



# TAXATIERAPPORT

## HET GETAXEERDE

ANJERPLEIN 31, 9753 GT HAREN GN

## WAARDEPEILDATUM

25 MEI 2016

## RAPPORTAGEDATUM

24 augustus 2016

## DOSSIERNUMMER

NL2016002599

## OPDRACHTGEVER

Duinweide Investerings N.V.  
Henry Dunantweg 15  
2402NM Alphen aan den Rijn

## UITGEVOERD DOOR

Colliers International Valuations B.V.  
Buitenveldertselaan 5  
1082 VA AMSTERDAM

## TAXATEUR

A.B. Riemeijer RT

## BEOORDELEND TAXATEUR

J. Denis RT

## SAMENVATTING

### Algemeen

|                             |  |   |         |
|-----------------------------|--|---|---------|
| Oprachtgever                | Duinweide Investerings N.V.  |   |         |
| Waardepeildatum             | 25 mei 2016  |   |         |
| Bezichtigingsdatum          | 25 mei 2016  |   |         |
| Rapportagedatum             | 24 augustus 2016   |   |         |
| type / naam                 | Supermarkt vestiging deel uitmakend van een kleinschalig wijkwinkelcentrum |   |         |
| Straat                      | Anjerplein 31, 9753 GT Haren GN  |   |         |
| Postcode / Plaats           | 9753 GT Haren GN   |   |         |
| Wijk                        | Oosterhaar   |   |         |
| Provincie                   | Groningen  |   |         |
| Kadastraal                  | Haren  | C | 3955A10 |
| Perceelgrootte              | 3.068 m <sup>2</sup>   |   |         |
| Zakelijk recht              | eigendom   |   |         |
| Gebruiks- / verhuursituatie | volledig verhuurd  |   |         |

### Getaxeerde

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Bruto vloeroppervlak       | 1.678 m <sup>2</sup>  |
| Verhuurbaar vloeroppervlak | 1.617 m <sup>2</sup>  |
| Parkeerplaatsen            | 135 stuks buiten      |
| Bouwjaar                   | 2016                  |
| Staat van onderhoud        | In staat van nieuw    |
| Stand en ligging           | goed                  |
| Parkeren                   | voldoende             |
| Bereikbaarheid             | auto goed             |
|                            | openbaar vervoer goed |
| Courantheid                | verhuurbaarheid goed  |
|                            | verkoopbaarheid goed  |
| Functionaliteit            | goed                  |
| Bijzonderheden             |                       |

### Taxatie

|                          |   |             |
|--------------------------|---|-------------|
| Doel taxatie:            | Beoordeling in kader van een hypothecaire financiering                              |             |
| Soort taxatie:           | Volledige taxatie   |             |
| Conform PTA:             | Ja  |             |
| Bijzonder uitgangspunt : | waardering na realisatie  |             |
|                          | <b>Marktwaaarde k.k.</b>  | € 3.150.000 |
|                          | <i>in verhuurde staat»</i>  |             |
|                          | <b>Opinie over de verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop binnen 6-12 maanden</b> | € 3.000.000 |
|                          | <b>Opinie over de verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop binnen 3 maanden</b>    | € 2.825.000 |
|                          | <b>Markthuur per jaar</b>   | € 215.775,- |
|                          | <b>Huurinkomsten per jaar</b>   | € 215.775,- |
|                          | <b>Gewogen resterende huurtermijn</b>   | 15 jaar     |
|                          | <b>NAR</b>  | 5,75%       |
|                          | <b>BAR k.k. mh</b>  | 6,8%        |
|                          | <b>BAR k.k.thi</b>  | 6,86%       |



---

|   |    |
|---|----|
| INHOUDSOPGAVE                           |    |
| 1. ALGEMEEN                             | 1  |
| 1.1. Opdrachtgever                      | 1  |
| 1.2. Doel taxatie                       | 1  |
| 1.3. Kwalificaties en onafhankelijkheid | 1  |
| 1.4. Toepassing taxatiestandaarden      | 2  |
| 1.5. Aansprakelijkheid                  | 2  |
| 1.6. Bezichtiging                       | 3  |
| 1.7. Uitgangspunten en aannamen         | 4  |
| 1.8. Bijzondere uitgangspunten          | 4  |
| 1.9. Taxatie                            | 5  |
| 2. INFORMATIE                           | 6  |
| 3. LOCATIE                              | 7  |
| 3.1. Locatie                            | 7  |
| 3.2. Ligging en stand                   | 7  |
| 3.3. Bereikbaarheid                     | 7  |
| 3.4. Perceel                            | 8  |
| 3.5. Ontwikkelingen                     | 8  |
| 4. DE ONROERENDE ZAAK                   | 9  |
| 4.1. Kadastrale omschrijving            | 9  |
| 4.2. Privaatrechtelijke omstandigheden  | 9  |
| 4.3. Omschrijving                       | 10 |
| 4.4. Samenstelling/indeling             | 10 |
| 4.5. Onderhoud                          | 10 |
| 4.6. Publiekrechtelijke omstandigheden  | 10 |
| 4.7. Milieu aspecten                    | 11 |
| 4.8. Duurzaamheid                       | 11 |
| 5. GEBRUIKSSITUATIE                     | 12 |
| 5.1. Huurovereenkomst                   | 12 |
| 6. MARKTINFORMATIE                      | 14 |
| 6.1. Economische ontwikkelingen         | 14 |
| 6.2. Trends op de vastgoedmarkt         | 15 |
| 6.3. Retailmarkt                        | 16 |
| 6.4. Nederlandse beleggingsmarkt        | 18 |
| 6.5. Marktinformatie Haren              | 20 |
| 6.6. Referenties                        | 20 |
| 7. BEOORDELING                          | 21 |
| 7.1. Verhuurbaarheid                    | 21 |
| 7.2. Verkoopbaarheid                    | 21 |
| 7.3. SWOT-analyse                       | 21 |
| 8. TAXATIEMETHODE                       | 22 |

---

## BIJLAGEN

- I DEFINITIES
- II ALGEMENE UITGANGSPUNTEN
- III TAXATIE (REKENMODEL)
  - samenvatting
  - bar / nar
  - referenties
  - plausibiliteitsverklaring
- IV OVERIGE BIJLAGEN
  - Foto's exterieur
  - Foto's interieur
  - Kadastraal
  - Concept huurcontract
  - Publiekrechtelijke informatie
  - Over Colliers International

## 1. ALGEMEEN

### 1.1. Opdrachtgever

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Opdrachtgever    | Duinweide Investerings N.V. |
| Ter attentie van | Dhr. P. Vermeulen           |
| Adres            | Henry Dunantweg 15          |
| Postcode plaats  | 2402NM Alphen aan den Rijn  |

### 1.2. Doel taxatie

Colliers International Valuations B.V. heeft, in overeenstemming met de schriftelijke opdracht van 17 mei 2015 met initiele opdrachtgever ING Bank N.V., een taxatie van de marktwaarde uitgevoerd per 25 mei 2016 en ten behoeve van een financiering, waarbij het vastgoed tot zekerheid zal dienen (VPGA 2). Derhalve is op verzoek van Duinweide Investerings N.V. met goedkeuring van ING Bank N.V. dit rapport opnieuw uitgebracht op naam van Duinweide Investerings N.V.. Aan de inhoud van dit taxatierapport zijn geen wijzigingen aangebracht.

Vanwege het type en de verhuursituatie van het object is voor deze taxatie gekozen voor de NAR methode.

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de opdrachtbrief met de initiele getekend op 17 mei 2016, referentienummer NL-2016002599. Het in de opdrachtbrief besproken object en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van de taxatie zijn gedurende het taxatieproces niet aangepast.

### 1.3. Kwalificaties en onafhankelijkheid

#### *Colliers International*

Colliers International Valuations B.V. is in Nederland een Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) regulated firm. Dit houdt in dat de taxatiewerkzaamheden moeten voldoen aan de RICS standaarden, ongeacht of deze taxaties zijn voorbereid door RICS leden of niet-RICS leden, werkzaam bij Colliers International Valuations B.V. (PS 1.4).

Colliers International heeft een ethische code opgesteld. Hierin is aangegeven hoe Colliers International omgaat met het houden van financiële belangen en hoe onze organisatie de naleving hiervan toetst. Deze ethische code is gepubliceerd op de website [www.colliers.com](http://www.colliers.com).

Colliers International Valuations B.V. heeft een intern beheersingsprotocol waarmee de kwaliteit van de taxatie wordt bewaakt en gehandhaafd.

Colliers International Valuations B.V. heeft vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. Colliers International treedt op als externe taxateur. Colliers International Valuations B.V. heeft geen directe betrokkenheid met de opdrachtgever en/of het getaxeerde. Colliers International Netherlands B.V. is afgelopen drie jaar niet betrokken geweest bij een transactie waarin het getaxeerde een rol speelde.

Colliers International Valuations B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte honorarium. Colliers International Valuations B.V. en aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien Colliers International Valuations B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever dat deel uitmaakt van de geconsolideerde jaaromzet van de groep waarvan Colliers International Valuations B.V. deel uitmaakt minder dan 25%.

#### *Taxateur*

Deze taxatie is uitgevoerd door taxateurs die beschikken over voldoende kennis en kunde qua soort, aard en gebruik van het getaxeerde en qua lokale, regionale en (inter)nationale marktkennis.

De taxateurs zijn ter zake professioneel gekwalificeerd, zoals bedoeld in PS 2.3 van de RICS Taxatie standaarden. RICS geregistreerde taxateurs dienen te voldoen aan de eisen van het Valuer Registration Scheme (VRS). Dit is het register van taxateurs van de RICS (PS 1.8). Nadere details over het VRS kunt u vinden op [www.rics.org/vrs](http://www.rics.org/vrs).

De taxateurs zijn ingeschreven in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) als gecertificeerd Taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) en/of in de Kamer Wonen. Een permanente educatieplicht geldt voor RICS geregistreerde taxateurs (RRV), RT en RM geregistreerden alsmede NVM-leden. Op de website van het NRVT is een beschrijving gegeven over de vereisten voor permanente educatie.

Er is doorlopend toezicht vanuit het NRVT aanwezig. De geregistreerde taxateurs kunnen inhoudelijk gecontroleerd worden in hoeverre er aan de eisen van het NRVT is voldaan.

A.B. Riemeijer RT is voor het eerste jaar betrokken als tekenend taxateur bij de taxatie van het in dit rapport getaxeerde object.

J. Denis TR is voor het eerste jaar betrokken als beoordelend taxateur bij de taxatie van het in dit rapport getaxeerde object.

Deze taxatie is uitgebracht in samenwerking met de heer A.B. Riemeijer RT (RT259810054) van Riemeijer Vastgoed Consultancy B.V., een onafhankelijke taxateur die kantoor houdt en werkzaam is in de regio waarin de getaxeerde onroerende zaak gelegen is. De heer Riemeijer is onder andere gespecialiseerd in de waardering van bedrijfsmatig onroerend goed, grond in (her)ontwikkelingsgebied en woningen. Uit de inmiddels jarenlange samenwerking kent Colliers International Valuations B.V. de heer Riemeijer als betrouwbaar en deskundig en stelt daarom in hem als uitvoerend taxateur evenveel vertrouwen als in de eigen taxateurs. Alle taxaties die de heer Riemeijer voor Colliers International Valuations B.V. doet, geschieden o.b.v. de Colliers International Valuations B.V. rekenmodellen en rapportages, waarbij de eindverantwoordelijke uit het team in Amsterdam optreedt als controlerend taxateur. De eindverantwoordelijkheid en de beroepsaansprakelijkheid voor de taxaties die Colliers uitbrengt in samenwerking met de heer Riemeijer liggen bij Colliers International Valuations B.V.

Het honorarium van taxateur is een vaste vergoeding. Het honorarium van taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie.

#### 1.4. Toepassing taxatiestandaarden

Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2013 (IVS 2013), gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee en de verplichte regels en voorschriften in de RICS Taxatie – Professionele Standaarden (“Red Book”), januari 2014, zoals voorgeschreven door de RICS.

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de definitie van marktwaarde (VPS 4.1.2). De details waarop deze taxatie is gebaseerd, zijn beschreven in dit rapport. De algemene uitgangspunten en definities zijn opgenomen in dit rapport.

Deze taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel (PS 2.4).

Deze taxatie is voor zover mogelijk uitgevoerd conform de “28 aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten” van het Platform Taxateurs en Accountants (PTA).

De taxatie is uitgevoerd in een standaard Colliers International Valuations B.V. taxatieformat en is een volledige taxatie, in overeenstemming met de richtlijnen die gelden vanuit het NRVT.

Het gehanteerde door ons in-house ontwikkelde Excel rekenmodel is extern gevalideerd door de Erasmus School of Economics, onderdeel van de Erasmus Universiteit Rotterdam.

#### 1.5. Aansprakelijkheid

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit

is gebeurd met schriftelijk toestemming van Colliers International Valuations B.V. Ook wordt geen aansprakelijkheid aanvaard als dit rapport wordt gebruikt voor een ander doel dan waar het voor gemaakt en bedoeld is, tenzij dit gebeurd met schriftelijke toestemming van Colliers International Valuations B.V. Wij zullen zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen.

Het ter hand stellen van het rapport aan deze derde geschiedt uitsluitend voor informatieve doeleinden en de opdrachtgever is ermee bekend dat zonder onze schriftelijke toestemming geen enkele verantwoordelijkheid door Colliers International Valuations B.V. wordt aanvaard ten opzichte van die derde voor het geheel of een deel van de inhoud. Indien het rapport wordt afgegeven aan een financiële instelling, zal opdrachtgever die instelling mededelen dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard door Colliers International Valuations B.V. ten aanzien van het rapport en de inhoud ervan. Indien een derde partij verzoekt om aanvaarding van aansprakelijkheid naar deze derde, dan dienen zij dit rechtstreeks met Colliers International Valuations B.V. overeen te komen. Wij zullen zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen.

Noch het gehele rapport, noch een deel daarvan dan wel een verwijzing daarnaar mag worden opgenomen in een andere verklaring of publicatie zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Colliers International Valuations B.V.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit rapport.

Een taxatie is tijdsafhankelijk. De waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.

Colliers International Valuations B.V. beschikt over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid in verband met de uitvoering van deze opdracht is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Iedere aanspraak op schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

Op onze dienstverlening zijn de Algemene Voorwaarden Colliers International, vastgesteld d.d. 1 juli 2015 van toepassing.

## 1.6. Bezichtiging

Het getaxeerde is op 25 mei 2016 bezichtigd door Bert Riemeijer RT.

Ten aanzien van de bezichtiging, gelden de volgende opmerkingen (VPS 2):

|                       |  |                          |
|-----------------------|--|--------------------------|
| Omgeving              | Ja   |                          |
| Buitenzijde           | Ja   |                          |
| Gebruiksruimte        | Nee  | Het object is in aanbouw |
| Technische ruimte     | Nee  |                          |
| Dak                   | Nee  |                          |
| Mondelinge informatie | Nee  |                          |
| Oordeel               | de bezichtiging alsmede de verkregen informatie heeft een goed beeld opgeleverd van de staat en de functionaliteit van het getaxeerde. |                          |

De taxatie is gebaseerd op geobserveerde marktgegevens en transacties onder marktconforme voorwaarden, rekening houdend met onder andere de bouwaard en constructie, de staat van onderhoud (een en ander voor zover visueel waarneembaar), de stand en ligging, de bestemming en overige waarde bepalende factoren.

### 1.7. Uitgangspunten en aannamen

Uitgangspunten worden gehanteerd wanneer de taxateur een bepaald gegeven redelijkerwijs als feit kan aanvaarden zonder specifiek onderzoek te doen. Een uitgangspunt is vaak verbonden met een beperking van de omvang van de door de taxateur uit te voeren onderzoeken of informatieverzameling.

Voorafgaande aan de uitvoering van deze taxatie zijn de uitgangspunten van de taxatie in overleg met de opdrachtgever vastgesteld. De voorlopige resultaten van de taxatie zijn besproken met de opdrachtgever en eventuele aanvankelijke feitelijke onjuistheden zijn gecorrigeerd.

Wij adviseren om de informatie en uitgangspunten die bij deze taxatie zijn gehanteerd nader te controleren voordat een transactie wordt geïnitieerd, gebaseerd op dit rapport. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd, tenzij uitdrukkelijk aangegeven.

Onze algemene uitgangspunten en definities zijn opgenomen in bijlagen I en II van dit rapport.

### 1.8. Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd indien de taxateur uitgaat van omstandigheden die wezenlijk kunnen verschillen van de feitelijke omstandigheden op de waardepeildatum. Op deze taxatie zijn geen bijzonderheden zoals specifieke ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties conform het RICS Redbook (VPS 4.3 en VPS 4.33) van toepassing.

Deze taxatie is gebaseerd op de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Waarde na realisatie, aangezien het een perceel betreft welke per peildatum in aanbouw is. De onderhavige winkelruimte zal in casco staat worden opgeleverd en verhuurd.

Bij de taxatieopdracht zijn geen instructies door de opdrachtgever verstrekt.

Er wordt in deze taxatie niet afgeweken van het RICS "Red Book".



### 1.9. Taxatie

Op basis van de in dit rapport omschreven uitgangspunten, omstandigheden en voorbehouden, verklaren ondergetekenden per «taxatiedatum» aan de onroerende zaak een waarde toe te kennen van:

#### Marktwaarde verhuurd

**€ 3.150.000 k.k.**

Zegge: **driemiljoen honderdvijftigduizend euro kosten koper**

Opinie over de verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop binnen 6-12 maanden (VPS 4.4).

**€ 3.000.000 k.k.**

Opinie over de verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop binnen 3 maanden (VPS 4.4).

**€ 2.825.000 k.k.**

In de waarden is niet begrepen de eventueel verschuldigde omzetbelasting (btw), aanwezige huurdersbelangen en bedrijfsspecifieke inrichting.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, namens Colliers International Valuations B.V

Amsterdam / Haren, 24 augustus 2016



A.B. Riemeijer RT  
RT259810054

## 2. INFORMATIE

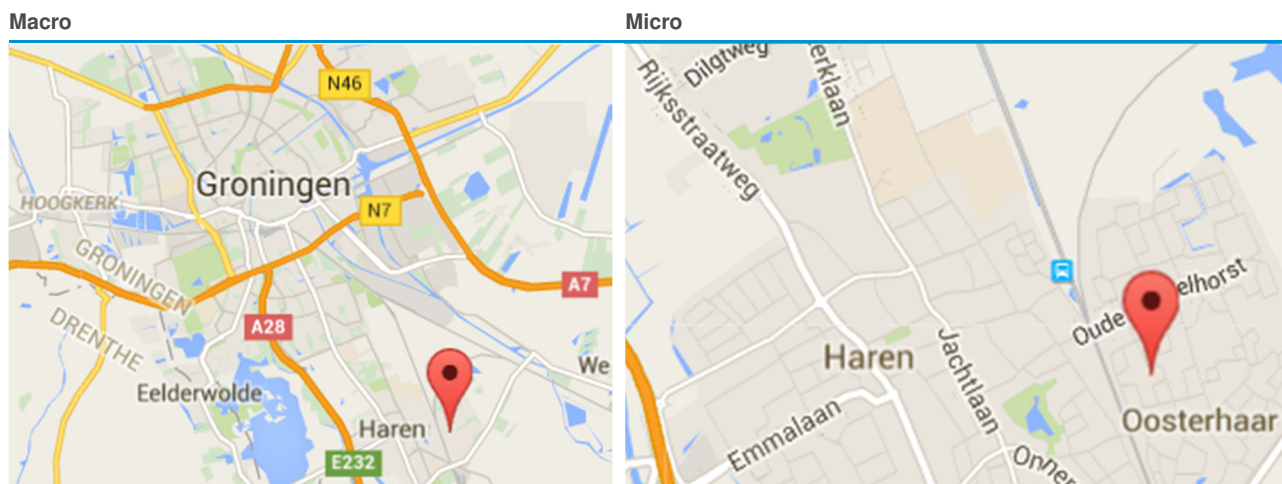
Door ondertekening van de opdrachtbrief op 17 mei 2016 heeft de opdrachtgever bevestigd dat hij verantwoordelijk is voor de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie.

De volgende bronnen zijn geraadpleegd:

| Eigendom                             | Geraadpleegd   | Bron     |
|--------------------------------------|--|----------|
| Eigendomsbewijs                      | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> neen | Kadaster |
| Kadastrale gegevens                  | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> neen |          |
| Splitsingsakte                       | ja   |          |
| <b>Gebruiker</b>                     |  |          |
| Huurdersoverzicht                    | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> neen |          |
| Huurcontract(concept)                | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> neen |          |
| Addenda                              | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> neen            |          |
| Allonges                             | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> neen |          |
| Side letters                         | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> neen |          |
| <b>Technische gegevens</b>           |  |          |
| Plattegrond(en)                      | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> neen |          |
| Garantiebewijzen                     | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> neen |          |
| Inspectie rapporten                  | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> neen |          |
| Meerjaren onderhoudsraming           | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> neen |          |
| Meetcertificaat (NEN 2580)           | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> neen |          |
| <b>Milieuaspecten</b>                |  |          |
| Asbestonderzoek                      | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> neen | n.v.t.   |
| Bodemonderzoek                       | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> neen |          |
| Gemeentelijke informatie             | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> neen |          |
| <b>Publiekrechtelijke bepalingen</b> |  |          |
| Bestemmingsplan                      | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> neen |          |
| Omgevingsvergunning                  | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> neen |          |
| Bouwvoorschriften                    | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> neen |          |
| Milieueffect rapportage              | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> neen |          |
| Gebruiksvergunningen                 | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> neen |          |
| <b>Vaste lasten</b>                  |  |          |
| Onroerende zaak belasting            | Conform VTW  |          |
| Rioolrechten                         | Conform VTW  |          |
| Waterschapbelasting                  | Conform VTW  |          |
| Erfpachtcanon                        | n.v.t.   |          |

De uitvoerend taxateur heeft de plausibiliteit van de beschikbaar gestelde informatie, voor zover mogelijk, proberen vast te stellen. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt. Dit geldt tevens als de uitvoerend taxateur aanpassingen maakt op de broninformatie.

### 3. LOCATIE



#### 3.1. Locatie

Haren ligt in het zuidelijke deel van de provincie Groningen met circa 19.000 inwoners. Het dorp is gelegen tussen Groningen en Assen.

Afstanden van Haren tot andere belangrijke plaatsen zijn:

Zwolle 100 kilometer

Amsterdam 185 kilometer

Utrecht 200 kilometer

Den Haag 220 kilometer

#### 3.2. Ligging en stand

Het getaxeerde is gelegen in de wijk Oosterhaar. Deze wijk is gelegen aan de oostzijde van het dorp en eveneens ten oosten van de spoorlijn Groningen – Zwolle. Deze spoorlijn vormt een barrière voor wat betreft de toegankelijkheid van de wijk vanuit het centrum van Haren. Er zijn slechts twee spoorwegovergangen die toegang geven tot de wijk afgezien van de mogelijkheid om via andere toegangswegen vanuit de zuid- en oostzijde de wijk te bereiken.

De wijk telt ongeveer 5.100 inwoners. De gemiddelde gezinssamenstelling wijkt niet significant af van het landelijk gemiddelde, wel van de gemiddelde leeftijd van de gemeente Haren die boven het landelijk gemiddelde is gelegen.

Het gemiddelde inkomen in de wijk ligt boven het landelijke gemiddelde.

Het object maakt onderdeel uit van een kleinschalig wijkwinkelcentrum welke geheel wordt vernieuwd. Na realisatie van de twee nieuwe bouwblokken met in de plint acht winkelunits, worden de huidige winkels gesloopt: de huidige Jumbo supermarkt, een vrijstaande unit met agf, een dubbel unit met bloemen en warme bakker, een horeca vestiging alsmede een leegstaande unit waarin tot voor enkele jaren een DA drogist was gevestigd.

In het nieuwe centrum zullen worden gevestigd de onderhavige Jumbo supermarkt, Haafs warme Bakker, Berends AGF, daghoreca, bloemen, kapper, afslankstudio en mogelijk een drogist.

De stand en ligging wordt beoordeeld als goed.

#### 3.3. Bereikbaarheid

Het wijkwinkelcentrum is gelegen aan de westzijde van de wijk en is per fiets en auto goed bereikbaar voor deze gehele wijk. Vanuit het dorp Haren dient de spoorwegovergang te worden overgestoken. De bereikbaarheid vanuit het dorp Onnen is eveneens goed.

De wijk is uitstekend bereikbaar per spoor: het station bevindt zich op loopafstand van de onderhavige locatie. Ook per regio bus is de wijk redelijk goed bereikbaar.

### 3.4. Perceel

Het perceel heeft een rechthoekige vorm en is zal grotendeels worden bebouwd. De directe belendingen worden gevormd door rijwoningen en tweekappers. De winkelplint maakt deel uit van een complex met meerdere bouwlagen waarin sociale huurwoningen gerealiseerd zullen worden. Aan de westzijde van het onderhavige complex is een kleinschalig appartementencomplex in aanbouw. Het kadastrale plan is opgenomen in de bijlage van dit rapport.

Om en nabij het complex zullen door de gemeente Haren circa 135 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar en kunnen zowel door bewoners als bezoekers van het winkelcentrum worden gebruikt.

### 3.5. Ontwikkelingen

Er zijn geen ontwikkelingen gaande in de wijk Oosterhaar. De uitbreiding van Haren vindt plaats in Haren Noord. In het dor zelve worden nog enkele kleine locaties herontwikkeld. Geen van deze uitbreiding en inbreidingen hebben betekenis voor het wijkwinkelcentrum Oosterhaar.

## 4. DE ONROERENDE ZAAK

### 4.1. Kadastrale omschrijving

Het complex omvat een tweetal gebouwen bestaande uit een winkelplint met in totaal acht winkelruimten alsmede een aantal huurwoningen. Het complex is betrokken in een hoofdsplitsing winkels en woningen, alsmede een ondersplitsing.

Het appartementsrecht, rechtgevend op het exclusieve gebruik van het appartementrecht, kadastraal bekend als:

| Gemeente | Sectie | Nummer | Appartementsindex | Deel in de gemeenschap             |
|----------|--------|--------|-------------------|------------------------------------|
| Haren    | C      | 3955A  | «A10              | 16.987/29.552 <sup>e</sup> aandeel |

Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat bovenvermeld appartementsrecht het eigendom is van Duinweide Ontwikkelingen I B.V. gevestigd te Alphen aan de Rijn.

