

Taxatierapport

Industrieweg 35, 1785AG te Den Helder



Herman Wentzel MRICS RRV RT | Onafhankelijke Taxateurs Nederland

Vredehofstraat 13, 3761HA te Soest

Telefoon: 085 007 4172 | Email: hwentzel@otnl.nl

Waardepeildatum

30 september 2020

Rapportdatum

13 november 2020



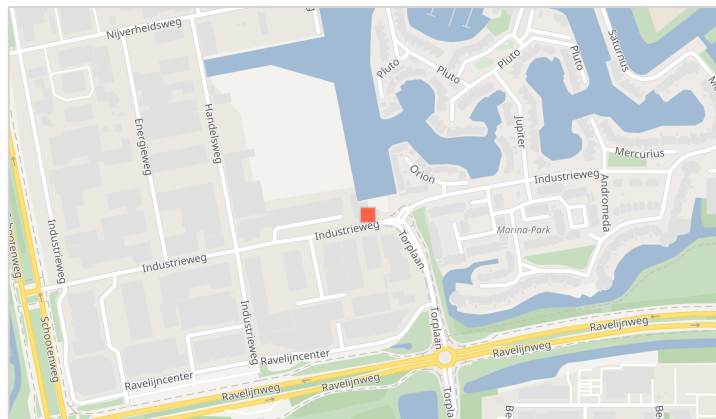
ONAFHANKELIJKE
TAXATEURS
NEDERLAND



Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren.
Voor een TMI- taxatie gelden de voorschriften van TMI- Taxatierichtlijn Vastgoed.
Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI- taxatierapport uitbrengen.
TMI- taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.

Rapport samenvatting | Commercieel

| | |
|---------------------|--|
| Dossiernummer: | BDO101111 |
| VMS taxatienummer: | 21523229 |
| Complex: | Industrieweg 35, 1785AG te Den Helder |
| Adres: | Industrieweg 35, 1785AG te Den Helder |
| Eigenaar: | Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed IX |
| Type eigendom: | Eigendom |
| Te taxeren belang: | Eigendom |
| Perceeloppervlakte: | 818 |



Object

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Type object: | Commercieel |
| Oorspronkelijk bouwjaar: | 1991 |
| Monument: | Nee |
| Totaal BVO m ² of stuks: | 2.006 |
| Totaal VVO m ² of stuks: | 1.910 |
| Verhouding VVO / BVO: | 1:1,05 |
| Parkeerplaatsen binnen: | - |
| Parkeerplaatsen buiten: | - |
| Marktwaaarde per m ² : | € 446 |



Waardering

| | |
|----------------------------|--|
| Opdrachtgever: | AC West 9 C.V |
| Contactpersoon: | Dhr. R. Pereira & Dhr. L. Hoefman |
| Doel taxatie: | Verslaglegging jaarrekening |
| Taxateur: | Herman Wentzel MRICS RRV RT |
| Waardepeildatum: | woensdag 30 september 2020 |
| Marktwaaarde kosten koper: | € 850.000 |
| BAR markt/herz. huur kk: | 19,0 % |
| BAR contractuur kk: | 22,9 % |

Kengetallen

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Markt/herz. huur: | € 162.350 |
| Theoretische huur: | € 195.213 |
| Netto markt/herz. huur: | € 144.693 |
| Correctie meer- en minderhuur: | € 19.890 |
| Exploitatielasten % markt/herz. huur: | 10,9 % |
| Exploitatielasten excl canon: | € 17.657 |
| Exploitatiekosten incl canon: | € 17.657 |
| Leegstand % markt/herz. huur: | 0,0 % |
| Aantal huurders: | 1 |
| Gem. restduur contracten jr: | 0,7 |

Object beoordeling

| Object beoordeling | Score |
|------------------------------|-----------------|
| Bouwkundige staat: | Goed |
| Onderhoud buiten: | Goed |
| Onderhoud binnen: | Goed |
| Parkeren (op eigen terrein): | Slecht |
| Functionaliteit: | Redelijk |
| Object score: | Matig |

Locatie beoordeling

| Locatie beoordeling | Score |
|---------------------------|-----------------|
| Ligging: | Matig |
| Bereikbaarheid: | Matig |
| Parkeren op openbare weg: | Redelijk |
| Locatie score: | Redelijk |

Gebruik beoordeling

| Gebruik beoordeling | Score |
|-------------------------------|-----------------|
| Huidige verhuursituatie: | Redelijk |
| Alternatieve aanwendbaarheid: | Matig |

Markt beoordeling

| Markt beoordeling | Score |
|----------------------|--------------|
| Courantheid verkoop: | Matig |
| Courantheid verhuur: | Matig |

Het object is per 30-09-2020 getaxeerd op:

EUR 850.000

Marktwaaarde kosten koper

Rapport samenvatting | Commercieel

Sterktes

Uitstraling (architectuur)
Identiteit en herkenbaarheid
Kwaliteit
Energie-label

Zwaktes

Geen parkeerplaatsen op eigen terrein
Kantoor op bedrijventerrein
Omvang
Aansluiting/positie in omgeving
Looptijd huurovereenkomst

Kansen

(Her)Ontwikkelingspotentieel

Bedreigingen

Marktontwikkelingen
Concurrerend aanbod

Algemene uitgangspunten

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

Ondergetekenden hebben zich bij deze waardering gebaseerd op aangeleverde informatie van de opdrachtgever c.q. eigenaar. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven.

Uitgangspunt is dat er geen andere bezwarende bepalingen, zakelijke rechten en/ of erfdienstbaarheden van toepassing zijn die invloed hebben op de getaxeerde waarde dan die worden vermeld in het rapport. Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaot- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn.

Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

Tenzij anders vermeld is het uitgangspunt in de waardering dat het huidige gebruik is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan en dat alle benodigde vergunningen zijn verstrekt.

Tenzij anders vermeld in deze waardering is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in de bodem, noch naar materialen in of aan het gebouw die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, noch naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Als uitgangspunt bij de taxatie geldt dat de grond geschikt is voor het huidige gebruik. Met de mogelijke kosten voor sanering is bij de taxatie geen rekening gehouden.

Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object.

Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden.

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat.

Alle roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;

Tenzij anders vermeld in deze waardering wordt er bij geheel of gedeeltelijke verhuur van het getaxeerde vanuit gegaan dat de huurder(s) aan de volledige huurverplichting zullen voldoen gedurende de contractduur vanuit de huurovereenkomst.

Taxateur gaat uit van een optimale aanwending van de vigerende bestemming en feitelijke omstandigheden van het object (HBU: highest and best use).

De overige algemene uitgangspunten zijn te vinden in hoofdstuk I Algemene uitgangspunten.

Bijzondere uitgangspunten

Op deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten c.q. speciale opdrachten, zoals specifieke, ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing.

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

Toelichting op de waardering

Taxateur heeft bij de waardering de reglementen van de RICS en het NRVT gevolgd.

Opmerkingen / Afwijkingen t.o.v. taxatiestandaarden

Uitvoerend taxateur is bij de waardering van het object en in dit taxatieobject niet afgeweken van de reglementen van de RICS en het NRVT.

INHOUD TAXATIERAPPORT

| | |
|----------|--------------------------------------|
| I | Rapport samenvatting |
| A | Opdracht |
| B | Taxatie |
| C | SWOT-analyse |
| D | Juridisch |
| E | Object |
| F | Locatie |
| G | Gebruik |
| H | Onderbouwing |
| I | Duurzaamheid |
| J | Algemene uitgangspunten |
| K | Waardebegrippen en definities |
| L | Bijlagen |

A OPDRACHT**A.1** Opdrachtgever

Opdrachtgever: AC West 9 C.V
Ter attentie van: Dhr. R. Pereira & Dhr. L. Hoefman
Adres: De Entree 55 - 11e verdieping, 1101 BH te Amsterdam
Telefoonnummer: +31 (0)651 98 78 75
E-mailadres opdrachtgever: rodney.pereira@arconacapital.com

A.2 Opdrachtnemer en uitvoerend taxateur

Naam organisatie: Onafhankelijke Taxateurs Nederland
Uitvoerend taxateur: Herman Wentzel MRICS RRV RT
Adres: Vredehofstraat 13, 3761HA te Soest
Telefoonnummer: 085 007 4172
E-mailadres: hwentzel@otnl.nl
Lid van / aangesloten bij: NRVV RT198770421
VastgoedCert V008774653
RICS 1291119
NVM Business 301846
Ingeschreven in het register onder nummer: RT198770421
Specialisatie / deskundigheid & educatie: BV
Groot Zakelijk
WOZ

A.3 Controlerend of tweede taxateur

Naam organisatie: CED Nederland B.V.
Controlerende / tweede taxateur: ing. Walter Kuipers RT REV
Adres: Postbus 90411, 1006 BK te Amsterdam
Telefoonnummer: 020-4873737
E-mail: walter.kuipers@ced.nl
Lid van / aangesloten bij: VastgoedPro onder vermelding van nummer: 16193
Ingeschreven in het register onder nummer: NRVV Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed onder vermelding van nummer: RT574088346
Tegova, certificaatnummer REV-NL/VastgoedPRO/2021/5 en geldig van tot 30 november 2021
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Algemeen commercieel onroerend goed en taxaties voor verzekeringsdoeleinden.

A.4 Assistent taxateur

Assistent taxateur: M.L. Stelloo
Adres: Vredehofstraat, Soest 13, te
Telefoonnummer: 0641692954
E-mail: mstelloo@otnl.nl

A.5 Verklaringen taxateurs inzake opdrachtverstrekking

Opdrachtdatum: donderdag 20 augustus 2020

Toelichting opdrachtverstrekking:

Op 20-08-2020 is door de taxateur een opdrachtbrief verzonden aan opdrachtgever welke door taxateur op 20-08-2020 getekend door opdrachtgever retour is ontvangen. De taxatie uitgevoerd conform opdracht. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzigingen gedaan op de opdracht (VPS 1 / IVS 101).

Opdrachtvoorwaarden:

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- de RICS professionele verklaring Conflicts of interest en de bijbehorende richtlijnen;
- de algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs;
- het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en voor zover van toepassing het Addendum Groot Zakelijk Vastgoed NRVT;
- de algemene gedrags- en beroepsregels conform NVM.

Op deze taxatie zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (meest recente versie) van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) van toepassing.

Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende.

Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebeoordeling. Wij hebben het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaardden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Interne kwaliteitsborging

De geregistreerde taxateur heeft zorg gedragen voor borging van de kwaliteit van de professionele taxatiedienst. De geregistreerde taxateur heeft hiertoe een intern kwaliteitsborgingsproces ingericht.

Roulatie

Taxateur heeft niet meer dan 6 jaar achtereenvolgend een professionele taxatiedienst ten aanzien van hetzelfde vastgoedobject verricht of 9 jaar achtereenvolgend door hetzelfde taxatiebedrijf.

