--	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage 7
Bestemmingsplan

'Oude Stad'



Detailinformatie locatie

- **Enkelbestemming Centrum - 2**
Bestemd voor: [centrum](#)
- **Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1b**
Bestemd voor: [waarde](#)
- **Dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht**
Bestemd voor: [waarde](#)
- **Maatvoering**
 - Maximum goothoogte (m): 13
 - Minimum goothoogte (m): 8
- **Bouwvlak bouwvlak**
- **Funcctieaanduiding wonen**

Artikel 5 Centrum - 2

- [5.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [5.2 Bouwregels](#)
- [5.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [5.4 afwijken van de gebruiksregels](#)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

5.1.1 Begane grond/kelder

- a. detailhandel met daaraan verbonden horeca met niet meer dan 30% van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;
- b. kantoor met loketfunctie;
- c. dienstverlening met loketfunctie;
- d. tevens horeca 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 1';
- e. tevens horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- f. tevens horeca t/m categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- g. tevens horeca 5 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 5';
- h. **horeca 4:**
- i. tevens amusementshal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-amusementshal';
- j. tevens wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- k. tevens ondergrondse parkeergarage ter plaatse van specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- l. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

5.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. de functies genoemd in lid 5.1.1 zijn uitsluitend toegestaan bij de adressen genoemd in bijlage 2 van de regels;
- c. **shortstay**.

5.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden tevens de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

5.2.1 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 vierkante meter.

5.4 afwijken van de gebruiksregels

1. Het **bevoegd gezag** kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1 en **horeca 1** toestaan.
2. Het **bevoegd gezag** toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies;
 - b. effecten op (bestaande winkelstructuur en) het voorzieningenniveau;
 - c. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.