### 4.2. Privaatrechtelijke omstandigheden

#### Kadastrale aantekeningen

Het complex zal worden voorzien van een WKO installatie. Ook wordt in de akte rekening gehouden met een eventueel vereiste sprinklerinstallatie en plaatsing van condensoren op het dak.

Er zijn geen beperkende aantekeningen opgenomen in het kadastrale uittreksel.

#### Recente verkooptransacties van het getaxeerde

Er zijn geen verkopen bekend gedurende de laatste 5 jaar.

#### Erfdienstbaarheden

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de laatst bekende akte van levering, te weten 68256/190 d.d. 12 mei 2016.

Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateurs en uit beperkte titelrecherche zijn er geen significante bezwarende bepalingen, kettingbedingen of erfdienstbaarheden bekend geworden, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie. Wij gaan er van uit dat deze de waarde niet beïnvloeden.

Een kopie van deze akte wordt als bijlage gevoegd bij deze taxatie.

Ten tijde van de taxatie zijn nog geen gegevens beschikbaar van de Vereniging van Eigenaren.

Colliers International Valuations B.V. heeft verder geen onderzoek naar de actuele financiële situatie van de Vereniging van Eigenaren gedaan. Colliers International Valuations B.V. is er bij de taxatie van uitgegaan dat de Vereniging Van Eigenaren op dit moment geen andere schulden heeft dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw en de exploitatie, waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan. Verder is aangenomen dat de Vereniging Van Eigenaren geen besluiten heeft genomen waaruit voor appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

#### Grondgegevens

|                |          |
|----------------|----------|
| Zakelijk recht | eigendom |
|----------------|----------|

#### 4.3. Omschrijving

Het getaxeerde betreft – na realisatie - een casco winkelruimte onderdeel van een tweetal gebouwen bestaande uit een plint met acht winkelruimten en twee à drie bouwlagen woningen.

De winkelruimten vormen tezamen het wijkwinkelcentrum Oosterhaar. Het aantal en de totale oppervlakte van het wijkwinkelcentrum wordt geschikt beoordeeld voor deze wijk met ruim 5.000 bewoners.

Gezien het gegeven dat nabij het in aanbouw zijnde complex er circa 135 openbare parkeerplaatsen zullen worden ingericht wordt de parkeersituatie als voldoende aangemerkt.

#### Specificaties

|                        |  |
|------------------------|--|
| Bouwjaar               | 2016                                   |
| Indelingsmogelijkheden | Voldoende en naar keuze van de huurder |
| Vloerbelasting         | 10 kN/ m <sup>2</sup>                  |
| Gebruiksmogelijkheden  | detailhandel                           |

#### Bouwaard

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Constructie        | Beton constructie |
| Vloeren en trappen | betonvloeren      |
| Gevels/muren       | metselwerk        |

#### Overzicht installaties

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Verwarming              | WKO installatie  |
| Luchtbehandeling        | Wordt door huurder aangebracht   |
| Elektrische installatie | Wordt door huurder aangebracht   |
| Water                   | Wordt door huurder aangebracht   |
| Brandpreventie middelen | rookmelders, brandslanghaspels, brandmeldinstallatie, ontruimingsinstallatie |
| Sprinklerinstallatie    | De mogelijkheid is aanwezig deze installatie aan te leggen                   |

#### 4.4. Samenstelling/indeling

In het concept huurcontract wordt een bvo van 1.678 vermeld; in het bag wordt 1.617 vermeld.

De voornoemde oppervlakten mogen niet beschouwd worden als een meetcertificaat zoals gedefinieerd in de NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar NEN 2580 “Oppervlakten en inhouden van gebouwen”, gepubliceerd door het Nederlands Normalisatie-instituut.

#### 4.5. Onderhoud

Het object is i aanbouw. Na oplevering is sprake van ‘staat van nieuw’.

#### 4.6. Publiekrechtelijke omstandigheden

Volgens informatie ingewonnen op de site “ruimtelijkeplannen.nl” is voor het getaxeerde het vigerende bestemmingsplan “Van Spoor tot Steeg” van toepassing. Dit plan werd vastgesteld bij Raadsbesluit op 31 januari 2011 goedgekeurd.

Het perceel heeft volgens de planvoorschriften van dit bestemmingsplan de bestemming “detailhandel / supermarkt”.

Voor de overige bepalingen verwijzen wij u naar het in de bijlage bijgevoegde bestemmingsplanvoorschrift.

Op grond van de huidige bestemmingsplanvoorschriften concluderen wij dat het huidige gebruik is toegestaan en een verdere uitbreiding van het gebruik en/of bebouwing niet mogelijk is.

### **Monumenten**

Het getaxeerde is niet opgenomen op enige Monumentenlijst van het rijk of gemeente en is geen beschermd stadsgezicht of opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument of stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of door de gemeente of provincie.

### **Omgevings- en gebruiksvergunning**

Met betrekking tot de vereiste omgevingsvergunningen is geen onderzoek verricht.

Er is bij de taxatie van uitgegaan dat de opstallen gaan voldoen aan de wettelijke bouwvoorschriften en dat met betrekking tot de opstallen de vereiste vergunningen (bv. gebruiksvergunning van de brandweer) zijn afgegeven en onvoorwaardelijk geldig zijn.

### **4.7. Milieu aspecten**

Bij deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de bodemgesteldheid en wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden. Bij de taxatie is met de eventuele aanwezigheid van dergelijke stoffen geen rekening gehouden, tenzij anders vermeld. Wij zijn ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen die gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu of de functionaliteit van het perceel aantasten.

### **Bodemverontreiniging**

Er is bij de taxatie van uitgegaan dat geen sprake is van verontreiniging van de grond (inclusief het grondwater) dan wel in de directe omgeving van het getaxeerde.

### **Archeologische vondsten**

Er is bij de taxatie geen nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van archeologische vondsten. Er is bij de taxatie van uitgegaan dat zich in de bodem geen archeologische vondsten bevinden.

### **Milieu belastende materialen in opstallen**

Bij de taxatie is aangenomen dat zich in, op of aan de opstal(len) geen materialen gaan bevinden die schadelijk kunnen zijn voor mens, dier, milieu of gebouwen.

Wij hebben geen Legionella-onderzoek ter inzage gehad. Wij zijn er bij de taxatie van uit gegaan dat Legionella en L.Pneumophila niet voorkomen in het getaxeerde en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.

### **4.8. Duurzaamheid**

#### **Energie label**

Voor het getaxeerde is geen energieprestatiecertificaat bij de opdrachtgever aanwezig.

## 5. GEBRUIKSSITUATIE

Het getaxeerde was, ten tijde van de bezichtiging, in aanbouw. Er is evenwel een huurovereenkomst afgesloten en een concept huurcontract is ter inzage verstrekt.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de afgesloten huurovereenkomst.

Er is van uit gegaan dat er geen persoonlijke rechten en/of verplichtingen ten opzichte van derden zijn, zoals concurrentiebedingen, opties, huurkoopovereenkomsten of voorkeursrechten anders dan in dit rapport en de bijlagen zijn vermeld.

### 5.1. Huurovereenkomst

Het getaxeerde is in gebruik op grond van een huurovereenkomst met de volgende belangrijkste kenmerken:

#### Kerngegevens huurovereenkomst

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Naam huurder          | Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V.              |
| Huuringangsdatum      | 01-01-2017 of eerder indien de bouw gereed is |
| Huurtermijn           | 15 jaar                                       |
| Verlenging            | Twee keer vijf jaar                           |
| Expiratiedatum        | 31 december 2031                              |
| Opzegtermijn          | 15 maanden                                    |
| Actuele huurprijs     | € 215.775 - per jaar                          |
| Incentives            | geen  |
| btw belaste verhuur   | ja  |
| Onderhoudsplicht      | Standaard bepalingen ROZ contract             |
| Bijzondere bepalingen | onderverhuur is toegestaan                    |

Indexering: jaarlijks, conform de CBS consumentenprijsindexcijfers, reeks werknemersgezinnen.

#### Bijzondere bepalingen

Bij de taxatie zijn is een concept huurcontract ter beschikking gesteld. Wij zijn er bij de taxatie van uitgegaan dat alle huurovereenkomst wordt opgesteld op basis van de standaard ROZ contracten met de gebruikelijke verdeling van onderhoud- en verzekeringskosten en dat alle het huurbedragen zijn/worden aangepast op de index- en expiratedata. Ten behoeve van dit taxatierapport is uitgegaan van de verstrekte (huur)gegevens evenals de veronderstelling dat genoemde gegevens correct zijn. Voor het overige is aangenomen dat:

- de huurders financieel in staat blijven blijft om aan de huurverplichtingen te voldoen;
- er geen huurachterstand/contractbreuk is dan wel een opzeggingen zijn is gedaan;
- er geen sprake is van surseance van betaling/faillissement van huurders;
- een proces-verbaal van oplevering het gehuurde beschrijft, inclusief voorzieningen en de toestand waarin het getaxeerde verkeert, en in overeenstemming is met de huidige feitelijke situatie zoals bij de taxatie is aangetroffen;
- er bij de expiratie van de huurovereenkomsten geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan, als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurders zijn is aangebracht;
- er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurders en de verhuurder bestaan;
- de eventueel door de huurders betaalde waarborgsommen geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.



---

### **Eigenaarslasten**

Wij hebben geen opgave verkregen van de jaarlijkse eigenaarslasten.

Bij onze taxatie zijn wij er van uitgegaan dat de jaarlijkse eigenaarslasten inclusief onderhoud in lijn liggen met die van gelijkwaardige gebouwen op soortgelijke locaties.

## 6. MARKTINFORMATIE

### 6.1. Economische ontwikkelingen

In het vierde kwartaal van 2015 is de Nederlandse economie met 0,3% gegroeid ten opzichte van een kwartaal eerder en met 1,6% ten opzichte van Q4 2014. Dit is het zevende achtereenvolgende kwartaal met groei. De positieve economische groeicijfers zijn te danken aan meer investeringen en meer export. In heel 2015 is de economie met 1,9% gegroeid. Door de beperking van de aardgasproductie werd de groei in 2015 met circa 0,4 procentpunt gedrukt. De inflatie is voor het tweede jaar op rij opmerkelijk laag. In 2015 werd deze gedrukt door de prijsdaling van gas, elektriciteit en autobrandstoffen. De gemiddelde olie- en benzine prijs lag op het laagste niveau in vijf jaar tijd.<sup>1</sup> Ook in 2016 is de verwachting dat de inflatie nog laag blijft.

| <b>Economische gegevens</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016 F</b> | <b>2017 F</b> |
|-----------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| BBP                         | 1,0%        | 1,9%        | 1,8%          | 2,0%          |
| Inflatie (HICP)             | 0,3%        | 0,2%        | 0,3%          | 1,0%          |
| Werkloosheid *1.000         | 660         | 614         | 580           | 570           |
| Werkloosheid %              | 7,4%        | 6,9%        | 6,5%          | 6,3%          |

Bron: CPB en CBS, bewerkt door Colliers International (2016 en 2017 zijn forecast)

De Nederlandse economie ontwikkelt zich stabiel. De verwachting is dat de economische groei aanhoudt en in 2016 uitkomt rond 1,8% en in 2017 rond de 2%. De groei wordt breed gedragen, de consumptie van huishoudens groeit, bedrijven blijven meer investeren en de groei van de uitvoer zet door. De werkloosheid zal in 2016 slechts beperkt verder dalen, er is een toename van de werkgelegenheid maar het arbeidsaanbod neemt ook weer toe.<sup>2</sup>

Er zijn wel de nodige onzekerheden omtrent deze ramingen. Er zijn internationale risico's die voor tegenvallers kunnen zorgen. Het gaat minder goed op de internationale beurzen en daarnaast zou een eventueel vertrek van Groot-Brittannië uit de EU slecht uitpakken voor de Nederlandse en Europese economie. Ook is er onzekerheid over het Schengen-verdrag, als er door de EU afstand wordt genomen hiervan dan zal dit negatieve gevolgen hebben voor de handel.<sup>3</sup>

De ECB heeft in maart 2016 besloten om het rentetarief te verlagen naar 0%, banken in de Eurozone kunnen nu gratis geld lenen. Hiermee probeert de ECB de inflatie op te schroeven en het economisch herstel te steunen. Het moet aantrekkelijker worden voor banken om geld uit te lenen aan consumenten en bedrijven. De lage rentestand heeft als gevolg dat vastgoed aantrekkelijk blijft als beleggingsproduct doordat het een relatief hoog rendement geeft. Nadelig is het voor de spaarrentes, deze gaan nu verder omlaag. Ook de pensioenfondsen ondervinden hinder door de lage rentestand, zij zijn verplicht om staatsobligaties aan te houden in hun portefeuille, hier ontvangen ze nu bijna geen rendement op.<sup>4</sup>

Sinds oktober 2014 is het producentenvertrouwen positief, het vertrouwen is in februari 2016 nauwelijks veranderd ten opzichte van januari (stijging van 3,1 naar 3,2). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat ondernemers positiever zijn over de toekomstige productie en over de orderportefeuille. Het vertrouwen ligt nog steeds ruim boven het gemiddelde van de afgelopen 20 jaar (0,5).<sup>5</sup> Het consumentenvertrouwen is in februari 2016 met 5 punten gedaald tot -1. Voor het eerst in bijna een jaar is het consumentenvertrouwen negatief. Zowel het oordeel over het economische klimaat als de koopbereidheid van de consument verslechterde.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Bron: CBS, Inflatie in 2015 de laagste na 1987, 7-1-2016

<sup>2</sup> Bron: CPB, Gestaag herstel Nederlandse economie, 7-3-2016

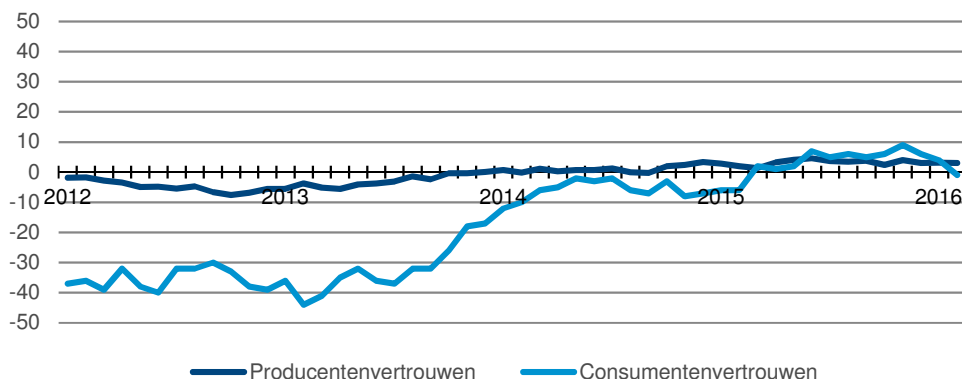
<sup>3</sup> Bron: CPB, Gestaag Herstel Nederlandse economie, 7-3-2016

<sup>4</sup> Bron:Nu.nl, De voor- en nadelen van de Europese renteverlaging, 11-3-2016

<sup>5</sup> Bron: CBS, Vertrouwen producenten onveranderd positief, 26-2-2016

<sup>6</sup> Bron: CBS, Consumentenvertrouwen daalt verder, 19-2-2016

### Producentenvertrouwen en Consumentenvertrouwen



Bron: CBS, bewerkt door Colliers International

## 6.2. Trends op de vastgoedmarkt

### Terugkeer van het centrum

Het centrum van de stad is de laatste jaren weer steeds belangrijker geworden. Waar in de jaren 80 veel mensen uit steden vertrokken en deze verpauperden, is er de laatste jaren weer sprake van een trek naar de stad. Hoogopgeleiden trekken massaal naar de stad en de steden herstellen zich het snelst van de crisis op de woningmarkt. Er is wel een tweedeling te zien, met name de oude monumentale steden zijn erg in trek, terwijl 'nieuwe' steden het lastig hebben. Dit is ook terug te zien in de hogere huizenprijzen in monumentale steden. In steden met veel monumenten zijn de huizenprijzen in een periode van tien jaar met 8% gestegen, terwijl in steden met weinig of geen monumenten er juist een prijsdaling van 2% in deze periode was.<sup>7</sup> Naast dat veel personen een verhoogde interesse hebben voor het centrum van de stad, is er bij bedrijven ook een omslag te zien. Voornamelijk jonge bedrijven uit de TMT-sector hebben een voorkeur om zich in het centrum van een stad te vestigen. De veelal jonge werknemers prefereren een dynamische stedelijke omgeving boven een monotone kantoorlocatie.

### Herontwikkeling

Het aanbodoverschot van met name kantoorruimte, maar ook van verouderde bedrijfsruimte, is al jaren een probleem in Nederland. In het verleden is te veel (op risico) gebouwd. Het onderwerp van functiewijziging door herontwikkeling is dan ook actueler dan ooit. Met name in de grote steden heeft in de afgelopen jaren herontwikkeling naar functies als (studenten) woningen, hotels en zorg plaats gevonden. De afgelopen vier jaar is er circa 1,7 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte, 300.000 m<sup>2</sup> zorg en maatschappelijk vastgoed en 220.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte van functie veranderd. Er wordt echter ook weer kantoorruimte toegevoegd aan de voorraad, hierdoor is er geen daling zichtbaar in het aanbod van kantoorruimte in de afgelopen jaren.<sup>8</sup> Daarnaast moet er aan een aantal belangrijke randvoorwaarden worden voldaan bij herontwikkeling waardoor het niet altijd haalbaar is: zo moet de locatie geschikt zijn voor de nieuwe bestemming en moet er een vraag zijn naar de nieuwe functie in het gebied. Sinds begin 2012 zijn er per jaar ruim 11 duizend woningen bijgekomen door bestaande gebouwen te transformeren tot woningen. Voornamelijk kantoren en winkelpanden werden tot woningen verbouwd. Het ombouwen leverde sinds 2012 bijna 10.000 nieuwe woningen uit kantoren en 4800 woningen uit winkelpanden op. Daarnaast werden ook scholen, boerderijen en panden met een industriële functie getransformeerd tot woningen.

<sup>7</sup> Bron: NOS, Monumentale stad in trek om te wonen, nieuwere stad blijft achter, 27-5-2015

<sup>8</sup> Bron: Propertynl, Transformaties: meer, maar nog te weinig, 28-8-2015

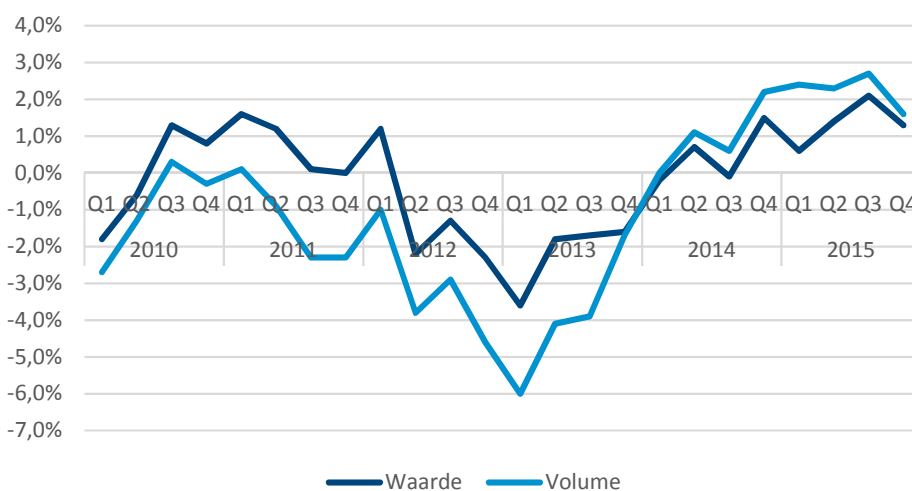
### Automatisering

Veranderingen op de vastgoedmarkt kunnen veroorzaakt worden door doorbraken in technologie. Een aantal ontwikkelingen die de komende jaren van invloed kunnen zijn op de vastgoedmarkt zijn: Internet of Things (de verbinding van alle apparaten met het internet), Robotica (vervangen van mensen door robots en machines), 3D-Printing en Big-Data. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op alle segmenten van de vastgoedmarkt. De komende jaren zullen we steeds minder kantoorruimte gaan gebruiken, de beroepsbevolking neemt af en kantoorwerkgelegenheid daalt. Daarnaast zorgt flexibel werken voor efficiënter ruimtegebruik. Fysieke winkels hebben veel concurrentie gekregen van de online warenhuizen, dit zal de komende jaren naar verwachting alleen maar toenemen. Dit betekent niet dat de fysieke verkooppunten zullen verdwijnen, maar het winkelbezoek zal wel afnemen. Voor de bedrijfsruimtemarkt betekent de stijging van de online verkopen dat er meer behoefte ontstaat aan opslag en distributie. Door de opkomst van 3D printen en robotica kan het logistieke proces tussen consument en producent verder geoptimaliseerd worden. Dit zal ten koste gaan van traditionele vormen van bedrijfsruimtegebruik, maar er zal meer vraag ontstaan naar hoogwaardige producten zoals laboratoria, clean rooms en datacenters. Woningen worden in de toekomst multifunctioneler gebruikt, door de toenemende flexibilisering op de arbeidsmarkt zal de woning ook vaker dienst doen als werkplek. Door technologische ontwikkelingen die zelfstandig thuis wonen stimuleren zal er meer behoefte aan woningen ontstaan in de toekomst. Daarnaast voorzien woningen steeds meer in de eigen energiebehoefte.<sup>9</sup>

### 6.3. Retailmarkt

In het vierde kwartaal van 2015 is er 1,3% meer waarde omgezet door de detailhandel dan een jaar ervoor. Het volume steeg iets harder dan de omzet, het prijsniveau was bijna gelijk aan dezelfde periode een jaar eerder. De omzetsstijging komt voornamelijk voor rekening van de foodsector en webwinkels, de non-foodsector zag de groei teruglopen ten opzichte van de voorgaande kwartalen.<sup>10</sup>

Omzetontwikkeling detailhandel (t.o.v. een jaar eerder)



Bron: CBS

De toename van het aantal internetverkopen speelt een steeds grotere rol op de retailmarkt. De online bestedingen zijn in het vierde kwartaal van 2015 23% hoger dan een jaar eerder. Hiermee zet de opgaande trend verder door.<sup>11</sup>

<sup>9</sup> Bron: FGH Bank, De toekomst van vastgoed

<sup>10</sup> Bron: CBS, Foodsector en webwinkels drijvende krachten achter groei detailhandel, 4-3-2016

<sup>11</sup> Bron: CBS, Detailhandel: omzetontwikkeling internetverkopen, 11-2-2016

## Leegstand

De winkelleegstand binnen de detailhandel bedraagt eind 2015 circa 7,4%. Hiermee is de leegstand in 2015 stabiel gebleven, dat is opvallend aangezien het jaar begon met de faillissementen van o.a. Miss Etam, Schoenenreus en Thom Broekman. Doordat begin 2016 ketens als V&D, Perry Sport, Aktie Sport en het moederbedrijf van Manfield, Dolcis en Invito failliet zijn gegaan zal het komende jaar de leegstand verder stijgen.<sup>12</sup> Met het faillissement van V&D is de leegstand in één keer met 350.000 m<sup>2</sup> toegenomen.<sup>13</sup>

| Winkelmarkt Nederland | 2014                                    | 2015                                    |
|-----------------------|---|---|
| Opname                | 851.000 m <sup>2</sup>                  | 727.400 m <sup>2</sup>                  |
| Aanbod                | 1,37 miljoen m <sup>2</sup> (eind 2014) | 1,66 miljoen m <sup>2</sup> (eind 2015) |
| Voorraad              | 31,23 miljoen m <sup>2</sup>            | 31,48 miljoen m <sup>2</sup>            |

Bron: PropertyNL, bewerkt door Colliers International

## Opname

In 2015 is er in totaal bijna 727.400 m<sup>2</sup> winkelruimte opgenomen in Nederland. Dit is bijna 15% minder dan in 2014. De grootste transactie in 2015 komt op naam van kledingketen Primark. In 2018 zal het vernieuwde Rotterdamse Forum opgeleverd zijn en opent Primark hier de grootste vestiging van Nederland en de tweede in de stad Rotterdam.<sup>14</sup>

De vijf grootste transacties van 2015 waren als volgt:

| Locatie               | Gebruiker         | Metrage               | Huur/Koop |
|-----------------------|-------------------|-----------------------|-----------|
| Rotterdam Centrum     | Primark           | 12.000 m <sup>2</sup> | Huur      |
| Amsterdam Centrum     | Hausman           | 6.000 m <sup>2</sup>  | Huur      |
| Utrecht Leidsche Rijn | Jumbo             | 5.600 m <sup>2</sup>  | Huur      |
| Hilversum Hilvertshof | Primark           | 5.000 m <sup>2</sup>  | Huur      |
| Ede Parkweide         | Albert Heijn e.a. | 5.000 m <sup>2</sup>  | Huur      |

## Aanbod

Eind 2015 staat er circa 1,66 miljoen m<sup>2</sup> winkelruimte in aanbod in Nederland, een forse toename ten opzichte van het voorgaande jaar en het eerste half jaar van 2015. Dit komt onder andere door vrijkomende winkelruimte door faillissementen van retailers. Met name in de aanloopstraten van winkelgebieden en in kleinere plaatsen staat veel winkelruimte te huur.<sup>15</sup>

<sup>12</sup> Bron: Locatus, Winkelleegstand in 2015 niet toegenomen, 12-1-2016

<sup>13</sup> Bron: Colliers International, V&D winkelgebieden wacht nieuwe impuls. 2-3-2016

<sup>14</sup> Bron: Retailnews, Rotterdam krijgt grootste Primark van ons land, 26-11-2015

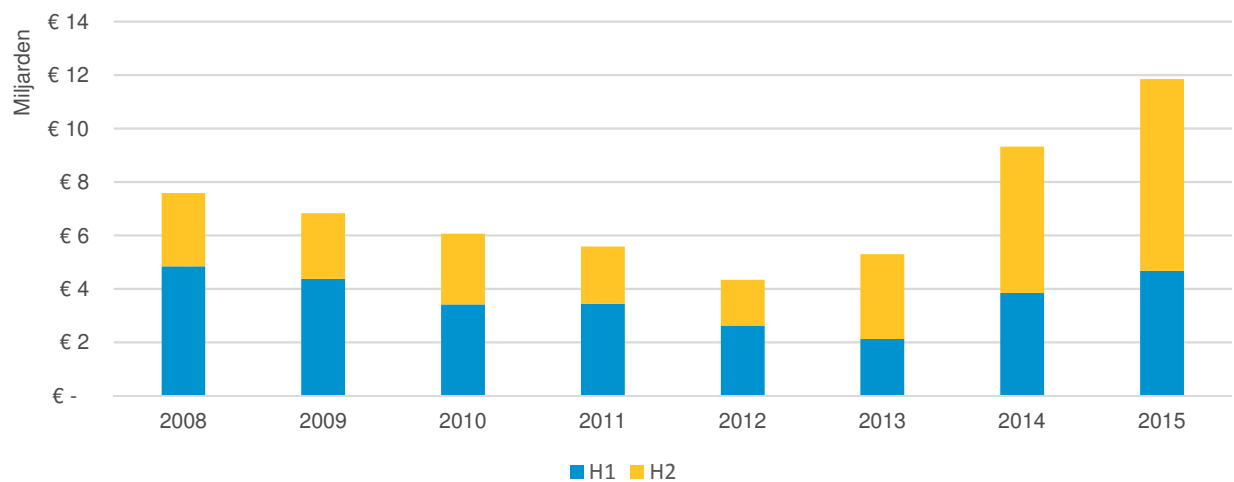
<sup>15</sup> Bron: PropertyNL Research

## 6.4. Nederlandse beleggingsmarkt

### Algemeen

In 2015 is er in totaal voor bijna €11,8 miljard belegd in Nederlands vastgoed. Dit is een stijging van 21% ten opzichte van 2014 toen er voor €9,3 miljard in vastgoed werd belegd. Daarmee is het beleggingsvolume in 2015 het hoogste niveau sinds 2007, toen er ruim €13 miljard werd belegd in Nederlands commercieel vastgoed. De hoge beleggingsvolumes van 2014 en 2015 zijn opvallend te noemen aangezien er nog geen zicht is op een structureel herstel op de gebruikersmarkt. De grote interesse van beleggers voor de Nederlandse vastgoedmarkt kan verklaard worden door de lage rentestand en de lage waarde van de Euro, waardoor investeerders in nog wel renderende asset classes zoals aandelen en vastgoed beleggen, en doordat de vastgoedprijzen in prime markets zoals Londen en Parijs in de afgelopen jaren fors gestegen zijn. Zo liggen de bruto aanvangsrendementen voor top kantoorgebouwen op de Zuidas nog tussen 5,5% en 6% terwijl deze in andere West-Europese steden tot onder de 4% gezakt zijn.