Onafhankelijkheid

Om tot een betrouwbare waardebeoordeling te komen is het van belang dat taxateurs die taxaties uitvoeren onafhankelijk, integer en niet vooringenomen handelen. Onafhankelijk zijn in wezen en in schijn is vereist om het de taxateur mogelijk te maken als resultaat van een door hem uitgevoerde opdracht een - voor iedereen - acceptabel oordeel uit te spreken zonder vooringenomenheid, tegengestelde belangen of door een derde op hem uitgeoefende druk. Een strikte scheiding van de functies van makelaar en taxateur voor eenzelfde object, is van groot belang aangezien: een makelaar subjectief hoort te handelen, in het belang van zijn opdrachtgever; een taxateur objectief hoort te handelen ongeacht het belang van zijn opdrachtgever.

De taxateur verklaart ten aanzien van het getaxeerde object uitsluitend als taxateur te hebben opgetreden. De taxateur verklaart middellijk noch onmiddellijk enig financieel of zakelijk belang te hebben bij het object noch bij de opdrachtgever. De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

De taxateur verklaart dat de jaarlijkse omzet van taxateur, verkregen van één opdrachtgever, niet meer dan 25% van de totaalomzet bedraagt.

Educatie en routine

De taxateur volgt de educatieverplichtingen van RICS, NRVT en NVM.

De taxateur heeft voldoende kennis over de specifieke markt en beschikt over de vaardigheden en de kennis om de taxatie op competente wijze te kunnen uitvoeren.

Plausibiliteit

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur.

De controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets op de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS, IVS en/of RICS Red Book) is uitgevoerd.

Taxatiestandaarden

De taxatie is uitgevoerd conform de RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), editie 2020. De standaarden in het Red Book zijn in overeenstemming met de "International Valuation Standards", uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC).

De taxateur zal de taxatie in overeenstemming met deze taxatierichtlijn, alsmede met de toepasselijke reglementen van het NRVT uitvoeren, tenzij sprake is van een taxatiedienst die is onderworpen aan internationale en nationale wet- en regelgeving waarin andere vereisten worden gesteld. De taxateur verklaart dat hij op de hoogte is van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en dat hij heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatierichtlijn.

Tuchtrecht

Taxateur verklaart dat hij beschikt over een toereikende beroepsaansprakelijkheidsverzekering of kan anderszins aantonen dat zijn beroepsrisico op afdoende wijze is afgedekt.

Onafhankelijke Taxateurs Nederland B.V. is een RICS Regulated Firm. Daarbij voldoen onze werkwijze en rapportages aan de eisen conform het RICS Red Book.

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van de betrokken brancheverenigingen (NVM, NRVT, RICS).

Indien u een klacht heeft kunt u deze indienen bij het secretariaat van Onafhankelijke Taxateurs Nederland BV. Wij zullen zorg dragen voor een snelle en zorgvuldige afhandeling van uw klacht.

B TAXATIE**B.1 Algemeen****Objectomschrijving**

Het getaxeerde betreft één kadastraal perceel groot 818 m² in eigendom bij Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed IX met een omstreeks 1999 gebouwd kantoorgebouw op een bedrijventerrein. Dit maakt het een matig tot redelijk courant object. Naastgelegen parkeervoorzieningen zijn eigendom van de gemeente, waardoor het kantoorgebouw geen eigen parkeervoorzieningen heeft. De uitbouw ter grootte van ca. 56 m² ter plaatse van het voormalig terras is meegenomen in de taxatie.

| | |
|---------------------------|--|
| Adres: | Industrieweg 35, 1785AG te Den Helder |
| VMS-taxatienummer: | 21523229 |
| Type eigendom: | Eigendom |
| Waardepeildatum: | woensdag 30 september 2020 |
| Type taxatie: | Volledige taxatie |
| Keuze waardering: | NAR waarde |

B.2 Doel van de taxatie

| | |
|---|--|
| Doel: | Verslaglegging jaarrekening |
| Toelichting doel van de taxatie: | Dit taxatierapport is uitsluitend voor het hierna genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. |
| | Het doel van de taxatie is inzicht te krijgen in de marktwaarde (en de markthuur) ten behoeve van opname in de jaarrekening en een prospectus. Wij geven hierbij onze toestemming voor een dergelijke opname. |

B.3 Waardering & basis van de waarde

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

| | |
|----------------|--|
| Valuta: | Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage zijn alle bedragen uitgedrukt in Euro's (€). |
|----------------|--|

Het object is per 30 september 2020 getaxeerd op:**Marktwaarde kosten koper:***Zegge:***EUR 850.000***achthonderd vijftig duizend euro***Handtekening taxateur:**

Herman Wentzel MRICS RRV RT
Datum en plaats: 13 november 2020 | Soest

B.4 Inspectie

| | |
|----------------------------|-----------------------------|
| Datum opname en inspectie: | woensdag 9 september 2020 |
| Mate van inspectie: | Inpandig |
| Inspectie uitgevoerd door: | Herman Wentzel MRICS RRV RT |

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur Herman Wentzel MRICS RRV RT. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 Uitgangspunten en afwijkingen

Algemene uitgangspunten

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

Ondergetekenden hebben zich bij deze waardering gebaseerd op aangeleverde informatie van de opdrachtgever c.q. eigenaar. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven.

Uitgangspunt is dat er geen andere bezwarende bepalingen, zakelijke rechten en/ of erfdienstbaarheden van toepassing zijn die invloed hebben op de getaxeerde waarde dan die worden vermeld in het rapport. Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaot- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn.

Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

Tenzij anders vermeld is het uitgangspunt in de waardering dat het huidige gebruik is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan en dat alle benodigde vergunningen zijn verstrekt.