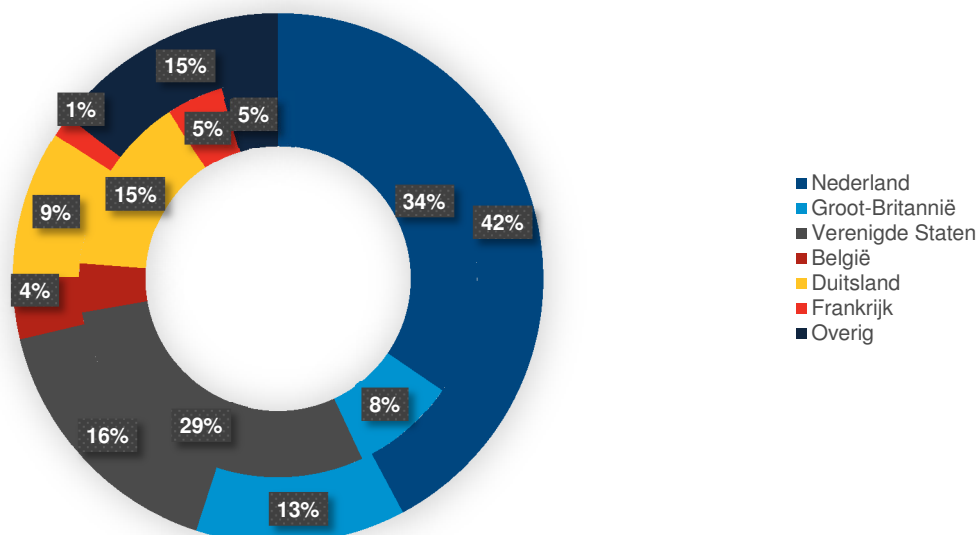
Beleggingsvolume 2008-2015



Bron: PropertyNL, bewerkt door Colliers International

Deze ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat er vooral uit het buitenland veel interesse was voor Nederlands vastgoed. In 2015 is er nog steeds sprake van veel interesse van buitenlandse partijen in Nederlands vastgoed, maar relatief wel minder dan in 2014. Buitenlandse partijen waren verantwoordelijk voor 58% van het beleggingsvolume. Wel is er in 2015 voor het eerst meer interesse van Aziatische beleggers die actief zijn op de Nederlandse beleggingsmarkt voor direct vastgoed. First Sponsor Group uit Singapore heeft het kantoorgebouw Zuiderhof in Amsterdam en het Holiday Inn hotel in Amsterdam Zuidoost gekocht voor in totaal €106,5 miljoen.

### Belegingsvolume naar nationaliteit (2014 binnenring en 2015 buitenring)



Bron: PropertyNL, bewerkt door Colliers International

De IPD/ROZ (index) geeft in het vierde kwartaal van 2015 een totaal rendement van 2,3%. Woningen lieten met 3,0% het hoogste rendement zien. Geen enkel segment liet een negatief rendement zien, alleen bedrijfsruimte en kantoren gaf een negatief indirect rendement, dit werd echter opgeheven door een groter positief direct rendement. Ten opzichte van een jaar geleden is het totale rendement 8,6%. Het gemiddelde rendement over de afgelopen 3 jaar was 3,5% en het rendement over de afgelopen 5 jaar bedroeg 3,4%.<sup>16</sup>

#### Kantoren

In 2015 is er voor ruim €3,9 miljard belegd in kantoorvastgoed. Dit is ongeveer gelijk aan het belegd volume in 2014. In 2015 vonden er 313 transacties plaats ten opzichte van 191 een jaar eerder. Gemiddeld gezien waren de transacties dus fors kleiner in 2015 dan in 2014 (€12 miljoen in 2015, €21 miljoen in 2014). In november 2015 is het kantoorgebouw The Bank voor €275 miljoen verkocht aan het Duitse Deka. Hiermee is het de grootste single asset deal van het jaar en met een bruto aanvangsrendement van 4,25% is het de duurste kantorendeal ooit in Nederland.<sup>17</sup>

Op andere plaatsen zijn de prijzen van vastgoed zo hard gedaald dat het weer interessant wordt voor eindgebruikers om een kantoorpand te kopen met het oog op de mogelijkheid om een deel te verhuren of om weer door te verkopen. Zo heeft Chipsoft voor €16 miljoen het kantoorpand Crystal Tower gekocht. Ze zullen zelf 15.000 m<sup>2</sup> in gebruik nemen en circa 5.000 m<sup>2</sup> zal men gaan verhuren. In 2008 heeft TMW dit pand nog voor €62,5 miljoen gekocht.<sup>18</sup>

Het kantorenssegment wordt in 2015, naast de Nederlandse beleggers, gedomineerd door partijen uit de VS en Azië. Zij waren goed voor respectievelijk bijna 16% en 21% van het totale beleggingsvolume in kantoren. Daarnaast hebben partijen uit het Duitsland in toenemende mate interesse (van 11% in 2014 naar 18% in 2015).

#### Bandbreedte yields

#### Primair

#### Secundair

Kantoren

5,5%-6%

8,5%-9%

Bron: Colliers International

Betreft BAR kk

<sup>16</sup> Bron: IPD, Resultaten voor het kwartaal tot en met 31 december 2015

<sup>17</sup> Bron: PropertyNL, The Bank duurste kantorendeal ooit in Nederland, 17-11-2015

<sup>18</sup> Bron: Vastgoedjournaal, CEO Chipsoft over aankoop Crystal Tower: 'Bij huren verlies je focus', 20-7-2015

## Retail

In 2015 is er voor €2,7 miljard in winkels belegd. Dit is een forse stijging, van 98%, ten opzichte van het beleggingsvolume in 2014. Deze stijging van het beleggingsvolume wordt grotendeels veroorzaakt door de aankoop van negen winkelcentra voor €730 miljoen door Wereldhave van Klépierre. Hiermee ontoet Klépierre zich van een deel van de portefeuille van het vorige jaar, overgenomen Corio.

In 2015 hebben de buitenlandse beleggers een kleinere rol gespeeld op de winkelbeleggingsmarkt dan in 2014, ruim 56% van het beleggingsvolume komt op naam van Nederlandse beleggers. In 2014 waren buitenlandse beleggers nog goed voor ruim de helft van het beleggingsvolume in retail.

| <b>Bandbreedte yields</b> | <b>Primair</b> | <b>Secundair</b> |
|---------------------------|----------------|------------------|
| Highstreet                | 3,5%-4%        | 7%-8%            |
| Winkelcentrum             | 6,5%-7,5%      | 8,5%-9%          |

Bron: Colliers International

Betreft BAR kk

## 6.5. Marktinformatie Haren

Het dorp Haren met ruim 19.000 inwoners beschikt over vier supermarkten Naast de onderhavige supermarkt zijn deze

- een AH vestiging grenzend aan het dorpscentrum met een vvo van circa 1.397 m<sup>2</sup>
- een Jumbo vestiging, vvo 1.341 m<sup>2</sup> onderdeel van het kernwinkelcentrum,
- een ALDI vestiging op korte afstand van de AH supermarkt, vvo 589 m<sup>2</sup>.

Er zal enige koopkracht wegvloeien naar de AH vestigingen in Paterswolde (franchise ondernemer, vvo 2.649 m<sup>2</sup> en derhalve beter gesorteerd dan Haren, de AH vestiging in Groningen Helpman en de Jumbo vestiging in de Euroborg met een vvo van ruim 4.000 m<sup>2</sup>).

In het centrum van het dorp is ruimte voor de bouw van een grootschalige winkel met appartementen op de locatie van het vroegere gemeentehuis. Aar verluidt is deze locatie door AH afgewezen en is besloten de huidige locatie aan de Kerkstraat te handhaven.

De huidige Jumbo supermarkt, voorheen een C1000, heeft een – te kleine – vvo van circa 775 m<sup>2</sup>. Verwacht mag worden dat als gevolg van vergroting van de vvo's en derhalve een vergroting van het assortiment, de koopkrachtbinding zal toenemen.

## 6.6. Referenties

Voor een overzicht van de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de bijlage.



## 7. BEOORDELING

### 7.1. Verhuurbaarheid

Er is sprake van een uitstekende verhuurbaarheid:

- De supermarktvestiging is gelegen in een wijk met voldoende drachtkracht in de vorm van het aantal inwoners en inkomen
- De oppervlakte is voldoende groot om op een rendabele wijze een moderne supermarkt te kunnen exploiteren
- Naast de Jumbo zijn concurrerende formules mogelijk: COOP, Lidl, Poiesz.

#### Incentives

Gezien de belangstelling van concurrerende formules zijn incentives niet aan de orde.

### 7.2. Verkoopbaarheid

Wij schatten de termijn waarbinnen het getaxeerde redelijkerwijs kan worden verkocht, op ongeveer zes maanden vanaf de start van de marketingactiviteiten. Wij verwachten geen ongebruikelijke moeilijkheden in het effectueren van de verkoop van het onroerend goed. De verkoopbaarheid wordt als uitstekend beoordeeld. Er is zelfs een grote vraag naar beleggingen in moderne en op goede locaties gelegen supermarkten als gevolg van de stabiliteit van de sector. In de onderhavige casus is sprake van een resterende huurperiode van 15 jaar.

### 7.3. SWOT-analyse

Onderstaand wordt een analyse gegeven van de zaken die normaal gesproken de meeste kopers mee zullen laten wegen en die van belang zijn bij de taxatie.

| Strengths  | Weaknesses  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Goede locatie</li><li>• Uitstekende verhuurbaarheid</li><li>• Langjarig huurcontract</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Geen</li></ul>  |
| Opportunities  | Threats   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Voortzetting verhuur</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Op de langere termijn zou de vraag van supermarkten uit kunnen gaan naar nog grotere oppervlakten</li></ul> |

## 8. TAXATIEMETHODE

### Benaderingen voor de waarde

Voor het taxeren van vastgoed zijn drie benaderingen algemeen geaccepteerd. Te weten:

- De comparatieve benadering. In deze benadering wordt de waarde van het getaxeerde gebaseerd op de vergelijking met referentietransacties waarvan zowel de prijzen als de kenmerken bekend zijn. Is sprake van afwijkende kenmerken tussen het getaxeerde en de referenties, dan wordt daarvoor gecorrigeerd.
- De inkomstenbenadering. In deze benadering wordt de waarde gebaseerd op de toekomstige inkomsten die naar verwachting met het getaxeerde gegenereerd kunnen worden. De inkomstenbenadering wordt doorgaans met behulp van rekenmodellen uitgewerkt, zoals een BAR/NAR berekening of een DCF-model.
- De kostenbenadering. In deze benadering wordt de waarde van het getaxeerde gebaseerd op de kosten om het getaxeerde te (her)bouwen. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de grondkosten en de bouwkosten en bijkomende kosten.

### Commercieel Vastgoed

Het in dit rapport getaxeerde object betreft commercieel vastgoed. De marktwaarde van dit soort commercieel vastgoed wordt op basis van de BAR/NAR methode berekend. De BAR/NAR methode valt onder de inkomstenbenadering. De waarde van de onroerende zaak wordt bepaald door kapitalisatie van deze bruto en/of netto markthuur (bruto markthuur verminderd met onroerende zaak gebonden lasten).

De markthuur wordt bepaald door vergelijking van aanbod en/of gerealiseerde transacties met soortgelijke objecten (comparatieve methode) en stoelt op beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is onder meer gebaseerd op marktomstandigheden (vraag en aanbod), economische omstandigheden (rente, inflatie, enz.), locatie (omgeving, bereikbaarheid, infrastructuur, voorzieningen en ontwikkelingen) en kwaliteit van het getaxeerde (bouwaard, kwaliteit, staat van onderhoud en gebruiksmogelijkheden).

De kapitalisatiefactor is de reciproque van een marktconforme bruto en/of netto rendementseis. Dit rendement is onder meer afhankelijk van beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is mede gebaseerd op dezelfde factoren als hiervoor genoemd. Verder zijn vooral van belang de rendementen op alternatieve beleggingsmogelijkheden, risico en toekomstige waardeontwikkelingen.

Eventuele verschillen tussen huurprijs en markthuur zijn verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomsten.

Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties verrekend op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam zoals: potentiële leegstand, verhuurkosten, kosten van instandhouding, aanpassing of renovatie, overdrachtsbelasting en notariskosten.

In de taxatie zijn, indien de taxateur van mening is dat dit gegeven de marktomstandigheden voor het getaxeerde van toepassing is, eventueel incentives (zoals huurvrije perioden, huurkorting, investeringsbijdragen) opgenomen. Wanneer dit het geval is, worden de door de taxateur verwachte incentives bij elk nieuw huurcontract in de beschouwingsperiode met zowel een nieuwe als een bestaande huurder contant gemaakt naar waardepeildatum. In de BAR/NAR taxatie worden deze als kapitaalscorrectie opgenomen. De kans op leegstand bij het einde van het huurcontract wordt tevens bepaald door de taxateur en is van invloed op de kapitaalscorrectie.

Doordat het in dit rapport getaxeerde object één sterke huurder heeft met een restduur van het huurtermijn van 15 jaar en er sprake is van een hoge mate van zekerheid in de huurinkomsten in de toekomst is de BAR/NAR methode de meest geschikte methode om de taxatiewaarde te bepalen. Bij de mate van zekerheid in de huurinkomsten in de toekomst is ook rekening gehouden met de kwaliteit van de huurders.

### Taxatieonzekerheid (VGPA 9)

In het afgelopen jaar is een forse toename zichtbaar van het transactievolume van beleggingsobjecten. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan buitenlandse beleggers. Veel transacties betreffen portefeuilledeals. Hierbij is veelal niet transparant welke prijzen betaald zijn voor individuele objecten binnen deze portefeuilles. Evenmin is duidelijk of er sprake is van portefeuillepremies en zo ja, hoe groot deze zijn. Bovendien zijn transacties in sommige gevallen onder druk tot stand gekomen.

De kenmerken van het getaxeerde, in relatie tot de marktomstandigheden en het hiervoor genoemde, geven ons voldoende zekerheid over de objectiviteit en kwaliteit van de taxatie.

#### **Kosten koper**

Bij de taxatie is uitgegaan van verwervingskosten op basis van 6% overdrachtsbelasting plus notariskosten.

## BIJLAGE I: DEFINITIES

### Taxatiebasis

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand wordt de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

### Marktwaarde

“Marktwaarde (market value) is het geschatte bedrag waartegen een vastgoed tussen een bereidwillige koper en bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing, in een zakelijke transactie zou kunnen worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”. (VS3.2)

#### Uitgangspunten:

- koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- de hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- de onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

### Grondwaarde

Onder grondwaarde wordt verstaan de marktwaarde van de grond.

### Markthuur

“Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie na een behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld”. (VS3.3)

#### Uitgangspunten:

- de markthuur is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhoud- en verzekeringskosten en geen reductie op de markthuur voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract;
- huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- de hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- de onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

### Opinie over de verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop (VPS 4.4)

Bij het vaststellen van de verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop wordt door de taxateur rekening gehouden met het prijsdrukkende effect van de tijdslimiet, een risicopremie, beperkte marketing, de beschikbaarheid van informatie en overige kosten van een gedwongen verkoop. De kosten en de risico-opslag worden veelal in mindering gebracht op de verwachte opbrengst. De risico-opslag wordt bepaald door de beperkte verkoopperiode, het gebrek aan informatie voor de koper en de niet bereidwillige verkoper en/of gebruiker(s).

#### Uitgangspunten:

- er zijn een voldoende aantal geïnteresseerde partijen aanwezig om marktwerking te waarborgen;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- beperkte informatievoorziening aan potentiële kopers;
- indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper kan geen ontruiming bewerkstelligen.
- het object kan worden bezichtigd door gegadigden.

#### **B.V.O.**

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

#### **V.V.O.**

De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitenbegrenzingsen de afstand tussen de meetlijn voor de netto-vloeroppervlakte en de binnenkant van het glas op 1,5 m boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

#### **Gebruiksoppervlakte**

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.

#### **Uitgangspunt**

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie.

#### **Bijzonder uitgangspunt**

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

#### **Begrippenlijst**

|         |   |
|---------|---|
| BAR:    | Bruto Aanvangs Rendement                    |
| BVO:    | Bruto Vloeroppervlakte                      |
| DCF:    | Discounted Cash Flow                        |
| EVS:    | European Valuation Standards 2012           |
| HABU:   | Highest and best use                        |
| IFRS:   | International Financial Reporting Standard  |
| IAS:    | International Accounting Standard           |
| IVS:    | International Valuation Standards 2011      |
| IVSC:   | International Valuation Standards Committee |
| NAR:    | Netto Aanvangs Rendement                    |
| RICS:   | Royal Institution of Chartered Surveyors    |
| TEGoVA: | The European Group of Valuers Association   |
| VVO:    | Verhuurbare Vloeroppervlakte                |

#### **Toelichting gehanteerde parameters**

##### **Verwachte inflatie**

Inschatting van de toekomstige stijging van het prijspeil. Er wordt gewerkt met de cijfers van MSCI (IPD).

##### **Verwachte huurgroei**

Over het algemeen wordt er voor de huurpotentie gewerkt met een standaard huurgroei-scenario, dat gelijk loopt met de verwachte inflatie. Indien naar mening van de taxateur een complex ruimere mogelijkheden tot huurverhoging bestaan, of het complex naar mening van de taxateur ruim onder de markthuur verhuurd is, kan de taxateur kiezen voor een scenario "boven inflatie" of wel "huurpotentie" waarbij de huurgroei hoger ligt dan de landelijke inflatiecijfers. Daarentegen kan de taxateur ook van mening zijn dat een complex al aan de grens van de maximale huur zit, en kiezen voor een scenario "onder inflatie" of wel "huurpotentie" waarbij de huurgroei lager ligt dan de landelijke inflatiecijfers.

##### **Verwachte exploitatiekosten**

Kosten die voortkomen uit de exploitatie van het onroerend goed. Hiertoe horen onder andere vaste lasten zoals belasting en verzekeringen onder, en daarnaast onderhoudskosten, beheerkosten en de verhuurdersheffing.

#### **Leegwaarde**

De marktwaarde van een woning, er van uitgaande dat deze leeg en vrij van huur en gebruik is. De leegwaarde wordt comparatief bepaald op basis van referenties, dit kunnen zowel woningen zijn die te koop worden aangeboden als woningen **die recent verkocht zijn**.

#### **Verwachte leegwaarde ontwikkeling**

De verwachte leegwaarde ontwikkeling is onderverdeeld in drie standaard scenario's die van toepassing zijn op bepaalde regio's in Nederland, als volgt:

1. Allereerst is er het algemene standaardscenario, dat voor het overgrote deel van Nederland geldt. Hierin worden gemiddelde groeipercentages voor geheel Nederland gebruikt.
2. Ten tweede is er een scenario voor groot Amsterdam en Utrecht. Deze steden laten een snellere groei van de leegwaarden zien, daar zijn de percentages dan ook op afgestemd, deze liggen boven het landelijk gemiddelde.
3. In incidentele gevallen zullen complexen in krimpgebieden vallen, die achterblijven bij de standaard groei. In die gevallen kan er gekozen worden voor het scenario krimpgebieden waarvan de percentages onder het landelijk gemiddelde liggen.

Wij stellen deze scenario's op gebaseerd op marktkennis en ervaring. Het zijn onze eigen extrapolaties van de NVM marktcijfers. De taxateurs maken een keuze uit één van deze scenario's naar aanleiding van de regio waarin het getaxeerde complex gesitueerd is en een persoonlijke inschatting van de mogelijkheden van het complex. Er is verder nog een mogelijkheid voor de taxateur om in uitzonderingsgevallen waarbij geen van de genoemde scenario's van toepassing zijn hiervan af te wijken en zelf percentages aan de verwachte groei toe te kennen.

#### **Verwacht aantal te verkopen woningen**

Aan de hand van de mutatiegraden die door de opdrachtgever worden verstrekt, worden de aantallen leegkomende woningen ingeschat. Aan de hand van het aantal leegkomende woningen wordt ingeschat wat het aantal te verkopen woningen zal zijn. Ofwel alle leegkomende woningen worden verkocht op het moment dat er een mutatie plaatsvindt, ofwel een woning wordt wederverhuurd. Dit bepaalt de taxateur aan de hand van de markt en de informatie verstrekt door de opdrachtgever.

#### **Disconteringsvoet**

De disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde (ook wel contante waarde) van alle toekomstige inkomsten en uitgaven van een complex te bepalen. De disconteringsvoet kan op verschillende manieren bepaald worden. Zo kan bijvoorbeeld de gehanteerde disconteringsvoet afgeleid worden van gegevens van recente vastgoedtransacties. Het is echter ook mogelijk dat de disconteringsvoet de optelsom is van de risicovrije rente en verschillende risico-opslagen. In voorkomende gevallen kan de taxateur ook beide benaderingen hanteren om tot een oordeel over de disconteringsvoet te komen.

#### **Bruto Aanvangsrendement**

Dit cijfer wordt berekend door de huur in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de investering. Er zijn verschillende varianten mogelijk. Zo kan als huur de huurobrengst gehanteerd worden, maar ook de markthuur of de theoretische huur (contracthuur voor verhuurde ruimten en markthuur voor leegstaande ruimten). Daarnaast kan de investering een koopprijs kosten koper zijn, maar ook een koopprijs vrij op naam. In het rekenblad staan verschillende varianten vermeld.

#### **Netto Aanvangsrendement**

Dit cijfer wordt berekend door de netto huur in het eerste jaar te delen door de investering.

#### **Leegwaarderatio**

De leegwaarderatio geeft de verhouding aan van de marktwaarde ten opzichte van de leegwaarde en wordt berekend door de marktwaarde te delen door de leegwaarde en het resultaat te vermenigvuldigen met 100.

---

### Exit Yield

De Exit Yield is een waarderingskengetal voor de eindwaarde van een complex en geeft de verhouding aan van de huur ten opzichte van de investering aan het einde van de DCF-termijn wanneer het object fictief verkocht wordt (vandaar de naam "exit yield").

## BIJLAGE II: ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

### Beschikbare gegevens

Tenzij anders overeengekomen worden basisdocumenten zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten globaal door ons gelezen. Bij de taxatie zijn wij er van uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins bepalingen van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)contracten. Wij gaan er vanuit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld. Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580.

Tenzij anders overeengekomen verrichten wij geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurders van de getaxeerde onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurders en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen. Wij gaan er derhalve van uit dat de huurder in staat is de huurverplichting te voldoen en geen achterstallige huur en andere verplichtingen verschuldigd is.

### Bezichtigingen

Ten behoeve van de taxatie, behoudens uitzonderingsgevallen (de zogenaamde “desktop valuations”), wordt door ons in de regel een bezichtiging of verkennende bezichtiging uitgevoerd. Deze bezichtigingen worden uitgevoerd op een wijze die wij geschikt en correct achten voor de specifieke omstandigheden van het specifieke geval. Wij hebben geen structureel bouwkundig onderzoek uitgevoerd, noch hebben wij die gedeelten onderzocht die afgedekt, onzichtbaar of niet toegankelijk waren.

### Milieu

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

### Energieprestatiecertificaat

Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat, gaan wij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de taxatie wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

### Overige waarde bepalende factoren

Er wordt bij de taxatie van uitgegaan dat de onroerende zaak vrij is van hypotheek en beslagen, tenzij anders vermeld. Bij de taxatie is geen rekening gehouden met eventuele verstrekte of te verstrekken subsidies. Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionella bacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche specifieke inrichtingen, tenzij anders vermeld.



### **Taxatieonzekerheid**

Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur.

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.

### **Herbouwwaarde**

Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd hebben wij geen zeer gedetailleerde berekening gemaakt zodat deze herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

### **Fiscaliteiten**

In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of de inkomstenbelasting. Alle bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld. Wij wijzen erop, dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw fiscaal adviseur te raadplegen inzake de fiscaliteiten die samenhangen met de getaxeerde onroerende zaak. Alle bedragen die in de taxatie zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (btw) en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop, de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de taxatie van de individuele onroerende zaak anders blijkt.