Tenzij anders vermeld in deze waardering is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in de bodem, noch naar materialen in of aan het gebouw die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, noch naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Als uitgangspunt bij de taxatie geldt dat de grond geschikt is voor het huidige gebruik. Met de mogelijke kosten voor sanering is bij de taxatie geen rekening gehouden.

Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object.

Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden.

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat.

Alle roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;

Tenzij anders vermeld in deze waardering wordt er bij geheel of gedeeltelijke verhuur van het getaxeerde vanuit gegaan dat de huurder (s) aan de volledige huurverplichting zullen voldoen gedurende de contractduur vanuit de huurovereenkomst.

Taxateur gaat uit van een optimale aanwending van de vigerende bestemming en feitelijke omstandigheden van het object (HBU: highest and best use).

De overige algemene uitgangspunten zijn te vinden in hoofdstuk I Algemene uitgangspunten.

Bijzondere uitgangspunten

Op deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten c.q. speciale opdrachten, zoals specifieke, ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing.

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

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Uitvoerend taxateur is bij de waardering van het object en in dit taxatieobject niet afgeweken van de reglementen van de RICS en het NRVT.

B.6 Nadere toelichting op de waardering

Toelichting op de waardering

Taxateur heeft bij de waardering de reglementen van de RICS en het NRVT gevolgd.

Aanpassingen op conceptrapportage

De taxateur heeft voor uitgifte van de definitieve rapportage, met inachtneming van de RICS-richtlijn VPS 2 (4.12 t/m 4.14), een concept rapportage aangeleverd en besproken met de opdrachtgever. Na heroverweging van de in de concept rapportage vermelde uitgangspunten zijn de navolgende onderdelen in het rapport gewijzigd:

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Tussen de waardepeildatum en datum taxatierapport hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan of zijn er geen wezenlijke veranderingen geweest die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

Taxatie onnauwkeurigheid

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

- Onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit;
- Gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

De uitbraak van het Novel Coronavirus (COVID-19), dat door de Wereldgezondheidsorganisatie op 11 maart 2020 is uitgeroepen tot een "wereldwijde pandemie", heeft gevolgen gehad voor de wereldwijde financiële markten. Veel landen hebben reisbeperkingen ingevoerd.

De marktactiviteit wordt in veel sectoren beïnvloed. Op de waarderingsdatum zijn wij van mening dat wij voor vergelijkingsdoeleinden minder waarde kunnen hechten aan eerdere marktgegevens, om zo een oordeel over de waarde te kunnen geven. De huidige reactie op COVID-19 betekent immers dat we te maken hebben met een ongekende reeks omstandigheden waarop we een oordeel kunnen baseren. Door buitengewone marktomstandigheden is buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

Onze waardering(en) wordt/worden daarom gerapporteerd op basis van 'materiële waarderingonzekerheid' volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. Als gevolg hiervan dient er minder zekerheid - en een hogere mate van voorzichtigheid - aan onze waardering te worden gehecht dan normaal het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, raden wij u aan om de waardering van het in de taxatie betrokken onroerend goed regelmatig te evalueren. Wanneer een verkoop of aankoop zou worden overwogen, is een hertaxatie op dat moment gewenst.

B.7 Eerdere taxaties en overzicht andere waarderingen

Eerdere taxaties

Door taxateur zijn eerdere taxaties van het onderhavige object uitgevoerd:

- 2016: Volledige taxatie
- 2017: Markttechnische update
- 2018: Markttechnische update
- 2019: Volledige taxatie

Overzicht eerdere taxaties

| Rapport datum | Peildatum | Waarde | Reden taxatie | Opmerkingen |
|---------------|------------|-------------|--|-------------------|
| 28-3-2017 | 31-12-2016 | € 1.900.000 | Balanswaardering | Volledige taxatie |
| 14-11-2017 | 31-10-2017 | € 1.600.000 | Financiering, Balanswaardering | Update |
| 13-3-2019 | 3-12-2019 | € 1.220.000 | Opname in prospectus, Balanswaardering | Update |
| 11-12-2019 | 30-1-2020 | € 980.000 | Opname in prospectus | Volledige taxatie |

B.8 Overzicht inzage documenten

| Soort informatie | Ingezien | Datum | Bron / opmerking |
|----------------------------|----------|-----------|-----------------------|
| Asbestonderzoek | Nee | | |
| Bestemmingsplan | Ja | 11-9-2020 | ruimtelijkeplannen.nl |
| Bodemonderzoek | Ja | 11-9-2020 | bodemloket.nl |
| Eigendomsbewijs | Ja | 11-9-2020 | Kadaster |
| Energie label | Ja | 11-9-2020 | ep-online.nl |
| Erfpacht gegevens | NVT | | |
| Gebruiksvergunning | Nee | | |
| Huurlijst | Ja | 31-8-2020 | Opdrachtgever |
| Huurovereenkomsten | Ja | 31-8-2020 | Opdrachtgever |
| Inspectierapporten | Nee | | |
| Kadastrale gegevens | Ja | 11-9-2020 | Kadaster |
| Meetcertificaat | Ja | 31-8-2020 | Opdrachtgever |
| Milieu-informatie overheid | Nee | | |
| Milieuvergunning | Nee | | |
| Onderhoudsprognose | Ja | 31-8-2020 | Opdrachtgever |
| Omgevingsvergunning | Nee | | |
| Splitsingsakte | NVT | | |
| Plattegronden | Ja | 31-8-2020 | Opdrachtgever |
| Sideletters / allonges | Ja | 31-8-2020 | Opdrachtgever |
| Overige gegevens | Nee | | |

B.9 Gehanteerde taxatiemethodiek

Gehanteerde taxatiemethodiek

Op basis van het doel van de taxatie zijn de volgende waarderingsmethodieken gehanteerd:

Huurwaarde kapitalisatiemethode:

Uitgangspunt bij de marktwaarde op basis van de huurwaarde kapitalisatiemethode is de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare oppervlakten van het object. De waarde van de onroerende zaak wordt bepaald door kapitalisatie van de bruto en/of netto huurwaarde (bruto huurwaarde verminderd met onroerende zaak gebonden lasten).