De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens de levering van de onroerende zaak alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster. Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

### **Onafhankelijkheid**

De taxateur is niet recentelijk betrokken geweest c.q. zal niet binnen afzienbare termijn op zodanige wijze worden betrokken bij de onroerende zaak dat dit zou kunnen leiden tot een conflict of interest.

Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag garandeert de taxateur dat hij niet betrokken is bij de daaraan ten grondslag liggende aan- of verkoop.

De taxatie van de onroerende zaken is in alle gevallen uitgevoerd door professionele taxateurs die zijn gecertificeerd door het NRVV en/of aangesloten bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Voor nadere informatie over de taxateur verwijzen wij naar de website [www.rics.org](http://www.rics.org) en [www.nrvv.nl](http://www.nrvv.nl).

### **Voordelen**

Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook. Bij de taxatie zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

### **Rechten van derden**

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.

---

BIJLAGE III: TAXATIE (REKENMODELLEN)

samenvatting  
bar / nar  
referenties  
plausibiliteitsverklaring

## SAMENVATTING

Anjerplein 31  
9753GT, Haren



|  |                                       |                                 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------|
| Opdrachtgever: Duinweide Investerings N.V.   | Dossier nummer: NL2016002599          | Status: definitief              |
| Rechthebbende: Duinweide Ontwikkeling I B.V. | Complexnaam: winkelcentrum Oosterhaar | Waardepeildatum: 26-mei-2016    |
| Type taxatie: Volledige taxatie              | Complexnummer:                        | Bezichtigingsdatum: 25-mei-2016 |

### Algemene gegevens

|                |                   |            |       |
|----------------|-------------------|------------|-------|
| type vastgoed  | winkel op C-stand | Totaal vvo | 1.617 |
| bouwjaar       | 2016              | totaal bvo | 1.678 |
| zakelijk recht | Eigendom          |            |       |

### Uitgangspunten

\* Concept huurovereenkomst is onder gelijke voorwaarden getekend.


### Bijzondere uitgangspunten

\* het getaxeerde is volledig verhuurd tegen marktconforme voorwaarden  
\* op de taxatiedatum is het getaxeerde reeds opgeleverd en in gebruik genomen.

### Foto



### Ondertekening

  
A.B. Riemeijer RT  
RT259810054  
Taxateur

### Geraadpleegde bronnen

|                      |                                 |                         |                                  |
|----------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| * huurovereenkomsten | * publiekrechtelijke bepalingen | * kadastrale informatie | gemeente: Haren                  |
|                      |                                 | * akten                 | sectie: C                        |
|                      |                                 |                         | nummer(s): 3955A10               |
|                      |                                 |                         | kadastraal oppervlak: 30 a 68 ca |

Metrages zijn overgenomen uit de huurovereenkomst

### Kwaliteit

|                     | slecht         | matig | redelijk | goed | uitstekend |
|---------------------|----------------|-------|----------|------|------------|
| staat van onderhoud | [Progress bar] |       |          |      |            |
| stand & ligging     | [Progress bar] |       |          |      |            |
| bereikbaarheid      | [Progress bar] |       |          |      |            |
| verhuurbaarheid     | [Progress bar] |       |          |      |            |
| verkoopbaarheid     | [Progress bar] |       |          |      |            |
| functionaliteit     | [Progress bar] |       |          |      |            |

### Taxatie

|   | Getaxeerde waarde k.k. | Per m <sup>2</sup> vvo | o.b.v. markthuur |              | o.b.v. theoretische huurinkomsten |              |
|---|------------------------|------------------------|------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|
| BAR/NAR   | €                      | €                      | BAR              | multiplier   | BAR                               | multiplier   |
|   | 3.150.000              | 1.946                  | 6,86%            | 14,58        | 6,86%                             | 14,58        |
| <b>Marktwaaarde k.k.</b>                              | <b>€ 3.150.000</b>     | <b>€ 1.946</b>         | <b>6,86%</b>     | <b>14,58</b> | <b>6,86%</b>                      | <b>14,58</b> |
| <i>Verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop k.k.</i> |                        | € 2.825.000            |                  |              |                                   |              |

### Toelichting op de taxatie

Supermarktvestiging onderdeel van een in aanbouw zijn kleinschalig wijkwinkelcentrum



## Waardering o.b.v. Marktwaarde (markthuurkapitalisatie)

Anjerplein 31  
9753GT

Haren

Object winkelcentrum Oosterhaar, winkel op C-stand

Opdrachtgever: Duinweide Investerings N.V.

Bezichtigingsdatum: 25-5-2016

Rechthebbende: Duinweide Ontwikkeling I B.V.

Waardepeildatum: 26-5-2016

Type taxatie Volledige taxatie

excl. leegstand incl. leegstand

Objectnummer: 0

Huurinkomsten: € 215.775 € 215.775

Dossier nummer: NL2016002599

Gemiddelde resterende huurtermijn: 15,60 jaar 15,60 jaar



### Bruto huuropbrengsten o.b.v. markthuur

| Ruimtetype(n) | opp. verdeling | vvo / pp                | markthuur / m² / pp |
|---------------|----------------|-------------------------|---------------------|
| Winkelruimte  | 100,0%         | 1.617 m² (0% leegstand) | € 133 /m²           |
|               |                | 1.617 m²                | € 133 /m²           |

| markthuur |         |
|-----------|---------|
| €         | 215.775 |
| €         | 215.775 |

### Markthuur ex art. 7:303 BW

100 % van de markthuur

|                                    |                |                                 |                |
|------------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|
| Onroerende zaakbelasting           | € 5.846        |                                 |                |
| Rioolbelasting                     | € -            |                                 |                |
| Waterschaps- en polderlasten       | € 1.559        | Instandhoudingsonderhoud        | € 7.413        |
| Verzekeringen                      | € 1.703        | Mutatieonderhoud                | € -            |
| <b>Subtotaal vaste lasten</b>      | <b>€ 9.108</b> | <b>Subtotaal onderhoud</b>      | <b>€ 7.413</b> |
|                                    |                | Servicekosten eigenaar          | € -            |
| Objectbeheer                       | € 3.237        | Oninbare huren                  | € -            |
| Verhuurcourtage (mutatieleegstand) | € 1.726        | Overige uitgaven                | € -            |
| <b>Subtotaal beheerskosten</b>     | <b>€ 4.963</b> | <b>Subtotaal overige kosten</b> | <b>€ -</b>     |

€ 215.775

### Totaal exploitatiekosten (op jaarbasis)

Per m² vvo € 13,29 % van de markthuur 9,96%

€ 21.484-

### Netto huurinkomsten o.b.v. markthuur

€ 194.291

### Markthuurkapitalisatie (huur / yield)

(BAR v.o.n. voor correcties: 6,83%)

Netto aanvagsrendement 6,15%

### Gekapitaliseerde Marktwaarde (vrij op naam)

€ 3.159.209

### Gekapitaliseerde Marktwaarde (vrij op naam)

|                                 |       |                               |       |                     |       |
|---------------------------------|-------|-------------------------------|-------|---------------------|-------|
| BAR v.o.n. op herz.huur         | 6,83% | BAR k.k. op herz.huur         | 6,86% | kapitalisatiefactor | 14,6  |
| BAR v.o.n. op theoretische huur | 6,83% | BAR k.k. op theoretische huur | 6,86% | kapitalisatiefactor | 14,6  |
|                                 |       | geen belasting (over koopsom) |       |                     | 0,00% |
|                                 |       | notarieel honorarium          |       |                     | 0,39% |

€ 3.159.209

€ -  
€ 12.220-

### Marktwaarde (kosten koper)

€ 3.146.988

Percentage Marktwaarde 95% Indicatieve verkoopprijs bij gedwongen verkoop binnen 6-12 maanden

€ 3.000.000

Percentage Marktwaarde 90% Verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop k.k.

€ 2.825.000

BAR k.k. op herz.huur 7,62% kap.factor 13,13 BAR k.k. op theoretische huur 7,62% kap.factor 13,13

### Marktwaarde k.k.

afronden op ##### per 26-5-2016

€ 3.150.000

Per m² vvo

€ 1.946

REFERENTIES

Anjerplein 31  
9753GT, Haren



|                |                               |                 |                          |                     |             |
|----------------|-------------------------------|-----------------|--------------------------|---------------------|-------------|
| Opdrachtgever: | Duinweide Investerings N.V.   | Dossier nummer: | NL2016002599             | Status:             | definitief  |
| Rechtshbbende: | Duinweide Ontwikkeling I B.V. | Complexnaam:    | winkelcentrum Oosterhaar | Waardepeildatum:    | 26 mei 2016 |
| Type taxatie:  | Volledige taxatie             | Complexnummer:  |                          | Bezichtigingsdatum: | 25 mei 2016 |

| Transacties huur            |             |               |                 |           |              |                     |                          |                          |                   |   |        |      |        |   |
|-----------------------------|-------------|---------------|-----------------|-----------|--------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|---|--------|------|--------|---|
| Gegevens referentieobjecten |             |               |                 |           |              |                     |                          |                          |                   | Relatie taxatie t.o.v referenties (beter = +, minder = -, gelijk = 0) |        |      |        |   |
| transactie-datum            | Plaats      | Adres         | soort / huurder | bouw-jaar | opp. (m2)    | transactieprijs (€) | transactieprijs (€) / m2 | bijzonderheden           | Bron              | locatie   | object | tijd | overig | gecorrigeerde referentie prijs (€) / m2 |
| 31-12-14                    | Coevorden   | EDS plein     | Lidl            | 2014      | 1.341        | € 214.119           | € 160                    |                          | Colliers database | 0   | 0      | 0    | 0      | tot                                     |
| 31-12-14                    | Coevorden   | EDS plein     | Jumbo           | 2014      | 2.059        | € 385.774           | € 187                    |                          | Colliers database | 0   | 0      | 0    | 0      | tot                                     |
| 31-12-14                    | Coevorden   | EDS plein     | Aldi            | 2014      | 1.275        | € 190.000           | € 149                    |                          | Colliers database | 0   | 0      | 0    | 0      | tot                                     |
| 01-10-14                    | Meppel      |               | Aldi            |           | 2.000        | € 300.000           | € 150                    |                          | coll info         | 0   | 0      | 0    | 0      | tot                                     |
| 01-11-15                    | Stadskanaal | Beneluxlaan 6 | Jumbo           | 2005      | 2.500        | € 380.500           | € 152                    | lopende huurovereenkomst | verkoper          | 0   | 0      | 0    | 0      | tot                                     |
| 09-01-13                    | Zuidlaren   |               | AH              |           | 1.000        | € 140.000           | € 140                    | lopende huurovereenkomst | coll info         | 0   | 0      | -    | 0      | tot                                     |
| <b>gemiddeld</b>            |             |               |                 |           | <b>1.696</b> | <b>€ 268.399</b>    | <b>€ 156</b>             |                          |                   |   |        |      |        | <b>#DEEL/0!</b>                         |

| Getaxeerd Object |              |                      |                     |             |              |                  |              |  |  |  |  |  |  |  |
|------------------|--------------|----------------------|---------------------|-------------|--------------|------------------|--------------|--|--|--|--|--|--|--|
| <b>26-5-2016</b> | <b>Haren</b> | <b>Anjerplein 31</b> | <b>winkelruimte</b> | <b>2016</b> | <b>1.617</b> | <b>€ 215.775</b> | <b>€ 133</b> |  |  |  |  |  |  |  |

| Beleggingstransacties                                   |             |                          |                              |           |              |            |                  |                  |                   |   |              |                           |                  |                   |         |        |      |        |                              |
|---|-------------|--------------------------|------------------------------|-----------|--------------|------------|------------------|------------------|-------------------|---|--------------|---------------------------|------------------|-------------------|---------|--------|------|--------|------------------------------|
| Gegevens referenties transacties complexgewijze verkoop |             |                          |                              |           |              |            |                  |                  |                   | Relatie taxatie t.o.v referenties (beter = +, minder = -, gelijk = 0) |              |                           |                  |                   |         |        |      |        |                              |
| transactie-datum  | Plaats      | Adres                    | soort / koper (soort gebouw) | bouw-jaar | opp. (m2)    | leeg-stand | markthuur        | huur-inkomsten   | gem. huur-termijn | transactieprijs (€)   | bar (yield)  | transactie-prijs (€) / m2 | bijzonderheden   | Bron              | locatie | object | tijd | overig | gecorrigeerde yield (BAR kk) |
| 01-09-14  | Stadskanaal | Beneluxlaan              | single                       | 2005      | 2.500        | 0%         | € 380.500        | € 380.500        |                   | € 5.300.000   | 7,18%        | € 2.120                   | Jumbo supermarkt | Kadata            | 0       | 0      | 0    | 0      | tot                          |
| 31-12-14  | Coevorden   | EDS plein                | multi                        | 2014      | 5.183        | 10%        | € 865.000        | € 790.000        |                   | € 11.550.000  | 6,84%        | € 2.228                   | Jumbo/Aldi/Lidl  | Colliers database | 0       | 0      | 0    | 0      | tot                          |
| 01-07-13  | Emmen       | winkelcentrum Rietlanden | multi                        | 1990      | 699          | 0%         | € 110.000        | € 123.434        |                   | € 1.610.000   | 7,67%        | € 2.303                   | Lidl             | archieff RVC      | 0       | -      | 0    | 0      | tot                          |
| 01-07-11  | Groningen   | Reitdiep                 | multi                        | 2010      | 2.320        | 0%         | € 381.500        | € 381.500        |                   | € 5.670.000   | 6,73%        | € 2.444                   | Jumbo            | archieff RVC      | 0       | 0      | -    | 0      | tot                          |
| 10-03-14  | Spijkenisse | Nieuwstraat 370          | <vul>                        | 2002      | 3.500        | 0%         | € 640.000        | € 640.000        |                   | € 8.225.000   | 7,78%        | € 2.350                   | Albert Heijn     | Colliers database | 0       | 0      | 0    | 0      | tot                          |
| 15-05-13  | Zevenaar    | Van Oldebarneveldlaan    | <vul>                        | 1969      | 1.514        | 0%         | € 191.213        | € 191.213        |                   | € 2.010.000   | 9,51%        | € 1.328                   | Jumbo            | Colliers database | 0       | -      | 0    | 0      | tot                          |
| <b>gemiddeld</b>  |             |                          |                              |           | <b>2.619</b> |            | <b>€ 475.400</b> | <b>€ 417.775</b> | <b>#####</b>      | <b>€ 5.727.500</b>  | <b>7,62%</b> | <b>€ 2.129</b>            |                  |                   |         |        |      |        | <b>#DEEL/0!</b>              |

|                  |              |                      |                     |             |              |           |                  |                  |              |                    |              |                |  |  |  |  |  |  |  |
|------------------|--------------|----------------------|---------------------|-------------|--------------|-----------|------------------|------------------|--------------|--------------------|--------------|----------------|--|--|--|--|--|--|--|
| <b>26-5-2016</b> | <b>Haren</b> | <b>Anjerplein 31</b> | <b>winkelruimte</b> | <b>2016</b> | <b>1.617</b> | <b>0%</b> | <b>€ 215.775</b> | <b>€ 215.775</b> | <b>15,60</b> | <b>€ 3.150.000</b> | <b>6,85%</b> | <b>€ 1.946</b> |  |  |  |  |  |  |  |
|------------------|--------------|----------------------|---------------------|-------------|--------------|-----------|------------------|------------------|--------------|--------------------|--------------|----------------|--|--|--|--|--|--|--|

L

## Huurgegevens

Anjerplein 31  
9753GT, Haren



|                |                               |                 |                          |                     |            |
|----------------|-------------------------------|-----------------|--------------------------|---------------------|------------|
| Oprichtgever:  | Duinweide Investerings N.V.   | Dossier nummer: | NL2016002599             | Status:             | definitief |
| Rechthebbende: | Duinweide Ontwikkeling I B.V. | Complexnaam:    | winkelcentrum Oosterhaar | Waardepeildatum:    | 26-05-16   |
| Type taxatie:  | Volledige taxatie             | Complexnummer:  |                          | Bezichtigingsdatum: | 25-05-16   |

| Huurder                        | Metrage                      | Markthuur        | Markthuur ex art.<br>7:303 BW | Huurinkomsten  | Expiratie-<br>datum | Huurtermijn  | BTW belast |
|--------------------------------|------------------------------|------------------|-------------------------------|----------------|---------------------|--------------|------------|
| Jumbo Supermarkt Vastgoed B.V. | 1.617 m <sup>2</sup> €       | 215.775 €        | 215.775 €                     | 215.775        | 31-12-2031          | 15,60        | ja         |
| <b>Totaal</b>                  | <b>1.617 m<sup>2</sup> €</b> | <b>215.775 €</b> | <b>215.775 €</b>              | <b>215.775</b> |                     | <b>15,60</b> |            |

L

## Plausibiliteitsverklaring

J. Denis RT,

Bedrijfsnaam: Colliers International Valuations B.V.

Adres: Buitenveldertselaan 5, 1082 VA

Plaats: Amsterdam

Ingeschreven bij het NRVT onder registratienummer: RT246263592

verder te noemen "ondergetekende",

verklaart:

- Ondergetekende heeft het taxatierapport met nummer NL2016002599 van object Anjerplein 31 te, Haren, kadastraal bekend onder: nummer , sectie , gemeente , getaxeerd door beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.
- Ondergetekende heeft het taxatierapport d.d. 24-08-2016 beoordeeld.
- Ondergetekende heeft geen interne en geen externe inspectie van het gebouw gedaan.
- Ondergetekende heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Ondergetekende geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is ondergetekende van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door ondergetekende

Amsterdam, 24-08-2016

Handtekening ondergetekende:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the initials "J. Denis".

---

## BIJLAGE IV: OVERIGE BIJLAGEN

- Foto's exterieur
- Kadastraal
- Concept huurcontract
- Publiekrechtelijke informatie
- Over Colliers International



## FOTO'S

### Exterieur



AKTE(N)



401218

## AKTE VAN LEVERING

Heden, twaalf mei tweeduizend zestien, verscheen voor mij, mr. CHRISTIAAN JAN \_\_\_\_\_  
WILLEM PIETER ELLE SCHUITE, notaris, gevestigd te Apeldoorn: \_\_\_\_\_  
mevrouw Janna Maria Nijenmanting, geboren te Vlagtwedde op zesentwintig mei \_\_\_\_\_  
negentienhonderd tweeënzestig, ten deze woonplaats kiezende ten kantore van mij, \_\_\_\_\_  
notaris, Paslaan 16 te 7311 AL Apeldoorn, ongehuwd, als schriftelijk gevolmachtigde van: –

a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Jumbo Supermarkten** \_\_\_\_\_  
**Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende te Amersfoort, \_\_\_\_\_  
Databankweg 26, 3821AL, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van \_\_\_\_\_  
Koophandel onder nummer 31030940, bij het verlenen van de volmacht \_\_\_\_\_  
vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: \_\_\_\_\_  
**Jumbo Supermarkten B.V.**, statutair gevestigd te Veghel, kantoorhoudende: Rijksweg –  
15, 5462 CE Veghel, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 16044409; –  
genoemde vennootschap Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V., hierna te noemen \_\_\_\_\_  
"Verkoper"; \_\_\_\_\_

b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **DUINWEIDE** \_\_\_\_\_  
**ONTWIKKELINGEN I B.V.**, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, \_\_\_\_\_  
kantoorhoudende: Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn, ingeschreven –  
in het handelsregister onder dossiernummer 65903013, bij het verlenen van de \_\_\_\_\_  
volmacht vertegenwoordigd door de naamloze vennootschap **DUINWEIDE** \_\_\_\_\_  
**INVESTERINGEN N.V.**, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, kantoorhoudende: –  
Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn, ingeschreven in het \_\_\_\_\_  
handelsregister onder dossiernummer 54901723, deze vennootschap bij het verlenen –  
van de volmacht vertegenwoordigd door respectievelijk: de besloten vennootschap met  
beperkte aansprakelijkheid: **DEZA Holding B.V.**, statutair gevestigd te Alphen aan de –  
Rijn, kantoorhoudende te 2402 NM Alphen aan den Rijn, Henry Dunantweg 15, \_\_\_\_\_  
ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 32084780, en de besloten –  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Nathalia Holding B.V.**, statutair \_\_\_\_\_  
gevestigd te Heemstede, kantoorhoudende te 2402 NM Alphen aan den Rijn, Henry \_\_\_\_\_  
Dunantweg 15, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 59491515, –  
genoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Duinweide \_\_\_\_\_  
Ontwikkelingen I B.V., hierna te noemen: "Koper". \_\_\_\_\_

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde: \_\_\_\_\_

**KOOP** \_\_\_\_\_

Verkoper en koper hebben op tien mei tweeduizend en zestien een koopovereenkomst \_\_\_\_\_  
gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. \_\_\_\_\_

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die in kopie aan deze akte wordt  
gehecht en hierna wordt aangeduid met "het koopcontract". \_\_\_\_\_

In gemelde koopovereenkomst is bepaald dat Duinweide Investerings N.V. de \_\_\_\_\_  
overeenkomst is aangegaan namens een door haar nader te noemen meester als bedoeld –

Hypotheken 4

in artikel 3:67BW. \_\_\_\_\_  
 Duinweide Investerings N.V., heeft als haar nader te noemen meester aangewezen de \_\_\_\_\_  
 hiervoor genoemde besloten vennootschap: Duinweide Ontwikkelingen I B.V. \_\_\_\_\_

### **LEVERING**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst en het hiervoor bepaalde levert verkoper bij deze -  
 aan koper, die bij deze aanvaardt: \_\_\_\_\_

### **OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

- A. **Het appartementsrecht**, kadastraal bekend gemeente Haren sectie C \_\_\_\_\_  
 complexaanduiding 3955 A, appartementsindex 10, uitmakende: \_\_\_\_\_
- a. het zestienduizendnegenhonderdzevenentachtigste/negenentwintig duizend \_\_\_\_\_  
 vijfhonderd tweeënvijftigste (16987/29552ste ) aandeel in het appartementsrecht, -  
 waarin begrepen de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van acht (8) \_\_\_\_\_  
 winkelruimten met achterterrein ten behoeve van het parkeren van bedrijfsauto's -  
 en emballage en een sprinklerinstallatie in een afzonderlijke ruimte op de begane -  
 grond en condensoren op het dak van het gebouw, plaatselijk bekend Anjerplein 1 .  
 tot en met 6 en 30 en 31 te 9753 GT Haren, kadastraal bekend gemeente Haren, -  
 sectie C, complexaanduiding 3955 A, appartementsindex1, uitmakende het \_\_\_\_\_  
 negenentwintigduizendvijfhonderdtweeënvijftig/ \_\_\_\_\_  
 achtenzestigduizendnegenhonderdnegenendertigste (29.552/68.939ste) gedeelte -  
 in de gemeenschap van het gebouw, welk gebouw (het toekomstig \_\_\_\_\_  
 appartementencomplex Blok C) zal kadastraal bestaan uit: \_\_\_\_\_
1. het recht van eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Haren, -  
 sectie C, nummers **3905**, waaraan door het kadaster een voorlopige \_\_\_\_\_  
 kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, groot ongeveer vijf are en \_\_\_\_\_  
 dertien centiare; **3915**, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale -  
 grens en -oppervlakte is toegekend groot twee are en tien centiare; **3921**, \_\_\_\_\_  
 waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is  
 toegekend groot vier are en tweeënzeventig centiare; **3922**, waaraan door het  
 kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot -  
 ongeveer vier centiare; **3893**, waaraan door het kadaster een voorlopige \_\_\_\_\_  
 kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot zes are en achtenveertig -  
 centiare; **3896**, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en  
 -oppervlakte is toegekend groot negenenzeventig centiare; **3898**, waaraan \_\_\_\_\_  
 door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is \_\_\_\_\_  
 toegekend groot zeventien centiare; **3904**, waaraan door het kadaster een \_\_\_\_\_  
 voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot acht are en \_\_\_\_\_  
 zesenzestig centiare; **3919**, waaraan door het kadaster een voorlopige \_\_\_\_\_  
 kadastrale grens en oppervlakte is toegekend groot zes centiare en **3933**, \_\_\_\_\_  
 waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is  
 toegekend groot twee are en drieënvijftig centiare. \_\_\_\_\_
2. het zakelijk recht van opstal als bedoeld in boek 5, titel 8 van het Burgerlijk \_\_\_\_\_  
 Wetboek, op de hierna nader te omschrijven onroerende zaken, zulks ten \_\_\_\_\_  
 behoeve van het in eigendom hebben, gebruiken, onderhouden en in stand \_\_\_\_\_  
 houden van de overbouw van drie (3) verdiepingen, vijf (5) kolommen met \_\_\_\_\_  
 bijbehorende funderingen en eventueel toebehoren, behorende tot een \_\_\_\_\_

gebouw met winkel- en woonruimten, gelegen nabij het Anjerplein te Haren, — kadastraal bekend gemeente Haren, sectie C, nummer **3906**, waaraan door — het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend — groot ongeveer vierenzestig centiare en nummer **3917**, groot ongeveer — zesenzestig centiare. —

3. het zakelijk recht van opstal als bedoeld in boek 5, titel 8 van het Burgerlijk — Wetboek, op de hierna nader te omschrijven onroerende zaken, zulks ten — behoeve van het in eigendom hebben, gebruiken, onderhouden en in stand — houden van de overbouw van twee (2) verdiepingen, één (1) kolom met — bijbehorende fundering en eventueel toebehoren, behorende tot een gebouw — met winkel- en woonruimten, gelegen nabij het Anjerplein te Haren, kadastraal — bekend gemeente Haren, sectie C, nummer **3903**, waaraan door het kadaster — een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot — drieëndertig centiare en nummer **3916**, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot ongeveer drie — centiare en nummer **3927**, waaraan door het kadaster een voorlopige — kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot zevenentwintig centiare.

4. het zakelijk recht van een erfdienstbaarheid: — tot het hebben, gebruiken, onderhouden en in stand houden van een — (overdekte) loopbrug, ten behoeve van de hiervoor onder 1 tot en met 3 — vermelde registergoederen en ten laste van het gedeelte (toekomstig) — openbaar gebied, thans kadastraal uitmakende het recht van eigendom van — een perceel, kadastraal bekend gemeente Haren, sectie C, nummer **3918**, — waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is — toegekend groot ongeveer twee are en vijfentachtig centiare. —

B. de bevoegdheid op het **uitsluitend gebruik van de winkelruimte**, gelegen op de — begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend Anjerplein 31, 9753 GT Haren; —

C. **een perceel grond van ten behoeve van de trafo**, plaatselijk bekend Anjerplein (nog - ongenummerd) te Haren, kadastraal bekend gemeente Haren sectie C, nummer **3961**, - waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is — toegekend groot ongeveer **zes centiare**. —

hierna aangeduid met "het verkochte". —

Het verkochte is tevens belast met een zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 — van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte — aansprakelijkheid: Eteck Warmte Oosterhaar B.V., gevestigd te Waddinxveen, adres: — Coenekoop 12, 2741 PG Waddinxveen, ten behoeve van het in eigendom hebben, houden, — gebruiken en onderhouden en vervangen van een Collectieve Installatie en de Aansluiting — en alles wat daarbij hoort. —

### **KOOPPRIJS** —

De totale koop-aanneemsom van het verkochte bedraagt drie miljoen — eenhonderdvijftig duizend eenhonderd en vijftig euro (€ 3.150.150,00), te — vermeerderen met omzetbelasting zijnde een bedrag van zeshonderd eenenzestigduizend — vijfhonderdeenendertig euro en vijftig euro cent (€661.531,50), alzo in totaal een bedrag — van drie miljoen achthonderdelfduizend zeshonderd éénentachtig euro en vijftig eurocent — (€3.811.681,50). —

Partijen zijn bij het koopcontract overeengekomen dat de betaling van de koopprijs zal geschieden op de hierna vermelde wijze.

Het laatstgemeld bedrag zal in drie gelijke termijnen door koper aan verkoper worden voldaan.

Van de totale koop-aanneemsum inclusief omzetbelasting is één/derde aandeel ofwel: een miljoen tweehonderdzeventig duizend vijfhonderd en zestig euro en vijftig eurocent (€ 1.270.560,50) op heden door koper verschuldigd aan verkoper en door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van de notaris.

Het restant van de koop-aanneemsum, inclusief omzetbelasting ad twee miljoen vijfhonderdeenveertig duizend éénhonderdeenentwintig euro (€2.541.121,00), zal door koper aan verkoper als volgt worden voldaan:

-een bedrag van een miljoen tweehonderdzeventig duizend vijfhonderd en zestig euro en vijftig eurocent (€ 1.270.560,50) welk bedrag op factuur zal worden verstrekt door verkoper aan koper en door koper zal worden voldaan in week achtentwintig, corresponderend met de activiteiten in week achtentwintig, conform de planning welke als bijlage 5 aan het koopcontract is gehecht, en het restant bedrag van een miljoen tweehonderdzeventig duizend vijfhonderd en zestig euro en vijftig eurocent (€ 1.270.560,50) op factuur zal worden verstrekt door verkoper aan koper en door koper zal worden voldaan bij de oplevering en aanvaarding door koper van het casco van het verkochte.

#### **OMZETBELASTING**

Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd.

#### **OVERDRACHTSBELASTING**

Partijen doen een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het Verkochte een gebouw of een gedeelte van een gebouw is in de zin van artikel 11 lid 1 sub a.1.º in verband met artikel 11 lid 3 van de Wet op de omzetbelasting 1968 (een nieuw vervaardigd goed, dat wordt geleverd voor, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming daarvan) en het verkochte tot op heden niet als bedrijfsmiddel in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 is gebruikt.

#### **KWIJTING**

Koper heeft het door hem tot op heden verschuldigde aandeel in de koop-aanneemsum en het verder door hem blijktens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op de kwaliteitsrekening van mij, notaris, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

#### **VOORGAANDE VERKRIJGING**

Verkoper verkreeg het verkochte blijktens een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding van de aan de levering ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen, mede op heden voor mij notaris, verleden.

#### **BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST**

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van verkoper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper een appartementsrecht dat:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
  - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
  - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. Het verkochte wordt door koper aanvaard in de staat waarin het zich heden bevindt. De koper kan de op het verkochte te stichten opstellen betrekken zodra deze geheel voltooid zijn opgeleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van het koopcontract. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte zal eveneens geschieden overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van het koopcontract. In gemeld artikel 8 is voorts nog bepaald dat de feitelijke levering van de Nieuwbouw zal geschieden in verhuurde staat en wel per de datum van feitelijke levering ingegane huurovereenkomst met Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V., van welke huurovereenkomst een kopie als bijlage 6 aan de koopovereenkomst is gehecht. Koper aarvaardt bij deze nog uitdrukkelijk de hiervoor genoemde huurovereenkomst.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening.

Op de dag waarop de oplevering van de opstellen aan koper plaatsvindt conform het bepaalde in artikel 8 van het koopcontract gaan -onverminderd de verplichtingen van de verkoper uit hoofde van het koopcontract- alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op koper.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van

het verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele \_\_\_\_\_  
 premiereregelingen, garantieregelingen en garanticertificaten, alles voorzover deze \_\_\_\_\_  
 regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. \_\_\_\_\_  
 Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen \_\_\_\_\_  
 door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden \_\_\_\_\_  
 uitgeoefend. \_\_\_\_\_

#### Artikel 6

#### Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en \_\_\_\_\_  
 beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die \_\_\_\_\_  
 aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, \_\_\_\_\_  
 voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem \_\_\_\_\_  
 verlangd mag worden. \_\_\_\_\_

#### GARANTIES

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen \_\_\_\_\_  
 verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk \_\_\_\_\_  
 is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn. \_\_\_\_\_

#### ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

#### ERFDIENSTBAARHEDEN, BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande erfdienstbaarheden, \_\_\_\_\_  
 bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar: \_\_\_\_\_

**a.** na te melden akte van (hoofdsplitsing), waarin onder meer het volgende voorkomt, \_\_\_\_\_  
 woordelijk luidende: \_\_\_\_\_

#### *" P. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN*

*De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde een overeenkomst tot het vestigen -  
 van een erfdienstbaarheid vast te stellen, zulks met de navolgende inhoud: \_\_\_\_\_  
 ten laste van het appartementsrecht, waarin begrepen de bevoegdheid tot het uitsluitend \_\_\_\_\_  
 gebruik van drieënveertig (43) woonruimten, gelegen op de eerste, tweede en derde \_\_\_\_\_  
 verdieping, een entree op de begane grond en een afzonderlijk trap op de begane grond, \_\_\_\_\_  
 drieënveertig (43) bergingen op de eerste verdieping en een (overdekte) loopbrug op de \_\_\_\_\_  
 eerste, tweede en derde verdieping, plaatselijk bekend **Anjerplein 7** tot en met **29** en **32** tot \_\_\_\_\_  
 en met **51** te **9753 GT Haren**, kadastraal bekend gemeente **Haren**, sectie **C**, \_\_\_\_\_  
 complexaanduiding **3955A** appartementsindex **2**, hierna ook te noemen: "het dienend erf" \_\_\_\_\_  
 en ten behoeve van het appartementsrecht, waarin begrepen de bevoegdheid tot het \_\_\_\_\_  
 uitsluitend gebruik van acht (8) winkelruimten met achterterrein ten behoeve van het \_\_\_\_\_  
 parkeren van bedrijfsauto's en emballage en een sprinklerinstallatie in een afzonderlijke \_\_\_\_\_  
 ruimte op de begane grond en condensoren op het dak van het gebouw, plaatselijk bekend -  
**Anjerplein 1** tot en met **6** en **30** en **31** te **9753 GT Haren**, kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_  
**Haren**, sectie **C**, complexaanduiding **3955 A** appartementsindex **1**, hierna ook te noemen: -  
 "het heersend erf", \_\_\_\_\_*

*a. het recht van erfdienstbaarheid, inhoudende het recht tot het in eigendom hebben, \_\_\_\_\_*



gebruiken, onderhouden en instandhouden van condensoren, ten behoeve van de ———  
 airconditioning, luchtregelaar, klimaatregelaar, klimaatregeling en comfortkoeling in het  
 heersend erf, waarvan de ligging van die condensoren met een kruisarcering is ———  
 aangegeven op de aan deze akte te hechten en aan partijen bekende tekening, van —  
 Van Manen en Zwart architecten te Drachten, de dato (laatste wijziging) veertien ———  
 januari tweeduizend zestien, nummer 1409-B02; ———

- b. de erfdienstbaarheid van instandhouding van kleuren, inhoudende het verbod de ———  
 kleurenstaat zoals deze is/wordt aangebracht op de op het dienend erf gelegen ———  
 drieënveertig (43) woonruimten en drieënveertig (43) bergingen, en zoals dit ———  
 kleurenschema voor het plan als bijlage is toegevoegd bij (de aanvraag van) de ———  
 omgevingsvergunning voor de te verrichten activiteit(en) als bedoeld in de Wet ———  
 algemene bepalingen omgevingsrecht en op drieëntwintig maart tweeduizend vijftien is  
 verleend door de bevoegde Dienst van de gemeente Haren onder kenmerk 20140439, -  
 over te schilderen in een andere kleurenstaat dan waarin zij bij de uitvoering van de —  
 (bouw)werkzaamheden geschilderd worden, tenzij de vereniging nadien besluit een —  
 nieuwe kleurenstaat vast te stellen, welke past binnen de gestelde kaders van de ———  
 hiervoor genoemde en verleende omgevingsvergunning. " ———
- b.** naar gemelde titel van eigendomsverkrijging (deel 68138, nummers 91,92 en 93), in ———  
 welke titel van eigendomsverkrijging woordelijk onder meer het navolgende staat ———  
 omschreven: ———

“ **D. VESTIGING EN LEVERING RECHTEN VAN OPSTAL OVERBOUW EN** ———  
**KOLOMMEN** ———

De comparanten sub 1 en 3, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende: ———

1. Uit de Raamovereenkomst en de RVO-overeenkomst, alsmede uit het hiervoor —  
 B.14 en B.15 bepaalde, blijkt dat de Gemeente en VW2 met elkaar een ———  
 overeenkomst zijn aangegaan over de vestiging door de Gemeente, hierna ook te -  
 noemen: “eigenaar” ten behoeve van VW2, hierna ook te noemen: “opstaller” van: -  
 - een zakelijk recht van opstal als bedoeld in boek 5, titel 8, van het Burgerlijk —  
 Wetboek, op, in en boven de hierna nader te omschrijven registergoederen, ten -  
 behoeve van het in eigendom hebben, gebruiken, onderhouden en ———  
 instandhouden van: ———
- a. de overbouw van het (toekomstig) appartementencomplex Blok C ———  
 (westzijde), uitmakende acht (8) Appartementsrechten met als ———  
 bestemming: commerciële ruimte, op de begane grond over circa dertig —  
 are BVO, plaatselijk bekend Anjerplein 1 tot en met 6 en 30 en 31 te 9753  
 GT Haren en drieënveertig (43) huur Appartementsrechten in drie (3) —  
 lagen over circa vierendertig are, plaatselijk bekend Anjerplein 7 tot en —  
 met 29 en 32 tot en met 51 te 9753 GT Haren met vijf (5) bijbehorende —  
 kolommen, funderingen en eventuele toebehoren op de percelen kadastraal  
 bekend gemeente Haren, sectie C, nummers 3906 en 3917, waaraan door -  
 het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is ———  
 toegekend en ———
- b. een overbouw van gemeld (toekomstig) appartementencomplex Blok C —  
 (oostzijde) met een (1) bijbehorende kolom, fundering en eventuele ———  
 toebehoren op de percelen kadastraal bekend gemeente Haren, sectie C, —

nummers 3903, 3916 en 3927, waaraan door het kadaster voorlopige —  
kadastrale grenzen en –oppervlakten zijn toegekend, —

hierna te noemen: "de opstallen". —

Bedoelde kadastrale percelen worden hierna verder aangeduid als "de grond".

2. Het bepaalde in de overeenkomst blijft tussen eigenaar en opstaller onverkort van —  
kracht, tenzij daarvan bij deze akte nadrukkelijk is afgeweken. —

#### VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL —

Ter uitvoering van de overeenkomst wordt door eigenaar gevestigd en door opstaller —  
aanvaard het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk —  
Wetboek. Dit recht, dat hierna wordt genoemd "het recht van opstal", houdt in de —  
bevoegdheid van opstaller om de opstallen in eigendom te hebben op en in de grond. —  
Ten aanzien van de verlening van het recht van opstal gelden de hierna volgende —  
bepalingen. —

#### Artikel 1 —

1. Retributie/vergoeding —

Voor het recht van opstal zal geen retributie of vergoeding verschuldigd zijn. —

2. Duur van het recht van opstal —

Het recht van opstal is gevestigd voor onbepaalde tijd. —

De eigenaar en de opstaller zullen het recht van opstal niet (tussentijds) kunnen —  
opzeggen. —

3. Bebouwing —

De in opstal uit te geven grond is thans onbebouwd, maar zal worden bebouwd —  
met: —

de overbouw van een appartementencomplex Blok C, uitmakende acht (8) —

Appartementsrechten met als bestemming: commerciële ruimte, op de begane —  
grond over circa dertig are BVO, plaatselijk bekend Anjerplein 1 tot en met 6 en 30 —  
en 31 te 9753 GT Haren en drieënveertig (43) huur Appartementsrechten in drie —  
(3) lagen over circa vierendertig are, plaatselijk bekend Anjerplein 7 tot en met 29 —  
en 32 tot en met 51 te 9753 GT Haren met zes (6) bijbehorende kolommen, —  
funderingen en eventuele toebehoren, —

overeenkomstig de bouwplannen en –tekeningen, behorend bij de door de —  
Gemeente verleende omgevingsvergunning, kenmerk: 20140439, verzonden op —  
drieëntwintig maart tweeduizend vijftien. Wijziging van de te realiseren opstallen, —  
anders dan hiervoor vermeld, zal niet anders mogen geschieden dan volgens —  
tevorens door de eigenaar goedgekeurde tekeningen. —

Gehele of gedeeltelijke afbraak dan wel verwijdering van de te realiseren —  
opstallen, zal eveneens slechts mogen geschieden na vooraf verkregen —  
schriftelijke toestemming van de eigenaar. —

De door de opstaller op en in de grond te stichten opstallen en eventuele andere —  
werken komen de opstaller in eigendom toe en vallen gedurende de duur van het —  
recht van opstal onder het recht van opstal. —

4. Inhoud recht van opstal/gebruik —

Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid om in en boven de grond: —

- a. de overbouw van het (toekomstig) appartementencomplex Blok C (westzijde), —  
uitmakende acht (8) Appartementsrechten met als bestemming: commerciële —

- ruimte, op de begane grond over circa dertig are BVO, plaatselijk bekend — Anjerplein 1 tot en met 6 en 30 en 31 te 9753 GT Haren en drieënveertig (43) - huur Appartementsrechten in drie (3) lagen over circa vierendertig are, — plaatselijk bekend Anjerplein 7 tot en met 29 en 32 tot en met 51 te 9753 GT - Haren met vijf (5) bijbehorende kolommen, funderingen en eventuele — toebehoren op de percelen kadastraal bekend gemeente Haren, sectie C, — nummers 3906 en 3917, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale — grenzen en oppervlakten zijn toegekend, en —
- b. een overbouw van gemeld (toekomstig) appartementencomplex Blok C — (oostzijde) met een (1) bijbehorende kolom, fundering en eventuele toebehoren - op de percelen kadastraal bekend gemeente Haren, sectie C, nummers 3903, — 3916 en 3927 waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en — oppervlakten zijn toegekend, —
- in eigendom te hebben of te verkrijgen, waaronder wordt begrepen het gebruiken, - aanbrengen en wegnemen ervan, met inachtneming van de bepalingen uit deze — overeenkomst. —
5. Vergoedingsrecht —  
Opstaller heeft geen recht op de in artikel 99 lid 1 van Boek 5 juncto artikel 105 lid - 3 Burgerlijk Wetboek bedoelde vergoeding. —
6. Openbaarheid —  
De toegang onder de overbouw van het flatgebouw zal openbaar en vrij — toegankelijk zijn. —
7. Overige bepalingen —
- a. Alle kosten en schaden, te maken en/of ontstaan in verband met het — aanbrengen, houden, onderhouden, wijzigen en het verwijderen van de — opstal, komen voor rekening van de opstaller. Hieronder zijn uitdrukkelijk — begrepen de noodzakelijk te maken kosten voor het omleggen van kabels en - leidingen. —
- b. De opstaller vrijwaart de eigenaar van alle rechtsvorderingen, welke derden in verband met de opstal tegen de eigenaar mochten instellen en is gehouden — alle eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade en kosten aan de — eigenaar te vergoeden. —
- c. De eigenaar kan nimmer worden verplicht tot het doen van werkzaamheden of het besteden van gelden, waartoe hij niet verplicht zou zijn geweest indien het recht van opstal niet zou zijn gevestigd. —
- d. Indien uit de aanwezigheid van de opstal, belastbaarheid van het gemeentelijk perceel mocht voortvloeien op grond van onroerende zaakbelasting, zullen de hieraan verbonden kosten door de opstaller aan de eigenaar worden vergoed - op eerste aanzegging van de eigenaar. —
- e. Werkzaamheden, van welke aard ook, welke moeten worden uitgevoerd voor - het herstellen, vernieuwen of veranderen van de opstal mogen slechts — plaatsvinden na schriftelijke toestemming van de eigenaar, onder eventueel — door de eigenaar te stellen voorwaarden. —
- f. De opstaller is aansprakelijk voor schade, hoe ook genaamd, aan openbaar — terrein, of gemeenschappelijke percelen anderszins, ten gevolge van —

gebreken, gebruik en/of eigenschappen van de opstal. \_\_\_\_\_

Artikel 2 \_\_\_\_\_

De eigenaar verklaarde: \_\_\_\_\_

- a. dat hij bevoegd is tot het vestigen van het recht van opstal en dat de onroerende zaak vrij is van retentierecht, hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan; \_\_\_\_\_
- b. dat de onroerende zaak thans geheel vrij van huur en/of pacht is; de onroerende zaak is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden; \_\_\_\_\_
- c. dat hij niet bekend is met feiten die erop wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door opstaller of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het nemen van andere maatregelen; \_\_\_\_\_
- d. dat aan hem niet bekend is dat de onroerende zaak is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten; \_\_\_\_\_
- e. dat ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan. \_\_\_\_\_

Artikel 3 \_\_\_\_\_

Vanaf het tijdstip van feitelijke levering zoals hierna in artikel 5 bedoeld, komen de baten van de onroerende zaak, voor wat betreft het recht van opstal, de opstaller ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico daarvan. \_\_\_\_\_

Artikel 4 \_\_\_\_\_

Indien de werkelijke oppervlakte van de grond waarop het recht van opstal betrekking heeft, afwijkt van de kadastrale oppervlakte geeft dat aan geen van partijen het recht de overeenkomst te ontbinden, vermeerdering of vermindering van de tegenprestatie te vragen dan wel het recht van opstal te beëindigen. \_\_\_\_\_

Artikel 5 \_\_\_\_\_

Opstaller zal de onroerende zaak, waarop het recht van opstal betrekking heeft, op heden aanvaarden. De zakelijke lasten komen eveneens vanaf heden voor rekening van opstaller. \_\_\_\_\_

Artikel 6 \_\_\_\_\_

Alle op de vestiging van voormeld opstalrecht vallende kosten, daaronder begrepen die van het verstrekken van een afschrift van de akte voor het gemeentearchief alsmede de overdrachtsbelasting, komen voor rekening van de opstaller. \_\_\_\_\_

Artikel 7 \_\_\_\_\_

1. Het is opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van eigenaar: \_\_\_\_\_
  - in het gebruik van de grond en/of de opstallen een wijziging aan te brengen; \_\_\_\_\_
  - andere (bouw)werken op te richten dan de opstallen; \_\_\_\_\_
  - de opstallen hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen, waaronder begrepen slopen; \_\_\_\_\_
  - de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van de eigenaar, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit oogpunt van welstand en milieu te duchten is. \_\_\_\_\_

2. Eigenaar kan voorwaarden verbinden aan de in lid 1 bedoelde toestemming. ———
3. Eventueel van derden benodigde toestemmingen en/of vergunningen in verband met de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstallen dienen door en voor rekening en risico van opstaller te worden aangevraagd en rechtens onaantastbaar zijn verkregen. ———
4. Opstaller vrijwaart eigenaar voor alle aanspraken voortvloeiende uit de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstallen en is jegens eigenaar gehouden tot vergoeding van schade die eigenaar als gevolg van de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstallen lijdt. -

#### Artikel 8

##### Overdracht, toedeling, splitsing, onderopstal en verhuur

1. Opstaller is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd op de grond geheel of ten dele het recht van onderopstal te vestigen. ———
2. Opstaller is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd de grond geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven. ———
3. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden. ———

#### **E. VASTSTELLING EN VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

De comparanten sub 1 en 3, handelend als gemeld, verklaarde voorts hierbij te willen overgaan tot het vaststellen, vestigen en aannemen van de navolgende erfdienstbaarheden: ———

##### I. TEN BEHOEVE VAN BLOK B

enzovoorts; ———

##### II. TEN BEHOEVE VAN BLOK C

welk appartementencomplex: ———

- a. feitelijk deel zal uitmaken van het door VW2 te realiseren appartementencomplex Blok C, uitmakende acht (8) Appartementsrechten met als bestemming: commerciële ruimte, op de begane grond over circa dertig are BVO, plaatselijk bekend Anjerplein 1 tot en met 6 en 30 en 31 te 9753 GT Haren en drieënveertig (43) huur Appartementsrechten in drie (3) lagen over circa vierendertig are, plaatselijk bekend Anjerplein 7 tot en met 29 en 32 tot en met 51 te 9753 GT Haren ———
- b. juridisch zal ontstaan uit een door mij, notaris, op te maken en te verlijden akte van hoofd- en ondersplitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 juncto 5:107 van het Burgerlijk Wetboek, bij welke akte(n) van splitsing de bij deze akte aan VW2 geleverde percelen kadastraal bekend gemeente Haren, sectie C. nummers 3905, 3915, 3919, 3921, 3922, 3933, 3928, 3904, – 3893, 3896 en 3898 zullen worden betrokken en hierna ook aan te duiden met "heersend erf" en ———

ten laste van de bij de Gemeente in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend: ———

1. gemeente Haren, sectie C, nummer 3952, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend groot vier are en zevenenveertig centiare; ———

2. I. gemeente Haren, sectie C, nummer 3950, waaraan door het kadaster — een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, groot — ongeveer achtenzeventig are en veertien centiare; —
  - II. gemeente Haren, sectie C, nummer 3935, waaraan door het kadaster — een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, groot — ongeveer drie are en negenendertig centiare —
  - III. gemeente Haren, sectie C, nummer 3930, waaraan door het kadaster — een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, groot — ongeveer dertien are en veertig centiare —
  - IV. gemeente Haren, sectie C, nummer 3909, waaraan door het kadaster — een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, groot — ongeveer dertien centiare; —
  3. gemeente Haren, sectie C, nummer 3947, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, groot ongeveer drie are en zesenvijftig centiare; —
  4. gemeente Haren, sectie C, nummer 3918, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot ongeveer — twee are en vijfentachtig centiare; —
  5. gemeente Haren, sectie C, nummer 3931, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot ongeveer — negen are en drieënzeventig centiare; —
- hierna ook aan te duiden met "dienend erf", wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden, dat — de (op basis van het bestaande bouwplan te realiseren) balkons op de begane — grond en op de eerste- tot en met de derde verdieping van het op het heersende — erf te bouwen appartementencomplex, gedeeltelijk op het dienend erf uitsteekt. —
- III. TEN BEHOEVE VAN BLOK C —
- welk appartementencomplex: —
- a. feitelijk deel zal uitmaken van het door VW2 te realiseren — appartementencomplex Blok C, uitmakende acht (8) Appartementsrechten — met als bestemming: commerciële ruimte, op de begane grond over circa — dertig are BVO, plaatselijk bekend Anjerplein 1 tot en met 6 en 30 en 31 te — 9753 GT Haren en drieënveertig (43) huur Appartementsrechten in drie (3) — lagen over circa vierendertig are, plaatselijk bekend Anjerplein 7 tot en met 29 en 32 tot en met 51 te 9753 GT Haren —
  - b. juridisch zal ontstaan uit een door mij, notaris, op te maken en te verlijden — akte van hoofd- en ondersplitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 juncto 5:107 van het Burgerlijk Wetboek, bij welke akte(n) van splitsing — de bij deze akte aan VW2 geleverde percelen kadastraal bekend gemeente — Haren, sectie C. nummers 3905, 3915, 3919, 3921, 3922, 3933, 3928, 3904, — 3893, 3896 en 3898 zullen worden betrokken en hierna ook aan te duiden met "heersend erf" en —
- ten laste van het gedeelte (toekomstig) openbaar gebied, thans kadastraal — uitmakende gemeente Haren, sectie C, nummer 3918, waaraan door het kadaster — een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot ongeveer —

twee are en vijftachtig centiare; —————  
 hierna ook aan te duiden met "dienend erf", wordt gevestigd de erfdienstbaarheid –  
 van overbouw, inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden, dat –  
 de (op basis van het bestaande bouwplan te realiseren) (overdekte) loopbrug van –  
 het op het heersende erf te bouwen en hiervoor omschreven —————  
 appartementencomplex, gedeeltelijk op het dienend erf uitsteekt. —————

#### IV. BEPALINGEN EN BEDINGEN AANGAANDE DE ERFDIENSTBAARHEDEN ————

##### Artikel 1 —————

Alle schade, welke ten gevolge van het aanbrengen, de aanwezigheid of het ———  
 verwijderen van de overbouw aan het dienend erf wordt aangebracht, zal ———  
 vanwege de eigenaar van dat erf op kosten van de eigenaar van het heersend erf –  
 worden hersteld. —————

##### Artikel 2 —————

De eigenaar van het heersend erf vrijwaart de eigenaar van het dienend erf voor ———  
 alle rechtsvorderingen, welke derden terzake van het aanbrengen, de ———  
 aanwezigheid of het verwijderen van de overbouw tegen de eigenaar van het —  
 dienend erf mochten instellen en is gehouden alle in verband daarmee aan laatst-  
 bedoelde eigenaar veroorzaakte schade en geldelijke nadelen te vergoeden. De —  
 eigenaar van het dienend erf kan door de eigenaar van het heersend erf nimmer —  
 worden verplicht tot het doen van werkzaamheden of het besteden van gelden, —  
 waartoe hij niet verplicht zou zijn geweest indien deze erfdienstbaarheid niet ware –  
 gevestigd. —————