De huurwaarden worden 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 gebaseerd op onder meer marktomstandigheden (vraag en aanbod), economische omstandigheden (rente, inflatie, enz.), locatie (omgeving, bereikbaarheid, infrastructuur, voorzieningen en ontwikkelingen) en kwaliteit van het object (bouwjaar, kwaliteit, staat van onderhoud en gebruiksmogelijkheden).

De kapitalisatiefactor is de afgeleide 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 gebaseerd op onder meer dezelfde factoren als hiervoor genoemd. Voorts is rekening gehouden met potentiële leegstand, verhuurkosten, kosten van instandhouding, aanpassing of renovatie, overdrachtsbelasting en notariskosten.

Discounted cashflowmethode (DCF):

De DCF-methode is een waarderingsmethode waarbij de toekomstige kasstromen worden verdisconteerd tegen een gemiddelde vermogenskostenvoet (disconteringsvoet). Door het verdisconteren van toekomstige kasstromen wordt het bedrag bepaald dat iemand vandaag wil betalen om recht op de toekomstige kasstroom te verkrijgen.

Onder meer is rekening gehouden met huurwaarde-ontwikkeling, inflatie en eindwaarde. De disconteringsvoet wordt geschat op basis van het rendement op langlopende staatsobligaties, verhoogd met een risicopremie die afhankelijk is van de mate van beleggingsrisico van de onroerende zaak zelf.

Comparatieve methode:

De comparatieve methode vergelijkt de te waarden onroerende zaak met één of enkele soortgelijke objecten waarvan de transactiepreizen en –kenmerken vanuit de markt bekend zijn.

B.10 Plausibiliteit taxatie

Plausibiliteitsverklaring

De controlerend taxateur heeft onderhavige taxatie beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde, met dien verstande dat:

- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is;
- Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de aannemelijkheid en de geloofwaardigheid van onderhavige professionele taxatiedienst plausibel is.

Handtekening controlerend taxateur:



ing. Walter Kuipers RT REV

Datum en plaats: 13 november 2020 | Amsterdam

C SWOT ANALYSE

Sterktes

Uitstraling (architectuur)
Identiteit en herkenbaarheid
Kwaliteit
Energie label

Zwaktes

Geen parkeerplaatsen op eigen terrein
Kantoor op bedrijventerrein
Omvang
Aansluiting/positie in omgeving
Looptijd huurovereenkomst

Kansen

(Her)Ontwikkelingspotentieel

Bedreigingen

Marktontwikkelingen
Concurrerend aanbod

D JURIDISCH**D.1 Privaatrechtelijke aspecten**

| | |
|---------------------------|--|
| Eigenaar: | Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed IX |
| Type eigendom: | Eigendom |
| Te taxeren belang: | Eigendom |

Kadastrale omschrijving percelen

| Gemeente | Gemeente code kadaster | Sectie | Perceelnummer | Index | Oppervlakte m ² | Eigenaar |
|---------------|------------------------|--------|---------------|-------|----------------------------|---|
| Den Helder | HDR00 | K | 1396 | | 818 | Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed IX |
| Totaal | | | | | 818 | |

Aantekeningen kadastraal object

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

Beschrijving erfpacht

Niet van toepassing.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Voor zover waarneembaar voor de taxateur(s) en/of beperkte titelrecherche, dan wel volgens mondelinge informatie van de eigenaar, zijn er geen significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie.

VVE en invloed op de waardering

Niet van toepassing.

D.2 Publiekrechtelijke aspecten

Gebruik conform bestemmingsplan: **Ja**

Bestemmingsplan

Volgens informatie van de gemeente/www.ruimtelijkeplannen.nl is de bestemming van de grond beschreven onder het Bestemmingsplan Westoever 2011: Bedrijf

Functionaanduiding"bedrijf tot en met categorie 3.2
De maximaal toegestane hoogte is 13,5 m.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de bestemming(voorschriften), resp. bij afwijkingen dat ontheffing is verleend door de gemeente, dan wel een projectbesluit is genomen.

Monument: **Nee**

Wet voorkeursrecht gemeenten: **Nee**

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten

Niet van toepassing.

Vestigingseisen

Voor nadere vestigingseisen wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan. Er zijn geen bijzondere vestigingseisen bekend, behoudens het gestelde in het bestemmingplan en de noodzakelijke omgevingsvergunningen.

Fiscale aspecten

Wij zijn voor de toekomstige levering van de kantoorruimten uitgegaan dat deze zal plaats vinden in de overdrachtsbelastingsfeer van 6%.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere publiekrechtelijke bepalingen bekend.

E OBJECT

E.1 Objectinformatie

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft één kadastraal perceel groot 818 m² in eigendom bij Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed IX met een omstreeks 1999 gebouwd kantoorgebouw op een bedrijventerrein. Dit maakt het een matig tot redelijk courant object.

Naastgelegen parkeervoorzieningen zijn eigendom van de gemeente, waardoor het kantoorgebouw geen eigen parkeervoorzieningen heeft. De uitbouw ter grootte van ca. 56 m² ter plaatse van het voormalig terras is meegenomen in de taxatie.