##### Artikel 3 —————

Indien uit de aanwezigheid van de overbouw ingevolge de onroerende zaak ———  
 belastbaarheid van het dienend erf mocht voortvloeien, zullen de hieraan ———  
 verbonden kosten door de eigenaar van het heersend erf aan de eigenaar van het —  
 dienend erf worden vergoed, zulks op straffe van verval van vorenbedoeld recht. —

##### Artikel 4 —————

Werkzaamheden, van welke aard ook, welke moeten worden uitgevoerd voor het —  
 herstellen, vernieuwen of veranderen van de overbouw mogen slechts ———  
 plaatsvinden met toestemming van de eigenaar van het dienend erf en onder door-  
 hem te stellen voorwaarden. —————

#### V. VESTIGING EN LEVERING ERFDIENSTBAARHEDEN ————

De comparanten sub 1 en 3, handelend als gemeld, verklaarden: —————

1. ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Haren, sectie C, ———  
 nummer 3907, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en – ——  
 oppervlakte is toegekend en ten laste van het aan de gemeente Haren ———  
 toebehorende perceel, kadastraal bekend gemeente Haren, sectie C, nummer ——  
 3950, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en –oppervlakte –  
 is toegekend, te vestigen en -voor zoveel nodig- hierbij te leveren casu quo aan te-  
 nemen, de erfdienstbaarheid met de inhoud onder E.I. en E.IV. gemeld. ———
2. ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Haren, sectie C, ——  
 nummers 3905, 3915, 3919, 3921, 3922, 3933, 3928, 3904, 3893, 3896 en 3898, –  
 waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en –oppervlakte zijn ——  
 toegekend en ten laste van de aan de gemeente Haren toebehorende percelen, —

kadastraal bekend gemeente Haren, sectie C, nummers 3952, 3950, 3935, 3930, – 3909, 3947, 3918, en 3931, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale — grenzen en –oppervlakte zijn toegekend, te vestigen en -voor zoveel nodig- hierbij te leveren casu quo aan te nemen, de erfdienstbaarheid met de inhoud onder E.II. en E.IV. gemeld. —

3. ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Haren, sectie C, — nummers 3905, 3915, 3919, 3921, 3922, 3933, 3928, 3904, 3893, 3896 en 3898, — waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en –oppervlakte zijn — toegekend en ten laste van het aan de gemeente Haren toebehorende perceel, — kadastraal bekend gemeente Haren, sectie C, nummer 3918, waaraan door het — kadaster voorlopige kadastrale grenzen en –oppervlakte is toegekend, te vestigen — en -voor zoveel nodig- hierbij te leveren casu quo aan te nemen, de — erfdienstbaarheid met de inhoud onder E.III. en E.IV. gemeld. —

#### **F. VESTIGING EN LEVERING ZAKELIJK RECHT VAN (ONDER)OPSTAL** **OVEREENKOMST EN DE WERKEN**

Met inachtneming van het hiervoor gestelde verklaarden de comparanten sub 1, 3 en — 4, handelend als gemeld, het navolgende: —

VW2 en Eteck zijn bij Raamovereenkomst II en de Gemeente en Eteck zijn bij de RVO-overeenkomst, rechten en verplichtingen aangegaan, welke overeenkomsten zij hierbij voorzoveel nodig bekrachtigen en welke overeenkomsten betrekking hebben op de — vestiging door: —

- i. VW2 ten behoeve van Eteck van: —
- een zakelijk recht van **opstal** als bedoeld in boek 5, titel 8, van het Burgerlijk — Wetboek ten behoeve van het in eigendom hebben, houden, gebruiken, — onderhouden en vervangen van de Collectieve Installatie en de Aansluiting, en — alles wat daar toe behoort, waarbij verwezen speciaal verwezen wordt naar de — definitieve tekeningen set en overige stukken behorende tot: —
  - a. de Technische Omschrijving waarnaar in de Raamovereenkomst II wordt — verwezen; —
  - b. (de aanvraag van) de omgevingsvergunning voor de te verrichten — activiteit(en) als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en — verleend door de bevoegde instantie van de gemeente Haren, **op en/of in** — **en/of boven de navolgende registergoederen:** —
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3910, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot vier are en — eenenzestig centiare; —
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3907, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, groot ongeveer vijf — are en zevenenvijftig centiare; —
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3905, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, groot ongeveer vijf — are en dertien centiare; —
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3915, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot twee are en — tien centiare; —



- gemeente Haren, sectie C, nummer 3921, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot vier are en — tweeënzeventig centiare; —————
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3933, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot twee are en — drieënvijftig centiare, —————
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3922, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot ongeveer vier- centiaren; —————
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3896, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot ————— negenenzeventig centiare; —————
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3904, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot acht are en — zesenzestig centiare; —————
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3928, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot twee are en — zesenvieftig centiare; —————
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3898, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot zeventien — centiare; —————
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3919, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot zes centiare; —
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3893, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend ter grootte van zes — are en achtenveertig centiare; —————
- hierna ook te noemen: “registergoederen VW2 BTW belast” —————
- ii. de Gemeente ten behoeve van Eteck, met toestemming van VW2 als bedoeld in — artikel C.8 lid 1, van: —————
- een zakelijk recht van **onderopstal** als bedoeld in boek 5, titel 8, van het Burgerlijk – Wetboek ten behoeve van het in eigendom hebben, houden, gebruiken, ————— onderhouden en vervangen van de Collectieve Installatie en de Aansluiting, en — alles wat daar toe behoort, waarbij verwezen speciaal verwezen wordt naar de — definitieve tekeningen set en overige stukken behorende tot: —————
  - a. de Technische Omschrijving waarnaar in de Raamovereenkomst II wordt ————— verwezen; —————
  - b. (de aanvraag van) de omgevingsvergunning voor de te verrichten ————— activiteit(en) als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en — verleend door de bevoegde instantie van de gemeente Haren, —————
- op en/of in en/of boven de navolgende registergoederen:** —————
- gemeente Haren, sectie C, nummer 3903, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot drieëndertig — centiaren; —————
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3916, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot ongeveer drie-

- centiare; \_\_\_\_\_
- gemeente Haren, sectie C, nummer 3906, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot ongeveer vierenzestig centiare; \_\_\_\_\_
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3917, groot ongeveer zesenzestig centiare; \_\_\_\_\_
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3927, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot zevenentwintig centiare; \_\_\_\_\_
- hierna ook te noemen: “registergoederen Gemeente BTW belast”, \_\_\_\_\_
- iii. de Gemeente ten behoeve van Eteck, met toestemming van VW2 als bedoeld in artikel C.8 lid 1, van: \_\_\_\_\_
- een zakelijk recht van **opstal** als bedoeld in boek 5, titel 8, van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van het in eigendom hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de Collectieve Installatie en de Aansluiting, en alles wat daar toe behoort, waarbij verwezen speciaal verwezen wordt naar de definitieve tekeningen set en overige stukken behorende tot: \_\_\_\_\_
  - a. de Technische Omschrijving waarnaar in de Raamovereenkomst II wordt verwezen; \_\_\_\_\_
  - b. (de aanvraag van) de omgevingsvergunning voor de te verrichten activiteit(en) als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en verleend door de bevoegde instantie van de gemeente Haren, \_\_\_\_\_
- op en/of in en/of boven de navolgende registergoederen:** \_\_\_\_\_
- gemeente Haren, sectie C, nummer 2167, groot vier are en tweeënzestig centiare; \_\_\_\_\_
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 1991, groot vijf are en zevenentachtig centiare; \_\_\_\_\_
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3931, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot ongeveer negen are en drieënzeventig centiare; \_\_\_\_\_
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3935, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot ongeveer drie are en negenendertig centiare; \_\_\_\_\_
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3950, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot achtenzeventig are en veertien centiare; \_\_\_\_\_
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3930, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot dertien are en veertig centiare; \_\_\_\_\_
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3918, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot ongeveer twee are en vijfentachtig centiare; \_\_\_\_\_
  - gemeente Haren, sectie C, nummer 3952, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot vier are en zeven en veertig centiare; \_\_\_\_\_

- gemeente Haren, sectie C, nummer 3947, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, groot ongeveer drie are en zesenvijftig centiare; —
- gemeente Haren, sectie C, nummer 3909, waaraan door het kadaster een — voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend groot dertien — centiare; —

hierna ook te noemen: “registergoederen Gemeente **niet** BTW belast”, — gemelde zakelijke rechten van opstal en onderopstal, hierna tezamen als ieder — afzonderlijk ook genoemd: “de Werken”. —

Het bepaalde in Raamovereenkomst II blijft tussen VW2 en Eteck onverkort van — kracht, tenzij daarvan bij deze akte nadrukkelijk is afgeweken. De Gemeente is — bekend met de inhoud van de Raamovereenkomst II, welke als bijlage met — annexen is toegevoegd aan de Raamovereenkomst. —

## VESTIGING EN LEVERING VAN HET RECHT VAN OPSTAL —

### Artikel 1 —

#### Vestiging. —

- i. Ter uitvoering van de Raamovereenkomst II verklaarde VW2 te vestigen en — voorzover nodig- bij deze te leveren, terwijl de Eteck verklaarde te aanvaarden: —
  - het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek **op en/of in en/of boven de registergoederen VW2 BTW belast**, welk recht - van opstal recht geeft op het in eigendom het in eigendom hebben, houden, — gebruiken, onderhouden en vervangen van de Werken. —
- ii. Ter uitvoering van de RVO-overeenkomst verklaarde de Gemeente te vestigen en - voorzover nodig- bij deze te leveren, terwijl de Eteck verklaarde te aanvaarden: —
  - het zelfstandig recht van **onderopstal** als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk — Wetboek **op en/of in en/of boven de registergoederen Gemeente BTW — belast**, welk recht van opstal recht geeft op het in eigendom het in eigendom — hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de Werken. —
- iii. Ter uitvoering van de RVO-overeenkomst verklaarde de Gemeente te vestigen en - voorzover nodig- bij deze te leveren, terwijl de Eteck verklaarde te aanvaarden: —
  - het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek **op en/of in en/of boven de registergoederen Gemeente niet BTW belast**, - welk recht van opstal recht geeft op het in eigendom het in eigendom hebben, - houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de Werken, —

hierna tezamen ook te noemen: “het recht van opstal”. —

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden met betrekking tot het Recht van — Opstal ii en het Recht van Opstal iii dat: —

- a. de Gemeente geen partij is en wordt bij de Raamovereenkomst II, zodat de daarmee — verband houdende bepalingen niet van toepassing zijn op Recht van Opstal ii en Recht van Opstal iii en de Gemeente mitsdien niet verbonden is aan de daaruit — voortvloeiende rechten en verplichtingen; —
- b. bovenvermelde citaten uit de Raamovereenkomst II derhalve niet van toepassing zijn — op Recht van Opstal ii en Recht van Opstal iii en niet jegens de Gemeente van — toepassing zijn; —
- c. de hierna te noemen artikelen 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 lid 1 en 2 en 4, 13, 14 en 15

- ook op Recht van Opstal ii en Recht van Opstal iii van toepassing zijn, voor zover in de betreffende artikelen niet verwezen wordt naar Raamovereenkomst II; \_\_\_\_\_
- d. het hierna in artikel 7 sub c. bepaalde niet van toepassing is op het Recht van Opstal ii en het Recht van Opstal iii. \_\_\_\_\_

Artikel 2 \_\_\_\_\_

Inhoud. \_\_\_\_\_

Het Recht van Opstal omvat het recht tot het voor eigen rekening en risico in eigendom hebben, houden, gebruiken, onderhouden en geheel of gedeeltelijk vervangen van de Werken, welke rechten kunnen worden uitgeoefend door de gerechtigde tot het recht van Opstal, in casu: "de Opstaller". \_\_\_\_\_

Artikel 3. \_\_\_\_\_

Duur en opzegging van het Recht van Opstal \_\_\_\_\_

1. Het Recht van Opstal wordt gevestigd voor de periode die ingaat op heden en die eindigt op de datum die ligt dertig (30) jaar na de datum van ingebruikname overeenkomstig diens bestemming van het eerste Appartementsrecht die zich zal bevinden in een van de bouwblokken A, B en C, eventueel verlengd met een nieuwe nog als dan overeen te komen periode. \_\_\_\_\_
2. In geval tijdens de in lid 1 van dit artikel bedoelde looptijd van het Recht van Opstal, als gevolg van het wegvallen van vergunningen en/of van wetswijzigingen en/of gewijzigde bestuursrechtelijke voorschriften het in bedrijf houden van de Werken niet langer is toegestaan, is de Opstaller bevoegd om het Recht van Opstal op te zeggen, zulks met inachtneming van het gestelde in vermeld artikel 6 van Raamovereenkomst II. \_\_\_\_\_
3. Het Recht van Opstal kan door de Eigenaar met inachtneming van de formaliteiten als bedoeld in artikel 87 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek voorts worden opgezegd indien de Opstaller in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen. Ter zake wordt alsdan verwezen naar vermeld artikel 6 van Raamovereenkomst II. \_\_\_\_\_
4. Bij beëindiging van het Recht van Opstal als bedoeld in dit artikel, is het bepaalde in artikel 4. en artikel 6. van overeenkomstige toepassing, alsmede het gestelde in artikel 8 van Raamovereenkomst II. \_\_\_\_\_
5. Zodra het Recht van Opstal is beëindigd, zal de Eigenaar daarvan aantekening doen in de openbare registers voor registergoederen. \_\_\_\_\_
6. Behoudens opzegging op grond van de in deze akte en in Raamovereenkomst II omschreven opzeggingsgronden kan het Recht van Opstal niet door de Opstaller of de Eigenaar worden opgezegd. \_\_\_\_\_

Artikel 4. \_\_\_\_\_

Ter beschikkingstelling aan Eigenaar. \_\_\_\_\_

1. Indien het Recht van Opstal ingevolge het bepaalde in deze akte eindigt en artikel 6 van Raamovereenkomst II niet van toepassing is, zal de Opstaller de Werken aan de Eigenaar overdragen. Ter zake wordt verwezen naar artikel 8 van Raamovereenkomst II, waarin het navolgende staat vermeld: \_\_\_\_\_

“ **Artikel 8 – Duur van de Raamovereenkomst** \_\_\_\_\_

- 8.1 Deze Raamovereenkomst wordt aangegaan voor een periode beginnend op de datum van ingebruikname overeenkomstig diens bestemming van \_\_\_\_\_

het eerste Appartementsrecht die zich zal bevinden in een van de \_\_\_\_\_  
 bouwblokken A, B en C en eindigt bij het aflopen van de \_\_\_\_\_  
 Exploitatieperiode. \_\_\_\_\_

8.2 Leverancier verkoopt nu reeds voor alsdan de Collectieve installatie met –  
 Aansluitingen aan Eigenaar tegen de afloop van de Exploitatieperiode —  
 tegen een koopprijs van € 10.000,-, behoudens in het geval de \_\_\_\_\_  
 Exploitatieperiode zal worden verlengd. \_\_\_\_\_

8.3 De terug levering van de Collectieve Installatie met Aansluitingen aan de –  
 Eigenaar zal geschieden bij notariële akte. Leverancier zal alsdan aan de  
 Eigenaar overdragen alle aanspraken en garanties welke alsdan nog —  
 zullen bestaan met betrekking tot de Collectieve Installatie en \_\_\_\_\_  
 Aansluitingen. Alle kosten die voortvloeien uit deze eigendomsoverdracht  
 zijn voor rekening van de Eigenaar. \_\_\_\_\_

8.4 Deze Raamovereenkomst kan tijdens de Exploitatieperiode niet worden –  
 beëindigd, behoudens het bepaalde in het artikel 6 van de \_\_\_\_\_  
 Raamovereenkomst.” \_\_\_\_\_

2. De eventuele ten aanzien van de Werken door de Opstaller met de Contractanten -  
 gesloten Leveringsovereenkomsten als bedoeld in de Raamovereenkomst II zullen  
 door de Eigenaar van de Opstaller worden overgenomen. \_\_\_\_\_

3. In het in lid 1 van dit artikel bedoelde geval zijn de Eigenaar en de Opstaller \_\_\_\_\_  
 verplicht om de rechtsverhoudingen van de Opstaller uit de door haar ter zake de –  
 Werken met afnemers gesloten overeenkomsten voor de levering van warmte, —  
 warm tapwater en koude aan de Eigenaar door middel van contractsoverneming —  
 over te dragen casu quo te aanvaarden en aan deze contractsoverneming hun —  
 medewerking te verlenen. Alsdan zullen vanaf het moment van \_\_\_\_\_  
 contractsoverneming alle rechten en verplichtingen uit bedoelde overeenkomsten –  
 voor rekening en risico komen van de Eigenaar op basis van de verkregen BVO —  
 door de betreffende Eigenaar van een Appartementsrecht in Blok A, Blok B of Blok  
 C, gedeeld door het totaal BVO van Blok A, Blok B en Blok C gezamenlijk. \_\_\_\_\_

Artikel 5. \_\_\_\_\_

Vergoeding, kwijting, uitbetaling en retributie \_\_\_\_\_

a. Opstaller is aan Eigenaar ter zake van de vestiging van het Recht van Opstal geen  
 (eenmalige vergoeding). \_\_\_\_\_

b. De Opstaller is ter zake van het Recht van Opstal geen enkele retributie \_\_\_\_\_  
 verschuldigd aan de Eigenaar. \_\_\_\_\_

Artikel 6. \_\_\_\_\_

Gebruik Werken, onderhoud. \_\_\_\_\_

Het Recht van Opstal zal, behoudens hetgeen voortvloeit uit het hierna bepaalde, —  
 uitsluitend bestaan in het in eigendom hebben, houden en gebruiken overeenkomstig —  
 de normale bestemming van de Werken alsmede het vervangen daarvan. \_\_\_\_\_

Opstaller zal de Werken op haar kosten in de goede staat moeten houden en niet —  
 mogen gebruiken voor andere doeleinden dan in deze akte vermeld. \_\_\_\_\_

Artikel 7. \_\_\_\_\_

Verklaringen Eigenaar. \_\_\_\_\_

Eigenaar verklaarde ter zake het Recht van Opstal: \_\_\_\_\_

- a. dat hij bevoegd is tot het vestigen van het recht van opstal en dat de \_\_\_\_\_ registergoederen vrij zijn van retentierecht, hypotheke en beslagen of \_\_\_\_\_ inschrijvingen daarvan; \_\_\_\_\_
- b. dat de registergoederen thans geheel vrij van huur en/of pacht zijn; de \_\_\_\_\_ registergoederen zijn evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden; \_\_\_\_\_
- c. dat hij niet bekend is met feiten die erop wijzen dat de registergoederen enige \_\_\_\_\_ verontreiniging bevatten die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door \_\_\_\_\_ Opstaller of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, - dan wel tot het nemen van andere maatregelen; \_\_\_\_\_
- d. dat aan hem niet bekend is dat de registergoederen zijn opgenomen in een \_\_\_\_\_ aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, - eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel in een voorlopige - aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in \_\_\_\_\_ samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten; \_\_\_\_\_
- e. dat ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van een \_\_\_\_\_ voorkeursrecht of optierecht bestaan. \_\_\_\_\_

Artikel 8. \_\_\_\_\_

Zakelijke lasten en belastingen. \_\_\_\_\_

Alle zakelijke lasten en belastingen geheven met betrekking tot de Werken \_\_\_\_\_ respectievelijk het Recht van Opstal, komen ongeacht te wiens name ze zijn gesteld \_\_\_\_\_ gedurende het bestaan van het Recht van Opstal, voor rekening van de Opstaller. \_\_\_\_\_ Indien andere partijen dan Opstaller de belastingen of lasten als hiervoor bedoeld \_\_\_\_\_ mochten hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan Opstaller, die \_\_\_\_\_ verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan vorenbedoelde andere - partij te vergoeden. \_\_\_\_\_

Artikel 9. \_\_\_\_\_

Feitelijke (op)levering en risico. \_\_\_\_\_

De Opstaller zal de registergoederen, waarop het recht van opstal betrekking heeft, op \_\_\_\_\_ het tijdstip van feitelijke oplevering aanvaarden en draagt hij het risico daarvan. \_\_\_\_\_

Artikel 10. \_\_\_\_\_

Toegang tot de Werken. \_\_\_\_\_

- a. De Opstaller heeft het recht van toegang tot de Werken alsmede tot de ruimten \_\_\_\_\_ waarin deze staan opgesteld en tot de andere gedeelten van de registergoederen - waar deze zich bevinden, zulks op de minst bezwarende wijze en voor zover van - belang voor het gebruik, onderhoud en eventuele vervanging van de Werken. Van - vorenbedoeld recht mag gebruik gemaakt worden door De Opstaller dan wel haar - personeel, opdrachtnemers of leveranciers. \_\_\_\_\_ De Eigenaar dient er voor te zorgen dat genoemde personen tijdens kantooruren - steeds toegang hebben en in situaties waarin de toegang door voormelde \_\_\_\_\_ personen geen uitstel kan dulden, ook buiten kantooruren. \_\_\_\_\_
- b. Alle kosten en schade, te maken en/of ontstaan in verband met het aanbrengen, - houden, onderhouden, wijzigen en het verwijderen van de Werken, komen voor - rekening van de Opstaller. Hieronder zijn uitdrukkelijk begrepen de noodzakelijk te - maken kosten voor het omleggen van kabels en leidingen. \_\_\_\_\_
- c. De Opstaller vrijwaart de Eigenaar van alle rechtsvorderingen, die derden in \_\_\_\_\_

- verband met de Werken tegen de Eigenaar mochten instellen en is gehouden alle eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade en kosten aan de eigenaar te vergoeden.
- d. De Eigenaar kan nimmer worden verplicht tot het doen van werkzaamheden of het besteden van gelden, waartoe hij niet verplicht zou zijn geweest indien het recht van opstal niet zou zijn gevestigd.
  - e. Indien uit de aanwezigheid van de Werken, belastbaarheid van het gemeentelijk perceel mocht voortvloeien op grond van onroerende zaakbelasting, zullen de hieraan verbonden kosten door de Opstaller aan de Eigenaar worden vergoed op eerste aanzegging van de Eigenaar.
  - f. De Opstaller is aansprakelijk voor schade, hoe ook genaamd, aan openbaar terrein, of gemeenschappelijke percelen anderszins, ten gevolge van gebreken, gebruik en/of eigenschappen van de opstal.

#### Artikel 11.

##### Toestemming

1. De Opstaller is zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar niet bevoegd om ter zake van de Werken dan wel ter zake van een gedeelte daarvan een onderopstalrecht te vestigen ten behoeve van de Exploitant, en bij de akte van vestiging van het onderopstalrecht de rechten van de Opstaller te verlenen aan de betreffende onderopstaller.
2. Het is De Opstaller zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar niet geoorloofd:
  - in het gebruik van de registergoederen en/of de Werken een wijziging aan te brengen;
  - andere (bouw)werken op te richten dan de Werken en de Werken en overige voorzieningen als hiervoor onder F. "VESTIGING EN LEVERING ZAKELIJK RECHT VAN (ONDER)OPSTAL OVEREENKOMST EN DE WERKEN" vermeld;
  - de Werken hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen, waaronder begrepen slopen;
  - de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van de eigenaar, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit oogpunt van welstand en milieu te duchten is.
3. Eigenaar kan voorwaarden verbinden aan de in leden 2 en 3 bedoelde toestemming.
4. Eventueel van derden benodigde toestemmingen en/of vergunningen in verband met de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de Werken dienen door en voor rekening en risico van de Opstaller te worden aangevraagd en rechtens onaantastbaar zijn verkregen.
5. De Opstaller vrijwaart eigenaar voor alle aanspraken voortvloeiende uit de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de Werken en is jegens eigenaar gehouden tot vergoeding van schade die eigenaar als gevolg van de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de Werken lijdt.

#### Artikel 12.

Verplichtingen van Eigenaar

1. De Eigenaar is verplicht om te dulden dat de Werken in en op de Grond aanwezig zijn en worden gehouden, gebruikt, onderhouden, geïnspecteerd, gerepareerd, gedemonteerd, verwijderd en vernieuwd. De Eigenaar is tevens verplicht om te dulden dat in verband met het vorenstaande werkzaamheden worden verricht aan de Werken, het Gebouw en de Grond. Voorts is de Eigenaar verplicht om zich te onthouden van het (doen) stichten van (bouw)werken op de Grond voor zover in de Grond gedeelten van de Werken aanwezig zijn.
2. De Eigenaar dient te vermijden dat schade ontstaat aan de Werken en/of de desbetreffende gedeelten van de Werken.  
Indien als gevolg van of namens de Eigenaar uitgevoerde werkzaamheden, of anderszins toerekenbaar aan de Eigenaar, schade ontstaat aan de Werken en/of de desbetreffende gedeelten van de Werken, zal de Eigenaar de daaruit voor de Opstaller voortvloeiende schade vergoeden. De Eigenaar vrijwaart de Opstaller van alle schade(n) ontstaan door toerekenbare tekortkoming van de Eigenaar.
3. De Opstaller en de door hem aangewezen persoon is krachtens het Recht van Opstal bevoegd de Werken zo vaak zulks redelijkerwijs noodzakelijk zal zijn te onderzoeken, mits in overleg met de Eigenaar en indien de Eigenaar daarom verzoekt, buiten de reguliere kantoortijden en in verband met het onderzoek:
  - a. het Gebouw en alle daartoe behorende gemeenschappelijke gedeelten te betreden voor het geval zulks wenselijk of vereist is voor de uitvoering van de in artikel 5 lid 1 vermelde werkzaamheden; en
  - b. de privé gedeelten van de Appartementsrechten te betreden voor zover zulks wenselijk of vereist is om de meterstanden op te nemen.  
De Eigenaar draagt er zorg voor dat de Opstaller (na gereedkomen van het Gebouw) een tweetal sets sleutels krijgt voor het betreden van de in het Gebouw aanwezige gemeenschappelijke gedeelten en zaken, waarin (gedeelten van) de Werken aanwezig is (zijn).
4. De Eigenaar zal zich, ook bij het verlenen van rechten aan derden, onthouden van al datgene waardoor:
  - a. de Werken en/of de Binneninstallatie gevaar zou/zouden kunnen lopen;
  - b. het met de Werken gepaard gaande transport zou kunnen worden belast, belemmerd, geschaad of waardoor gevaar zou ontstaan voor personen of goederen; en/of
  - c. inbreuk op het Recht van Opstal zou worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.

Artikel 13.Verplichtingen van de Opstaller

1. De Opstaller draagt zorg voor het noodzakelijke periodieke onderhoud en de instandhouding van de Werken. De Eigenaar zal hem daartoe – zo nodig – alle gelegenheid geven, waaronder begrepen de toegang tot alle gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het Gebouw waarin (gedeelten van) de Werken aanwezig is (zijn).  
De werkzaamheden in verband met aanbrengen, houden, gebruiken, onderhouden, inspecteren, repareren, demonteren, verwijderen en vernieuwen



- van de Werken zal geschieden op de voor de Eigenaar minst bezwarende wijze. —
2. De Opstaller zal de Eigenaar steeds tijdig berichten in het geval van voorgenomen onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden, tenzij zulks vanwege de ————— spoedeisendheid van de werkzaamheden niet mogelijk is. Een bericht van de ——— Opstaller aan het bestuur van de Vereniging wordt geacht een bericht te zijn aan — de Eigenaar. —————
  3. Na het uitvoeren van de in lid 1 van dit artikel vermelde werkzaamheden zullen de — desbetreffende gedeelten van de Grond en het Gebouw schoon en zoveel ————— mogelijk in de oorspronkelijke staat worden opgeleverd, zulks op kosten van de — Opstaller. —————  
De Eigenaar verplicht zich ertoe waar dat mogelijk is dat de toegankelijkheid van — de Grond en het Gebouw —waaronder mede begrepen de Werken en de zich in — het Gebouw bevindende gemeenschappelijke gedeelten en zaken- in redelijkheid — gewaarborgd blijft. —————
  4. De Opstaller zal de Werken en/of de desbetreffende gedeelten van de Werken niet op enigerlei wijze verwijderen of wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke ————— toestemming van de Eigenaar, welke toestemming niet op onredelijke gronden zal worden geweigerd. Een toestemmingsbesluit van het bestuur van de Vereniging — wordt geacht een besluit te zijn van de Eigenaar. —————
  5. De Eigenaar is, voor zover deze daarmee niet wordt gestoord in haar gebruik van — de Grond en het Gebouw, akkoord met de uitvoering van alle werkzaamheden die — naar het oordeel van de Opstaller verricht dienen te worden om de Werken te — kunnen houden, gebruiken, onderhouden, inspecteren, repareren, demonteren, — verwijderen en vernieuwen. Hierbij zijn uitdrukkelijk alle werkzaamheden ————— inbegrepen die optimalisatie, modernisering of vernieuwing van de Werken tot doel hebben. —————
  6. Alle werkzaamheden zullen zo met de Eigenaar worden afgestemd, dat met de — redelijke belangen van de Eigenaar en betrokken derden - waaronder eventuele — omwonenden - rekening wordt gehouden. —————
  7. Indien als gevolg van aan de Opstaller toe te rekenen oorzaken er voor de ————— Eigenaar, door het aanbrengen, houden, gebruiken, onderhouden, inspecteren, — repareren, demonteren, verwijderen en vernieuwen van de Werken en/of de ————— desbetreffende gedeelten van de Werken, of anderszins schaden ontstaan aan de — Grond en/of het Gebouw —met uitzondering van de Werken en/of de ————— desbetreffende gedeelten van de Werken- zal de Opstaller de daaruit voor de ————— Eigenaar voortvloeiende schade vergoeden. —————
  8. De Opstaller verklaart ter zake van de Werken in het bezit te zijn van alle van de — bevoegde autoriteiten benodigde toestemmingen, vergunningen en/of ————— ontheffingen. De Opstaller is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen daarvan. —
  9. De risico's van eventuele materiële schaden aan eigendommen van derden ————— alsmede mogelijk persoonlijk letsel zullen door de Opstaller middels een daartoe — strekkende verzekeringspolis worden afgedekt. —————
  10. Ingeval ingevolge deze akte de Opstaller voor dringende toekomstige onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden verplicht is de Eigenaar hiervan in kennis te stellen, — zal berichtgeving aan het bestuur van de Vereniging achteraf voldoende zijn. —

Artikel 14.

Vrijwaring door Opstaller

De Opstaller vrijwaart de Eigenaar van alle schade(n) welke (een) derde(n), op grond van enig overlast veroorzaakt door de Werken en/of de desbetreffende gedeelten van de Werken, op de Eigenaar wil verhalen, tenzij de schade het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van de Eigenaar als bedoeld in artikel 4 lid 2. Onder schade wordt mede - doch niet uitsluitend - begrepen de uit bodem- en/of grondwaterverontreiniging voortvloeiende schade.

Artikel 15.

Ongedaanmaking

Indien de Eigenaar en/of de Opstaller in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen ter zake van het Recht van Opstal, heeft de benadeelde partij het recht - al die maatregelen te treffen welke noodzakelijk zijn om hetgeen in strijd met bedoelde verplichtingen is verricht, ongedaan te maken, voor zover dit naar het oordeel van de benadeelde partij om redenen van veiligheid of bedrijfszekerheid noodzakelijk is. De redelijkerwijs te maken kosten die daaraan verbonden zijn moeten door de nalatige partij worden gedragen."

c. na te melden akte van (onder)splitsing, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

**" II.B. ZAKELIJK RECHT VAN OPSTAL CONFORM ARTIKEL 5:101 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK**

Het gebouw is ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck Warmte Oosterhaar B.V., hierna ook te noemen: "Eteck", statutair gevestigd te Waddinxveen, bezoekadres: Coenecoop 12 te 2741 PG Waddinxveen, welke vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder - KvK-nummer: 65232720, bezwaard met het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de bevoegdheid om een zakelijk recht van opstal als bedoeld in boek 5, titel 8, van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van het in eigendom hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de Collectieve Installatie en de Aansluiting, en alles wat daar toe behoort, waarbij speciaal verwezen wordt naar de definitieve tekeningen set en overige stukken behorende tot:

- a. de Technische Omschrijving die is genoemd in- en waarnaar in Raamovereenkomst II - wordt verwezen;
- b. (de aanvraag van) de omgevingsvergunning voor de te verrichten activiteit(en) als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en verleend door de bevoegde instantie van de gemeente Haren.

Van de vestiging en levering van het voornoemde zelfstandige recht van opstal blijkt uit de akte, houdende koop, levering, vaststelling erfdienstbaarheden en vestiging rechten van opstal, op eenentwintig april tweeduizend zestien verleden voor mij, notaris, van welke akte een uittreksel werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op vijftientwintig april tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken - Hyp4 in deel 68138 nummers 91,92 en 93."

**AANVAARDING DOOR KOPER**

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze Hypotheken 4

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

### **MODELREGLEMENT/AKTE VAN SPLITSING** \_\_\_\_\_

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akten van hoofd- \_\_\_\_\_  
en ondersplitsing in appartementsrechten op vier mei tweeduizend en zestien verleden voor  
genoemde notaris Nielsen, van welke akten een afschrift is ingeschreven in voormelde \_\_\_\_\_  
openbare registers op zes mei daaropvolgend in register Hypotheken 4, deel 68228, \_\_\_\_\_  
nummers 56 en 57, en de daarin van toepassing verklaarde modelreglementen, welke \_\_\_\_\_  
bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akten van splitsing en een eventueel \_\_\_\_\_  
huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper. \_\_\_\_\_

### **ENERGIELABEL** \_\_\_\_\_

Verkoper zal uiterlijk ten tijde van de bouwkundige oplevering van het verkochte een \_\_\_\_\_  
energielabel aan koper overhandigen. \_\_\_\_\_

### **VOLMACHT** \_\_\_\_\_

Van voormelde twee schriftelijke volmachten aan de verschenen persoon, blijkt uit twee \_\_\_\_\_  
onderhandse akten van volmacht, die aan deze akte zullen worden gehecht. \_\_\_\_\_

Van het bestaan van voormelde volmachten is mij, notaris genoepzaam gebleken. \_\_\_\_\_

### **BESLUIT TOT LEVERING EN AANVAARDING** \_\_\_\_\_

1. Genoemde bestuurders van koper staan er voor in dat, voor zover de \_\_\_\_\_  
rechtshandelingen in deze akte geconstateerd, bij- of krachtens de statuten van \_\_\_\_\_  
verkoper, en/of de wet een besluit nodig is van de algemene vergadering van \_\_\_\_\_  
aandeelhouders van genoemde vennootschappen: **DUINWEIDE \_\_\_\_\_**  
**ONTWIKKELINGEN I B.V., DUINWEIDE INVESTERINGEN N.V., DEZA Holding \_\_\_\_\_**  
**B.V., en Nathalia Holding B.V.**, en/of een ander orgaan van gerechtigde, het bedoelde -  
besluit door het bevoegde orgaan is genomen en dat het betreffende besluit op de door  
de wet en de statuten voorgeschreven wijze tot stand is gekomen. \_\_\_\_\_

2. Genoemde bestuurder van verkoper staat er voor in dat, voor zover de \_\_\_\_\_  
rechtshandelingen in deze akte geconstateerd, bij- of krachtens de statuten van \_\_\_\_\_  
gerechtigde en/of de wet een besluit nodig is van de algemene vergadering van \_\_\_\_\_  
aandeelhouders van genoemde vennootschappen: **Jumbo Supermarkten Vastgoed – \_\_\_\_\_**  
**B.V. en Jumbo Supermarkten B.V.** en/of een ander orgaan van gerechtigde, het \_\_\_\_\_  
bedoelde besluit door het bevoegde orgaan is genomen en dat het betreffende besluit -  
op de door de wet en de statuten voorgeschreven wijze tot stand is gekomen. \_\_\_\_\_

### **WOONPLAATSKEUZE** \_\_\_\_\_

Verkoper en Koper verklaarden dat zij voor de uitvoering van het in deze akte bepaalde en -  
voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats kiezen ten kantore  
van de bewaarder van deze akte. \_\_\_\_\_

### **BIJLAGEN** \_\_\_\_\_

- kopie koopcontract; \_\_\_\_\_
- twee volmachten. \_\_\_\_\_

### **SLOTVERKLARINGEN** \_\_\_\_\_

Waar in deze akte is vermeld "ongetrouwd" is daaronder tevens begrepen "niet geregistreerd  
als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap". \_\_\_\_\_

De verschenen personen verklaarden dat zij tijdig tevoren de gelegenheid hebben \_\_\_\_\_

gekregen om van de inhoud van deze akte kennis te nemen. \_\_\_\_\_  
Tenslotte verklaarden de verschenen personen dat partijen zo nodig door mij, notaris, zijn —  
gewezen op de gevolgen die voor hen of een of meer hunner uit de inhoud van deze akte —  
voortvloeien. \_\_\_\_\_

**SLOT** \_\_\_\_\_

Deze akte is verleden te Apeldoorn op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De —  
verschenen persoon is mij, notaris, bekend. \_\_\_\_\_

De inhoud van de akte is aan haar zakelijk opgegeven en toegelicht. De verschenen —  
persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, van de —  
inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. \_\_\_\_\_

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen persoon en —  
mij, notaris, ondertekend, om veertien uur vijfenveertig minuten. \_\_\_\_\_

Volgt ondertekening. \_\_\_\_\_

Voor afschrift: C.J.W.P.E. Schuite, notaris

De ondergetekende, mr. Christiaan Jan-Willem Pieter Elle Schuite, notaris te Apeldoorn,  
verklaart, dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet  
voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in  
samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel  
3, 4 of 5 danwel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of  
tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

C.J.W.P.E. Schuite, notaris

De ondergetekende, mr. Christiaan Jan-Willem Pieter Elle Schuite, notaris te Apeldoorn,  
verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van  
het stuk waarvan het een afschrift is.

## Verklaring:

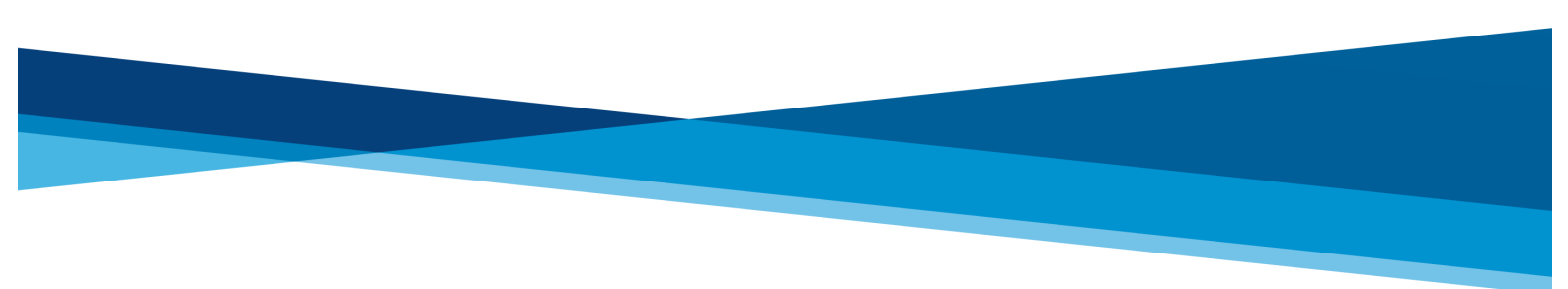
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 12-05-2016 om 14:55 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 68256 nummer 190.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

6A7233431F770009D5FD7E55E47CA516 toebehoort aan Christiaan Jan-Willem Pieter Elle Schuite.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

KADASTRAAL



## Kadastraal bericht object

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

Kadaster

Betreft: HAREN C 3955 A10  
Anjerplein 31 9753 GT HAREN GN  
Uw referentie: rvc  
Toestandsdatum: 21-5-2016

23-5-  
2016  
17:11:00

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: **HAREN C 3955 A10**  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVIGHEID (DETAILHANDEL)  
Locatie: Anjerplein 31  
9753 GT HAREN GN  
Koopsom: € 1.554.000 Jaar: 2016  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 12-5-2016

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"

Ontstaan uit: **HAREN C 3916**  
**HAREN C 3903**  
**HAREN C 3927**  
**HAREN C 3917**  
**HAREN C 3906**  
**HAREN C 3896**  
**HAREN C 3898**  
**HAREN C 3904**  
**HAREN C 3893**  
**HAREN C 3928**

(Kadastraal object is uit meer objecten ontstaan)

Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS ONDERSPLITSING ANJERPLEIN  
1 TOT EN MET 6 EN 30 EN 31 TE 9753 GT HAREN

**Aantekening kadastraal object**

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Ontleend aan: **HYP4 6140/41 reeks GRONINGEN** d.d. 25-10-1996

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

**Gerechtigde****EIGENDOM****DUINWEIDE ONTWIKKELINGEN I B.V.**

Henry Dunantweg 5

2402 NM ALPHEN AAN DEN RIJN

Zetel: ALPHEN AAN DEN RIJN

KvK-nummer: **65903013** (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan: **HYP4 68256/190** d.d. 12-5-2016

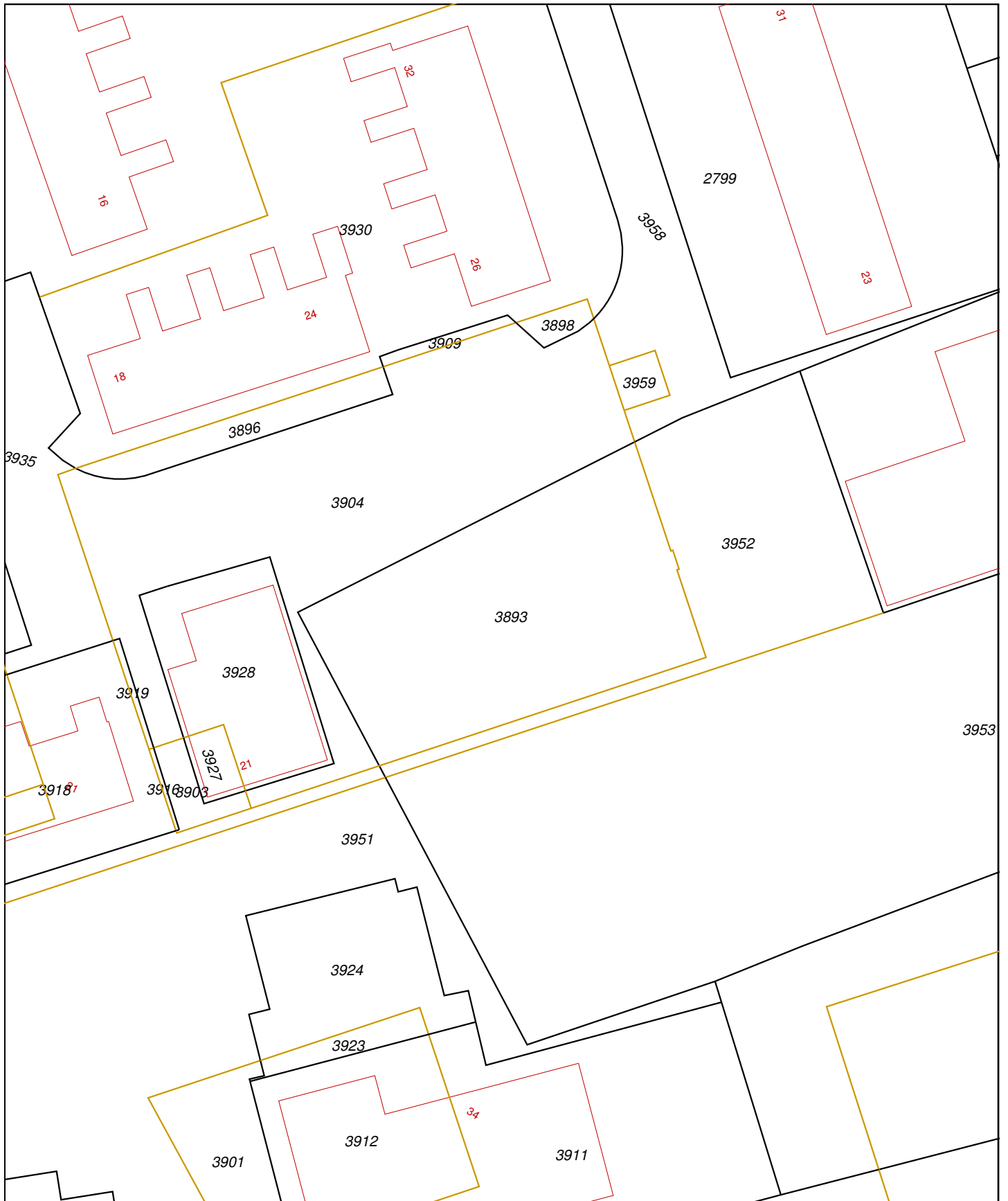
Eerst genoemde object in HAREN C 3955 A10  
brondocument:

---

**Einde overzicht**

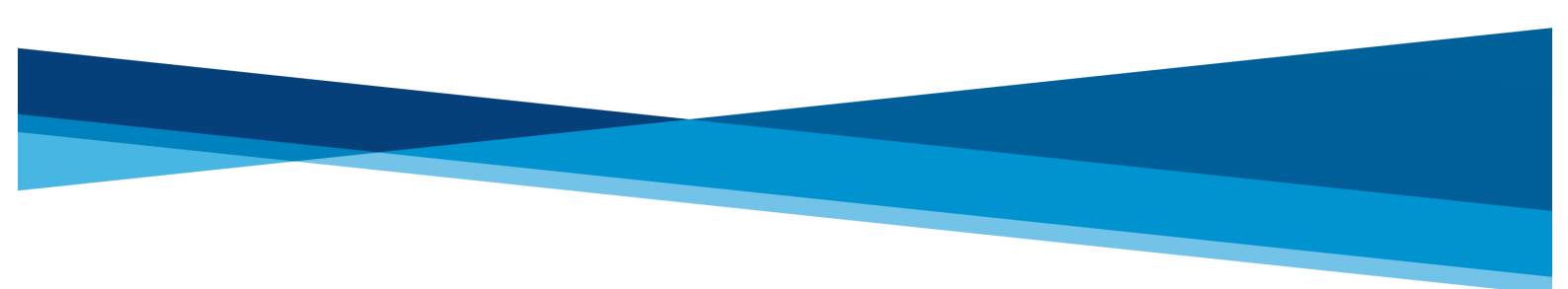
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.





|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente    <b>HAREN</b></p> <p>Secctie                      <b>C</b></p> <p>Perceel                      <b>3893</b></p> |  |
| <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 10 mei 2016</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |   |  |

HUURINFORMATIE



---

# HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW

---

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 58/2012 tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl)

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

---

## ONDERGETEKENDEN

**Duinweide Investerings N.V.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Alphen aan de Rijn, kantoorhoudende te 2402 NM Alphen aan den Rijn, Henry Dunantweg 15, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 54901723, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder DEZA Holding B.V., in de persoon van de heer L.E.P. Benedek en haar bestuurder Nathalia Holding B.V., in de persoon van de heer J.S. Nathalia,

Duinweide Investerings N.V. hierna te noemen '**verhuurder**',

EN

**Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V.** (KvK nr. 31030940, omzetbelastingnummer NL001890220B01), gevestigd en kantoorhoudende te (3821 AL) Amersfoort aan de Databankweg 26, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar enig aandeelhouder en alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder **Jumbo Supermarkten B.V.** (KvK nr. 16044409), gevestigd te (5462CE) Veghel aan de Rijksweg 15, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders de heer G.F.T. van Eerd en de heer A.L. van Veen;

Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V. hierna te noemen '**huurder**',

Hierna gezamenlijk te noemen '**partijen**'

## NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- Het nieuw te realiseren winkelcentrum Oosterhaar aan het Anjerplein te Haren omvat in totaal ca. 3.000 m<sup>2</sup> bvo winkelruimte met daarboven 43 sociale huurappartementen. Direct voor de winkelruimten zal een openbare parkeervoorziening met circa 135 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en aan de achterzijde van de winkelruimte een parkeervoorziening met circa 50 parkeerplaatsen ten behoeve van de huurappartementen.
- Huurder eigenaar is van een bedrijfsruimte van circa 1.678 m<sup>2</sup> bvo in het nieuwe winkelcentrum welke door huurder wordt verkocht aan Verhuurder;
- Huurder deze ruimte vervolgens van verhuurder gaat huren ten behoeve van de exploitatie van een winkelruimte, waarbij het gebruik als supermarkt is toegestaan;
- Partijen hiervoor afspraken gemaakt hebben over de huurcondities, waarbij de huurprijs gebaseerd is op een BAR van 6.85% over de aankoopprijs van het gehuurde;
- Partijen deze condities nader willen vastleggen in onderhavige huurovereenkomst;

## ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek**, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen **in het nieuw te realiseren winkelcentrum**

Oosterhaar, plaatselijk bekend te (9751 AN) Haren aan het Anjerplein 31, ter grootte van circa 1.678 m<sup>2</sup> B.V.O. gelegen op de begane grond alsmede het gebruik van circa 135 voor het gehuurde gelegen parkeerplaatsen kadastraal bekend gemeente Haren, sectie C, nummers 3905, 3906, 3915, 3917, 3921, 3922, 3923, 3893, 3896, 3898, 3903, 3904, 3916, 3919, 3927, 3928, welke ruimte nader is aangegeven op de als bijlage 1 t/m 6 bij deze huurovereenkomst en daarvan deeluitmakende door partijen gearafeerde tekening(en) en een door partijen (nog toe te voegen) ondertekend proces-verbaal van oplevering, eventueel ondersteund met door partijen gearafeerde foto's. De casco winkelruimte wordt opgeleverd conform het de Programma van Eisen, Schuitema Vastgoed B.V./Afd Projectrealisatie, editie december 2008 met projectspecifieke aanvullingen (bijlage 9) alsmede de Technische Omschrijving A14475 d.d. 12 juni 2015 van VW2 (bijlage10).

1.2 Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 9 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen,.

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als winkelruimte voor detailhandel. Het exploiteren van een supermarkt in het gehuurde is toegestaan;

1.4 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.3.

1.5 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt 10 kN/m<sup>2</sup>.

1.6 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst wel een kopie van het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde (bijlage 8).

1.7 De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

#### Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW', gedeponeed bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 2 oktober 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

#### Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 15 (vijftien) jaar, ingaande op datum bouwkundige oplevering, doch niet later dan 1 januari 2017 (hierna "de ingangsdatum") en lopende tot en met de datum gelegen 15 (vijftien) jaar na de ingangsdatum.

3.2 Deze huurovereenkomst wordt, na ommekomst van de in 3.1 genoemde periode, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door uitsluitend huurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor 2 (twee) aansluitende optieperioden van telkens 5 (vijf) jaar.

3.3 Na ommekomst van de in 3.2 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 (vijf) jaar.

3.4 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, tegen ieder tijdstip, door huurder aan verhuurder met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 12 maanden en vanwege het feit dat huurder bevoegd is tot onderhuur door verhuurder aan huurder met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 15 maanden. Verhuurder neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht, voor zover die in deze overeenkomst niet zijn uitgesloten.

3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

#### Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, promotiebijdrage, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 215.775,-- prijspeil datum bouwkundige oplevering,

zegge: tweehonderdvijftienduizendzevenhonderdvijfenzeventig EURO 00/100

De huurprijs is gebaseerd op een BAR van 6,85% op de koopsom van het gehuurde. De definitieve huurprijs zal na de levering nog definitief worden vastgesteld;

**4.2** Partijen zijn een **met omzetbelasting belaste verhuur** overeengekomen.

**4.3** Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 19 van de algemene bepalingen en over de promotiebijdrage zoals bepaald in artikel 6 van de huurovereenkomst en in artikel 8 van de algemene bepalingen. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsoptolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 bestaat.

**4.4** Het boekjaar van huurder loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.

**4.5** Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per **de ingangsdatum** voor het eerst met ingang van **de datum gelegen 1 (één) jaar na de ingangsdatum** aangepast in overeenstemming met artikel 18.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 18.2 tot en met 18.7 van de algemene bepalingen.

**4.6.1** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met artikelen 19.1 tot en met 19.10 van de algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

**4.6.2** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen promotie van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wordt bepaald in overeenstemming met artikel 6 van de huurovereenkomst en artikel 8 van de algemene bepalingen.

**4.7.1** De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- de servicekosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting; **(nog nader te bepalen)**
- de promotiebijdrage met de daarover verschuldigde omzetbelasting **(nog nader te bepalen)**

**4.7.2** Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 20.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 20.1 sub a en b van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op **5 %** van de actuele huurprijs.

**4.8** Per betaalperiode van **1 kalendermaand** bedraagt bij ingangsdatum van deze huurovereenkomst

- |                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| - de huurprijs                      | € 17.981,25       |
| - het voorschot op de servicekosten | € <b>n.n.t.b.</b> |
| - de promotiebijdrage               | € <b>n.n.t.b.</b> |

Totaal

€ **n.n.t.b.**

zegge: **n.n.t.b.**

te vermeerderen met de omzetbelasting of, wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 4.7.2 en artikel 20.1 van de algemene bepalingen.