Bouwjaar: 1991

Bouwaard / materialen en constructie

Vliesgevels van gemoffelde speciale aluminium profielen met gehard isolerend en zonwerend glas, goede thermische isolatie van gevels en dak. Bitumineuze dakbedekking. Goede afwerking interieur, pantry en toiletruimten op alle verdiepingen.

Bouwkundige staat: Goed

Onderhoud buiten: Goed

Onderhoud binnen: Goed

Toelichting onderhoud

Met de hierna gebruikte termen wordt bedoeld:

Uitstekend = Zo goed als nieuw

Goed = Op peil

Voldoende = Niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn

Matig = Onderhoud op korte termijn is noodzakelijk

Slecht = Achterstallig onderhoud

Niet waargenomen = Niet gezien / kunnen zien, maar mogelijk aanwezig

Voor de beoordeling van de onderhoudskosten maakt taxateur gebruik van "De Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX)". De VEX bevat alle gegevens die nodig zijn om de onderhoudskosten en overige exploitatielasten van beleggingsvastgoed te kunnen inschatten.

Vloeren: Goed

Constructie: Goed

Gevels: * Goed

Kozijnen: Goed

Daken/dakbedekkingen: * Goed

Binnenwanden: Goed

Plafonds: Goed

Overige afwerkingen: Goed

Installaties (E en W, lift): Goed

Buitenterrein: Goed

*voor zover visueel waarneembaar

Parkeren (op eigen terrein): Slecht

Functionaliteit: Redelijk

E.2 Oppervlakte

Overzicht ruimtetypes commercieel

| Ruimtetypes | IPD type | VEX type | BVO m ² | VVO m ² of stuks | Oorspronkelijk bouwjaar |
|---------------|----------|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Kantoorruimte | Kantoor | kt 8 - Laag, 1990-2010, vliesgevel(s) | 2.006 | 1.910 | 1991 |
| Totaal | | | 2.006 | 1.910 | |

E.3 Renovatie

Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen

Uitbouw ter grootte van ca. 56 m² ter plaatse van het voormalig terras.

E.4 Milieuaspecten en beoordeling

Omschrijving milieuaspecten

Bodemloket: Er moet op de locatie een nader onderzoek worden uitgevoerd om de omvang en ernst van de vastgestelde verontreiniging te bepalen. De basis voor dit onderzoek is het 'Protocol Nader onderzoek deel 1' (Sdu, 1995) of de 'Richtlijn nader onderzoek' (Sdu, 1995).

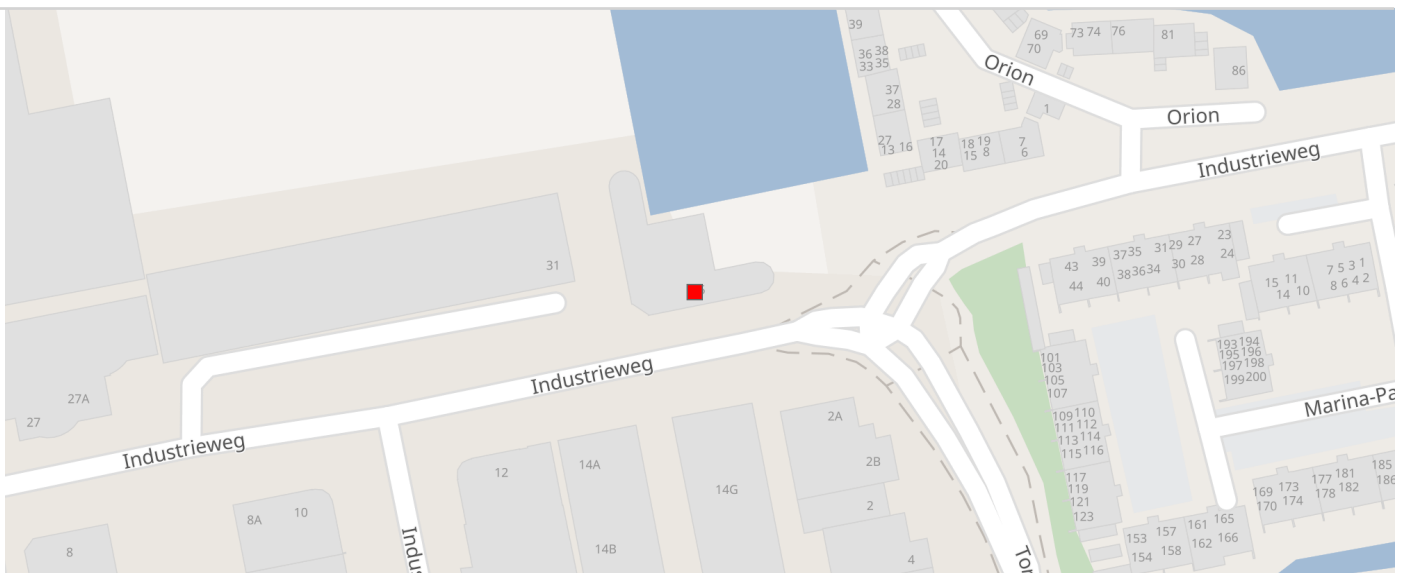
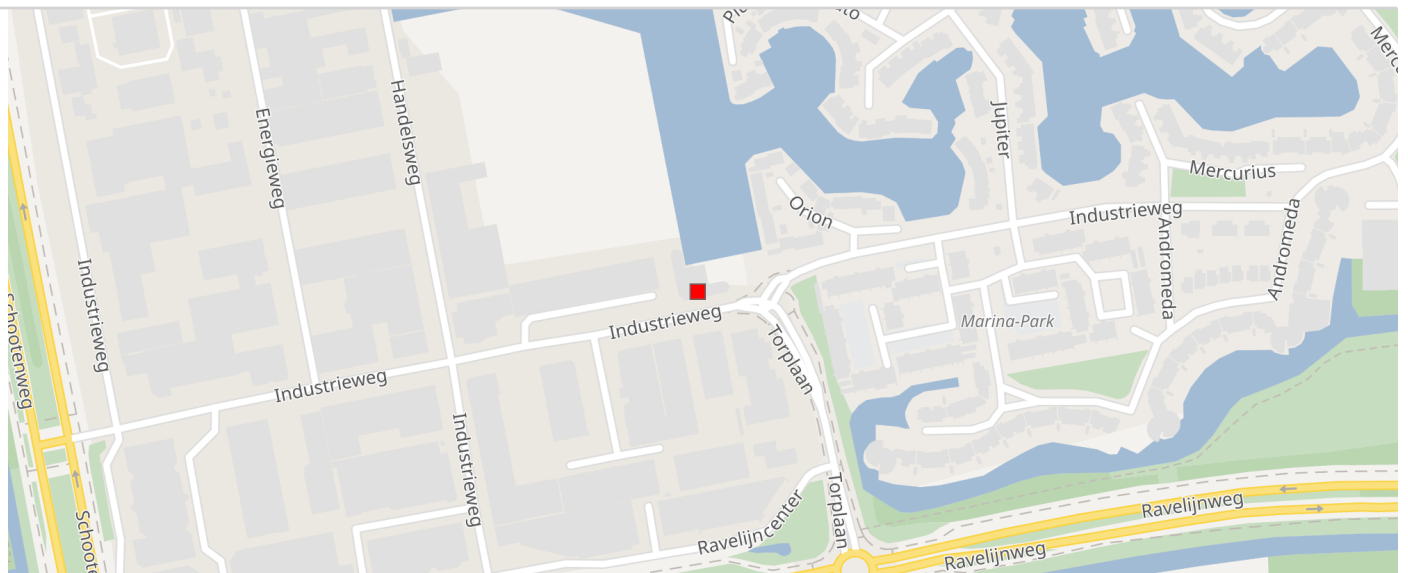
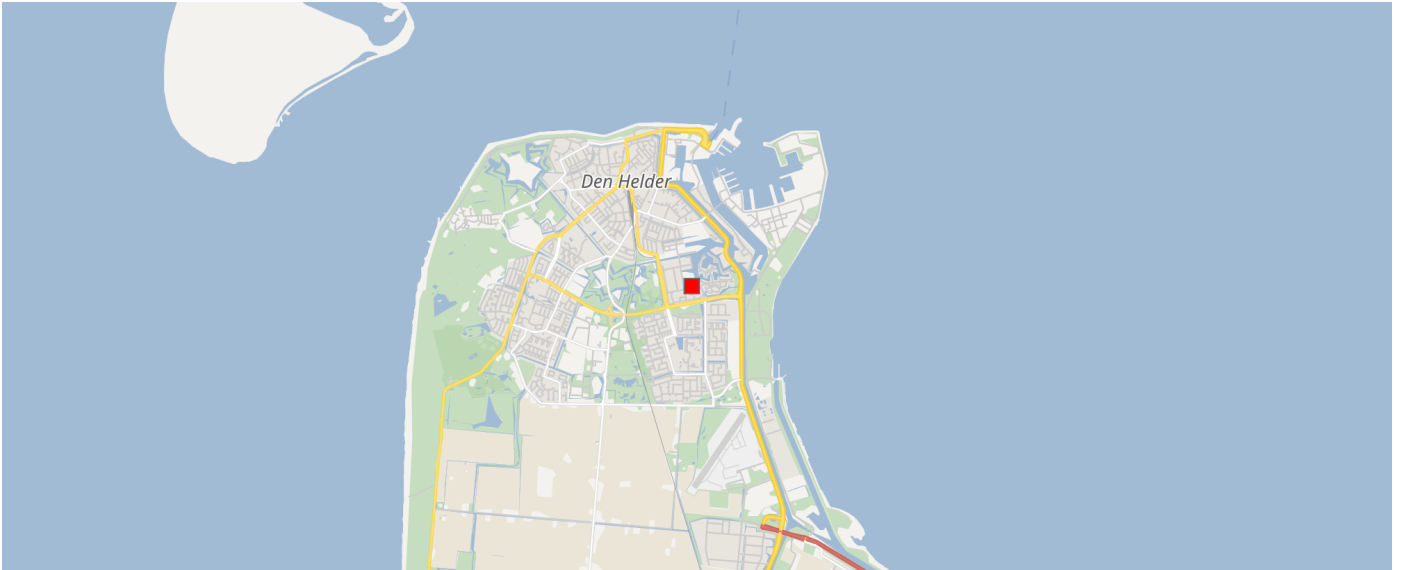
Objectbeoordeling

Het object is geschikt en functioneert naar behoren t.a.v. het huidige gebruik als kantoorruimte. De ligging op een bedrijventerrein en het gebrek aan parkeervoorzieningen op eigen terrein maakt het tot matig tot redelijk courant object.

Objectscore: Matig

F LOCATIE

F.1 Locatieoverzicht



F.2 Locatie informatie

Ligging:

Matig

Gelegen op bedrijventerrein Westoever te zuidoosten van het centrum van Den Helder

Toelichting bereikbaarheid:

Matig

Dichtstbijzijnde bushalte: Den Helder Zuid

Loopafstand: 2,1 km

Looptijd: 26 min.