**4.9** De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode van de **ingangsdatum** tot en met **de laatste dag van de kalendermaand van de ingangsdatum**;

Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt € **alsdan nog nader vast te stellen**, te vermeerderen met omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **de ingangsdatum**;

**4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

**4.11** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

## Levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

- **In overleg met huurder nog nader te bepalen**

5.2 Verhuurder is bevoegd **in** overleg met de door verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie of winkeliersvereniging dan wel bij het ontbreken daarvan **in** overleg met huurder de in 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

## Promotiebijdrage

6.1 De promotiebijdrage bedraagt op ingangsdatum op jaarbasis € **nog nader te bepalen** en zal jaarlijks, gerekend vanaf het moment dat er een jaar verstreken is dat de promotiebijdrage voor het laatst is vastgesteld, worden geïndexeerd in overeenstemming met artikel 18 van de algemene bepalingen

6.2. Verhuurder is bevoegd **in** overleg met de winkeliersvereniging of andere collectiviteit als genoemd in artikel 8.1 van de algemene bepalingen dan wel bij het ontbreken daarvan **in** overleg met huurder de in artikel 4.8 van de huurovereenkomst genoemde promotiebijdrage jaarlijks opnieuw vast te stellen.

## Bankgarantie/waarborgsom

7.1 **Artikel 26 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. Tot meerdere zekerheid heeft Jumbo Groep Holding B.V. uit hoofde van artikel 2:403 van het Burgerlijk Wetboek een verklaring van hoofdelijke aansprakelijkheid voor de uit de rechtshandelingen van huurder voortvloeiende schulden bij de Kamer van Koophandel gedeponeed.**

## Beheerder

8.1 Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op: **verhuurder**

8.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst, waaronder uitdrukkelijk begrepen de huuropzegging, met de beheerder te verstaan.

## Casco

9.1 In aanvulling op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde:

- **De puien met automatische schuifdeuren**
- **Laad/losdeur achterzijde**

9.2 In afwijking op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren niet tot het gehuurde: **N.V.T.**

## Voorzieningen door verhuurder

10.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van verhuurder geschiedt: **N.V.T.**

10.2 De voorzieningen als genoemd in 10.1 maken na aanbrengen **[wel/geen\*]** deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder **[wel/niet\*]** te zijn verwijderd. **N.V.T.**

10.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 10.1 geldt **dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van verhuurder komt.**

## Voorzieningen door huurder

11.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van huurder geschiedt: **afbouwkundige voorzieningen en installaties t.b.v. gebruik als supermarkt**

**11.2** De voorzieningen als genoemd in 11.1 maken na aanbrengen **geen** deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder **wel** te zijn verwijderd. **De vloer en het plafond behoeven niet te worden verwijderd.**

**11.3** Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 11.1 geldt **dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van huurder komt.**

#### **Asbest**

**12 Aan verhuurder is niet bekend** dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van verhuurder met aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van verhuurder ten aanzien hiervan.

#### **Bijzondere bepalingen**

##### **Recht van onderverhuur**

**13** In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van de algemene bepalingen is het huurder toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, dan wel aan derden in gebruik te geven.

##### **Uitsluiten eigen gebruik en belangenafweging**

**14** Het is verhuurder en zijn eventuele rechtsopvolger(s) niet toegestaan om de huurovereenkomst op te zeggen om de reden dat de verhuurder het gehuurde persoonlijk in duurzaam gebruik wil nemen en daartoe het gehuurde dringend nodig heeft dan wel op grond van de belangenafweging.

##### **Herbouwplicht**

**15** Verhuurder zal het gehuurde tegen herbouwwaarde verzekeren en verplicht zich om het gehuurde te herbouwen en de bestemming van het gehuurde te handhaven, indien dit door welke oorzaak dan ook teniet mocht gaan. Verhuurder verleent voorts aan huurder het voorkeursrecht van huur inzake het te herbouwen pand onder dezelfde voorwaarden als vastgelegd in de onderhavige overeenkomst, zonder dat een entrancefee c.q. ontwikkelingsvergoeding verschuldigd is. Het in dit artikel bepaalde is ook van toepassing indien sprake is van een situatie zoals voorzien in artikel 7:210 BW.

##### **Infrastructuur**

**16** Verhuurder garandeert dat met ingang van de huuringsdatum **en verder gedurende de gehele looptijd:**

- a. de afbouw, inrichting en bevoorrading van het in het gehuurde te exploiteren bedrijf ongehinderd, op de door huurder voorgestane wijze kan plaatsvinden;
- b. de bezoekers van het in het gehuurde te exploiteren bedrijf onbelemmerd en op de door huurder voorgestane wijze toegang hebben tot het gehuurde, en indien het gehuurde deel uitmaakt van een winkelcomplex, tot het gehele winkelcomplex;
- c. de parkeervoorzieningen (**circa 135 gelegen voor het gehuurde**), al dan niet tot het gehuurde behorend, gereed zijn en gedurende de duur van de overeenkomst ongewijzigd in stand blijven, ook wat betreft het eventueel van toepassing zijnde parkeerregime, behoudens hetgeen is bepaald in artikel 26. **Bij aanvang is sprake van gratis parkeren;**
- d. op of in de parkeergelegenheid een ruimte is gereserveerd ten behoeve van huurder om de **winkelwagens** te stallen. Huurder is hiervoor geen vergoeding aan verhuurder verschuldigd.

##### **Hypotheken**

**17** Verhuurder garandeert dat, indien op het gehuurde een recht(en) van hypotheek is/zijn gevestigd, de hypotheeknemer(s) toestemming heeft/hebben verleend tot (onder)verhuur van het gehuurde.

##### **Brandschade en schade aan de buitenzijde**

**18** In afwijking van artikel 11.1 van de algemene bepalingen geldt dat voor wat betreft brandschade en schade aan de buitenzijde de systematiek van artikel 7:218 BW geldt.

##### **Nieuwbouw**

**19** Voorzover er sprake is van nieuwbouw en de oplevering/ingangsdatum van het gehuurde op een later tijdstip plaatsvindt dan de ondertekening van deze overeenkomst dient verhuurder indien zij tot verkoop/overdracht van het

pand overgaat voordat de huurovereenkomst is ingegaan, de bepalingen uit deze overeenkomst middels kwalitatieve verplichting aan haar koper/rechtsopvolger op te leggen. Bij gebreke hiervan verbeurt verhuurder en boete gelijk aan de huurpenningen voor 1 jaar.

#### **Domicilie**

**20** Artikel 33 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. Huurder kiest domicilie te 5462 CE Veghel aan de Rijksweg 15.

#### **Vereniging van Eigenaren**

**21** Verhuurder zal geen medewerking verlenen aan wijzigingen de splitsingsakte en of het huishoudelijk reglement welke in het nadeel zijn van huurder.

#### **Reclame**

**22** Huurder is gerechtigd naar eigen inzicht de raampartijen in de buitengevels/puien, welke tot het gehuurde behoren geheel of gedeeltelijk met raamstyling te beplakken alsmede (licht)reclame te bevestigen aan de gevels van het complex waarvan het gehuurde deel van uitmaakt, tenzij dit huurder op basis van wet- en regelgeving niet is toegestaan. Huurder zal verhuurder informeren over het signingplan, en zelf de eventueel hiervoor benodigde vergunningen aanvragen.

#### **WKO Installatie**

**23** Binnen het project winkelcentrum Oosterhaar, waarvan het gehuurde deel van uitmaakt, wordt de energieopwekking collectief geregeld middels een W.K.O. installatie (Warmte Koude Opslag) e.e.a. volgens bijgevoegde omschrijving (**bijlage 11**). Huurder zal de gewenste koel- en verwarmingscapaciteit rechtsreeks, zonder tussenkomst van verhuurder of diens rechtsopvolgers, van de leverancier/exploitant van de WKO installatie afnemen en met hem hiervoor een contract af te sluiten. Het is huurder toegestaan een eigen koel- en verwarmingsinstallatie te plaatsen.

#### **Graffiti**

**24** Verhuurder is gehouden om eventuele graffiti aan de buitenzijde van het gehuurde zo spoedig mogelijk voor zijn rekening te verwijderen.

#### **Opschortende voorwaarde**

**25** Deze overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarden, dat huurder dan wel de onderhuurder van de daartoe bevoegde overheidsinstanties toestemming krijgt om het gehuurde overeenkomstig de bestemming te gebruiken en dat aan huurder en/of de onderhuurder vergunning wordt verleend tot het in het gehuurde (doen) exploiteren van een hiermee corresponderend bedrijf.

#### **Infrastructuur bij oplevering**

**26** Verhuurder garandeert dat ten tijde van de bouwkundige opleveringsdatum de inbouw en bevoorrading van de het gehuurde op redelijke en verantwoorde wijze kan plaatsvinden alsmede dat uiterlijk binnen **4 (vier) weken** na bouwkundige oplevering het gehuurde op redelijke en verantwoorde wijze bereikbaar is voor consumenten. Ten tijde van de bouwkundige oplevering zal de parkeervoorziening gereed zijn, met uitzondering van het deel dat gesitueerd zal zijn waar thans de dagwinkels gevestigd zijn en zoals nader aangegeven op bijgevoegde tekening (**bijlage 12**). Verhuurder garandeert dat uiterlijk **8 (acht) weken** na bouwkundige oplevering van het gehuurde in overleg met de ondernemers/winkeliers ter plaatse de toplaag is aangebracht en dat alsdan de volledige parkeervoorziening gereed is, in gebruik is genomen en normaal toegankelijk is.

#### **Opstelplaats condensoren**

**27** Het is huurder toegestaan om op het dak van het complex waartoe het gehuurde behoort condensoren en bijbehorende installaties te plaatsen ten behoeve van de in het gehuurde gedreven winkelruimte. De locatie voor de condensoren en bijbehorende installatie is weergegeven op bijgevoegde tekening (**bijlage 13**)

#### **Exploitatieplicht**

**28** In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 en 9.7 van de algemene bepalingen heeft huurder geen verplichting tot het gebruik van het gehuurde (zogenaamde exploitatieverplichting).



Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Plaats ..... datum .....

Plaats: Veghel datum.....

**Duinweide Investerings N.V.**

*Namens deze:*

**DEZA Holding B.V.**

.....  
de heer László E. P. Benedek

**Duinweide Investerings N.V.**

*Namens deze:*

**Nathalia Holding B.V.**

**Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V.**

*Namens deze:*

**Jumbo Supermarkten B.V.**

*Namens deze:*

.....  
de heer G.F.T. van Eerd

**Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V.**

*Namens deze:*

**Jumbo Supermarkten B.V.**

*Namens deze:*

.....  
de heer J.S. Nathalia

.....  
de heer A.L. van Veen

Bijlagen:

- 1 algemene bepalingen
- 2 tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte
- 3 tekening van de situatie en parkeervoorzieningen;
- 4 Artist Impression 1;
- 5 Artist Impression 2;
- 6 Artist Impression; 3
- 7 proces-verbaal van oplevering **(toe te voegen ten tijde van oplevering)**
- 8 kopie van het energieprestatiecertificaat
- 9 Programma van Eisen, Schuitema Vastgoed B.V./Afd Projectrealisatie, editie december 2008 met projectspecifieke aanvullingen
- 10 Technische Omschrijving A14475 d.d. 12 juni 2015 van VW2
- 11 Technische omschrijving en reglement WKO installatie
- 12 Tekening parkeervoorzieningen ten tijde van bouwkundige oplevering
- 13 Tekening opstelplaats condensoren op het dak

**Afzonderlijke handtekening van huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' als genoemd in 2.1.**

Handtekening huurder

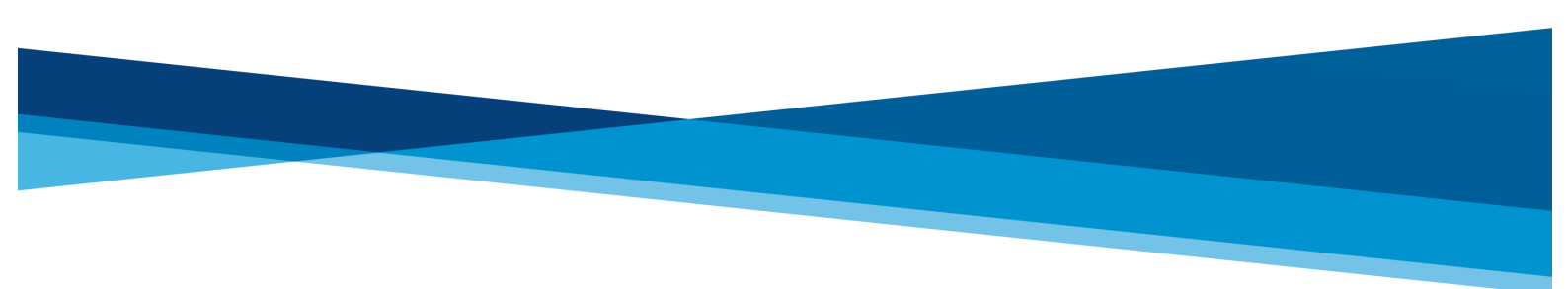
**Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V.**  
*Namens deze:*  
**Jumbo Supermarkten B.V.**

.....  
De heer G.F.T. van Eerd

.....  
A.L. van Veen

CONCEPT

PUBLIEKRECHTELIJKE INFORMATIE



**Plannaam:** Bestemmingsplan Van Spoor tot Steeg

Datum afdruk: 2016-05-26

Naam overheid: Gemeente Haren

IMRO-versie: IMRO2008

Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2011-01-31

Planidn: NL.IMRO.0017.BP1266HV10HERS1-VA01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking

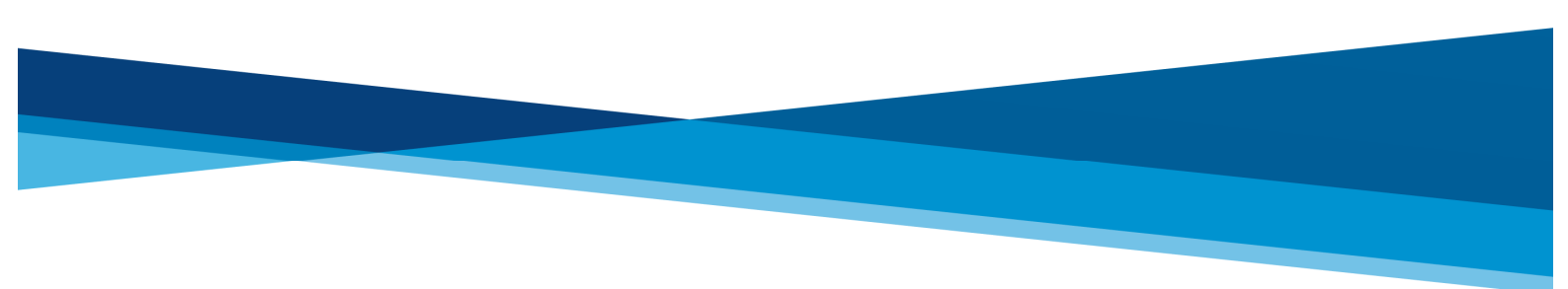


Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

## Legenda

|                            |                              |                                |                              |
|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| <b>Best./Inp.plan e.d.</b> | <b>Bouwvlakken</b>           | <b>Projectbesluit</b>          | <b>Prov. structuurvisie</b>  |
| bestem.plangeb.            | bouwvlak                     | besluitgebied                  | struct.visieplangeb.         |
| inpassingsplangeb.         | <b>Gebiedsaanduidingen</b>   | besluitvlak                    | struct.visiegebied           |
| uitwerkingsplangeb.        | geluidzone                   | besluitsubvlak                 | struct.visiecomplex          |
| wijzigingsplangeb.         | geluidzone                   | <b>Tijd.onthef.buitenplans</b> | struct.visieverkl.           |
| rijksbest.plangeb.         | luchtvaartverkeerzone        | besluitgebied                  | <b>Provinciaal plan</b>      |
| <b>Best.hoofdgroepen</b>   | luchtvaartverkeerzone        | besluitvlak                    | prov. plangebied             |
| agrarisch                  | vrijwaringszone              | besluitsubvlak                 | prov. gebied                 |
| agrarisch m.wrd.           | vrijwaringszone              | <b>Reactieve aanwijzing</b>    | prov. complex                |
| bedrijf                    | milieuzone                   | besluitgebied                  | prov. verbinding             |
| bedrijventerrein           | milieuzone                   | besluitvlak                    | <b>Nationaal plan</b>        |
| bos                        | veiligheidszone              | besluitsubvlak                 | nat. plangebied              |
| centrum                    | veiligheidszone              | <b>Beheersverordening</b>      | nat. gebied                  |
| cultuur en ontsp.          | wetgevingzone                | besluitgebied                  | nat. complex                 |
| ontspanning en v.          | wetgevingzone                | besluitvlak                    | nat. verbinding              |
| detailhandel               | reconstructiewetzone         | besluitsubvlak                 | <b>Rijksstructuurvisie</b>   |
| dienstverlening            | reconstructiewetzone         | <b>Buiten.toep.beh.verord.</b> | struct.visieplangeb.         |
| gemengd                    | overige zone                 | besluitgebied                  | struct.visiegebied           |
| groen                      | overige zone                 | besluitvlak                    | struct.visiecomplex          |
| horeca                     | <b>Bouwaanduidingen</b>      | besluitsubvlak                 | <b>Plancontour en PDF</b>    |
| kantoor                    | bouwaanduiding               | <b>Exploitatieplan</b>         | provinciaal plan             |
| maatschappelijk            | <b>Funcctieaanduidingen</b>  | besluitgebied                  | rijksplan                    |
| natuur                     | functieaanduiding            | besluitvlak                    | gem. visie                   |
| overig                     | <b>Lettertekenaanduiding</b> | besluitsubvlak                 | provinciale visie            |
| recreatie                  | lettertekenaanduid.          | <b>Gerechtelijke uitspraak</b> | rijksvisie                   |
| sport                      | <b>Maatvoeringen</b>         | besluitgebied                  | <b>Prov. verordening</b>     |
| tuin                       | maatvoering                  | besluitvlak                    | Prov. verordening            |
| verkeer                    | <b>Figuren</b>               | besluitsubvlak                 | besluitvlak                  |
| water                      | as van de weg                | <b>omgevingsvergunning</b>     | besluitsubvlak               |
| wonen                      | dwarsprofiel                 | besluitgebied                  | <b>Aanwijzingsbesluit</b>    |
| woongebied                 | gevellijn                    | besluitvlak                    | besluitgebied                |
| <b>Dubbelbestemmingen</b>  | hartlijn leiding             | besluitsubvlak                 | besluitvlak                  |
| waterstaat                 | relatie                      | <b>Plancontour en PDF</b>      | besluitsubvlak               |
| aanvliegroute              | figuur IMRO2006              | bestemmingsplan                | <b>Alg.maatregel.v.best.</b> |
| archeologisch/cultu.       | <b>Vorbereidingsbesluit</b>  | uitwerkingsplan                | Alg.maatregel.v.bestuur      |
| besch. dorps/stads.        | voorber.besl.geb.            | wijzigingsplan                 | besluitvlak                  |
| geluidzone                 | besluitvlak                  | voorbereidingsbesluit          | besluitsubvlak               |
| militaire voorziening.     | besluitsubvlak               | overig                         | <b>Plancontour en PDF</b>    |
| straatpad                  |                              | <b>Gem. structuurvisie</b>     | gemeentelijk besluit         |
| waterkering                |                              | struct.visieplangeb.           | provinciaal besluit          |
| waterverkeer               |                              | struct.visiegebied             | rijksbesluit                 |
| leiding                    |                              | struct.visiecomplex            |                              |
| waarde                     |                              |                                |                              |
| onbekend                   |                              |                                |                              |

OPDRACHTBRIEF



## Engelsing, Nicky

---

**Van:** Langlois van den Bergh, M.G.F. (Michel) <Michel.Langlois.van.den.Bergh@ing.nl>  
**Verzonden:** maandag 22 augustus 2016 17:54  
**Aan:** Engelsing, Nicky  
**CC:** Visser, W. (Wout); Bert Riemeijer  
**Onderwerp:** RE: vraag taxatie Anjerplein 31 in Haren

Hi Nicky,

Wij zijn akkoord met het gebruik van het rapport door relatie, dan wel dat jullie het op zijn naam aan hem verstrekken.

Met vriendelijke groet,



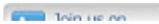
### Michel Langlois van den Bergh

Senior Risk Officer  
ING Bank N.V., Real Estate Finance

Location code ALP B03.154  
Bijlmerdreef 98, 1102 CT Amsterdam, The Netherlands  
P.O. Box 1800, 1000 BV Amsterdam, The Netherlands  
**M** +31-6-30780870  
**E** [michel.langlois.van.den.bergh@ing.com](mailto:michel.langlois.van.den.bergh@ing.com)



ING Bank N.V., registered office Amsterdam,  
Trade Registry no. 33031431, Chamber of Commerce Amsterdam



 Please consider the environment before printing this email

---

**From:** Engelsing, Nicky [mailto:Nicky.Engelsing@colliers.com]  
**Sent:** donderdag 18 augustus 2016 16:04  
**To:** Langlois van den Bergh, M.G.F. (Michel)  
**Subject:** FW: vraag taxatie Anjerplein 31 in Haren

**Van:** Engelsing, Nicky  
**Verzonden:** woensdag 17 augustus 2016 14:39  
**Aan:** Visser, W. (Wout) <[Wout.Visser@ingbank.com](mailto:Wout.Visser@ingbank.com)>  
**CC:** 'Bert Riemeijer' <[bert@riemeijervastgoedconsultancy.nl](mailto:bert@riemeijervastgoedconsultancy.nl)>  
**Onderwerp:** vraag taxatie Anjerplein 31 in Haren

Goedemiddag Wout,

Wij krijgen het verzoek van Duinweide of wij de taxatie van het object met adres Anjerplein 31 in Haren - reeds aan jullie aangeleverd en in opdracht van jullie uitgevoerd - aan hen kunnen verschaffen op naam van Duinweide Investerings N.V.. Dit teneinde de taxatie op te nemen in de eigen prospectus.  
Graag stemmen wij met jullie af of jullie dit goed zouden vinden of dat hier bezwaar tegen is.

Ik verneem graag jouw reactie,

Met vriendelijke groet / Kind regards,

[Nicky S. Engelsing](#)

Valuation

**Mobile +31 6 12 71 97 88** | Direct +31 20 540 55 60 | KvK 33127652

Main +31 20 540 55 55 | [View My Profile](#)

**Colliers International Valuations B.V.**

Buitenveldertselaan 5 | 1082 VA Amsterdam | The Netherlands



The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee. Should you receive this message by mistake, please do not use its contents and notify the sender immediately by return e-mail.

Before printing, think about the environment.

-----  
**ATTENTION:** The information in this e-mail is confidential and only meant for the intended recipient. If you are not the intended recipient, don't use or disclose it in any way. Please let the sender know and delete the message immediately.



## 554 kantoren in 66 landen 6 continenten

USA: 153  
CANADA: 34  
LATIINS AMERIKA: 24  
ASIE: 231  
EMEA: 112

- € 2,2 biljoen omzet
- 2 biljoen m2 in beheer
- 16.000 medewerkers

AMSTERDAM  
Buitenveldertselaan 5  
1082 VA AMSTERDAM  
TEL +31 (0)20 540 55 60  
amsterdam.office@colliers.com

AMSTERDAM ZUIDOOST  
Bijlmerdreef 101  
1102 BP AMSTERDAM  
Tel: +31 20 642 45 11  
amsterdam-zo@colliers.com

EINDHOVEN  
Dillenburgstraat 25-9  
5652 AM EINDHOVEN  
TEL +31 (0)40 212 11 10  
eindhoven@colliers.com

ROTTERDAM (BAHIALAAN)  
Bahialaan 400  
3065 WC ROTTERDAM  
TEL +31 (0)10 412 18 15  
rotterdam.office@colliers.com

ROTTERDAM (BOTERSLOOT)  
Botersloot 27  
3011 HE ROTTERDAM  
TEL +31 (0)10 412 00 35  
info.cics@colliers.com

ROTTERDAM (WESTERSINGEL)  
Westersingel 94  
3015 LC ROTTERDAM  
TEL +31 (0)10 511 99 55  
rotterdam@colliers.com

NIEUWEGEIN  
Nevelgaarde 54  
3436 ZZ NIEUWEGEIN  
Tel: +31 30 256 33 50  
nieuwwegein@colliers.com

'S-HERTOGENBOSCH  
Bolduc, Utopialaan 24  
5232 CE 'S-HERTOGENBOSCH  
Tel: +31 73 649 14 00  
denbosch@colliers.com

BARENDRECHT  
Zeemanstraat 11  
2991 XR BARENDRECHT  
Tel: +31 10 497 20 00  
barendrecht@colliers.com

APELDOORN  
Linie 592  
7325 DZ APELDOORN  
Tel: +31 55 750 79 79  
apeldoorn@colliers.com

[www.colliers.nl](http://www.colliers.nl)

Accelerating success

## OVER COLLIERS INTERNATIONAL

Colliers International Group Inc. is een wereldleider in commerciële vastgoeddiensten met meer dan 16.000 professionals die opereren vanuit 554 kantoren in 66 landen. Colliers levert diensten aan vastgoedgebruikers, eigenaren en investeerders op het gebied van agency, asset & property management, consultancy, corporate real estate solutions, facility management, hotels, investments, project management, retail, research, valuation & advisory en workplace innovation. Colliers International is voor het elfde achtereenvolgende jaar opgenomen in de global outsourcing top-100 van de International Association of Outsourcing Professionals, vaker dan elke andere internationale vastgoedadviseur.

In Nederland is Colliers International de snelst groeiende vastgoedorganisatie met kantoren in Amsterdam (hoofdkantoor), Apeldoorn, Barendrecht, Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Nieuwegein en Rotterdam. Onze 330 professionals maken een verschil door te denken en te handelen als ondernemers. Met onze service excellence cultuur en ons gevoel voor initiatief creëren we kansen die bijdragen aan het succes van onze klanten. Onze expertise en vakmanschap worden benadrukt doordat onze taxateurs zijn aangesloten bij het NRVT en onze makelaars bij VastgoedCert, beide onderdeel van de NVM en de RICS.

Voor meer informatie over Colliers Nederland en het laatste nieuws kunt u terecht op onze website [www.colliers.nl](http://www.colliers.nl).