Dichtstbijzijnde treinstation: Den Helder Zuid

Loopafstand: 2,1 km

Looptijd: 26 min.

Drie dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

A7 op 28,8 km hemelsbreed met 21 min. reistijd over een route van 23,0 km

Voorzieningen

Walkscore

Bereikbaarheidsscore (0-100): 55

De bereikbaarheidsscore gaat over de bereikbaarheid van voorzieningen in de buurt. Wanneer er veel voorzieningen in de buurt zijn kan de score maximaal 100 zijn. Met voorzieningen bedoelen we: restaurants, bars, supermarkten, parken, scholen, winkels, en entertainment.

Parkeren op openbare weg:

Redelijk

Parkeren is niet mogelijk op eigen terrein.

Parkeren is mogelijk langs de openbare weg.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Er zijn de taxateur geen infrastructurele en/of planologische ontwikkelingen bekend die van invloed kunnen zijn op de waarde.

Locatiescore:

Redelijk

De bereikbaarheid middels eigen- en openbaar vervoer, parkeermogelijkheden, belendingen en het voorzieningenniveau in acht genomen, beoordeelt de taxateur de locatie van het getaxeerde als Matig tot Redelijk. Gezien diens activiteiten, beoordeelt de taxateur de locatie voor de huidige gebruiker als Voldoende.

G GEBRUIK

G.1 Gebruik van het object

Huidig gebruik

Het getaxeerde is momenteel in gebruik als kantoorruimte. De huidige huurder heeft naastgelegen kadeterrein alsmede enkele opstallen in eigendom. Het is daarom aannemelijk dat huurder de huurovereenkomst uitdient. Derhalve dient tegen het einde van de overeenkomst wel rekening te worden gehouden met leegstand in verband met het eindige karakter van de bedrijvigheid van de huurder: gaswinning.

Voorgenomen gebruik

Voortzetting huidig gebruik.

G.2 Huur bijzonderheden

Overzicht huurovereenkomsten

| Huurder | Einddatum | Opgezegd | Opzegtermijn | Opzegdatum | VVO m ² | Stuks | Contractuur jr | Markt/herz. huur jr |
|---------------------------------|-----------|----------|--------------|------------|--------------------|----------|------------------|---------------------|
| Neptune Energy Netherlands B.V. | 31-5-2021 | | 6 | 30-11-2020 | 1.910 | 0 | € 195.213 | € 162.350 |
| Totaal | | | | | 1.910 | 0 | € 195.213 | € 162.350 |

Kerngegevens van de huurovereenkomsten

| Gegevens | Waarde |
|-------------------|-----------|
| Contractuur | € 195.213 |
| Aanvangsleegstand | - |
| Oninbare huur | - |
| Huurvrij | - |

Huurbijzonderheden

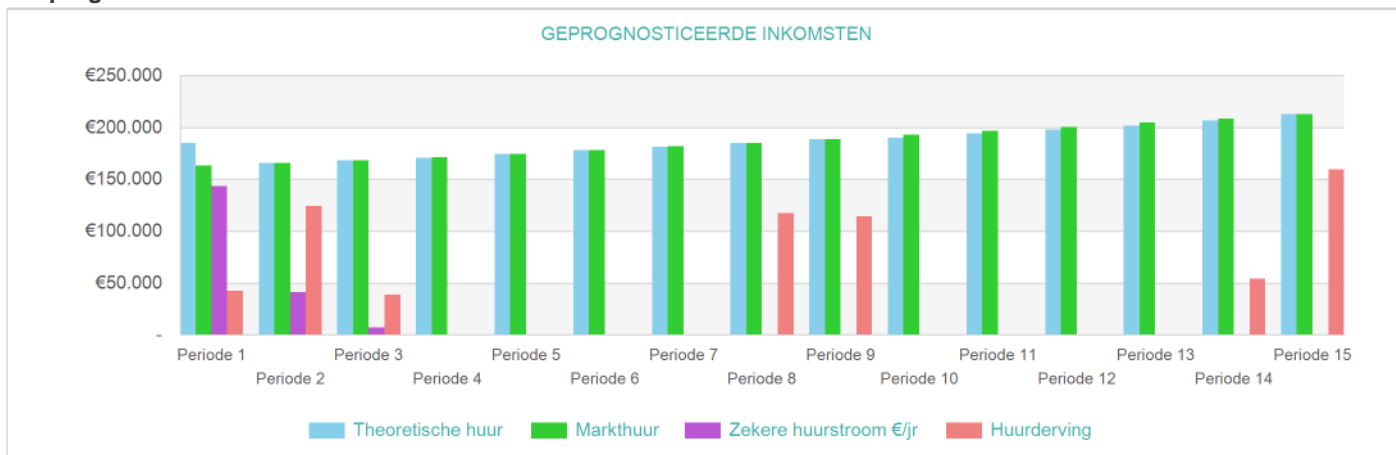
Op 8-6-2020 is door verhuurder en huurder een allonge ondertekend. Partijen zijn overeengekomen:

1. Dat de huurovereenkomst per 1 september 2020, met een 1 termijn, wordt voortgezet van 9 maanden. Indien huurder opzegt na deze 1 termijn, zal er een penalty betaald moeten worden van 2 maanden. De opzegtermijn bedraagt 6 maanden;
2. Hierna met een 2e termijn wordt verlengd van 3 maanden. De opzegtermijn bedraagt 3 maanden;
3. Daarna telkens een verlenging van 3 maanden voor een periode van 12 maanden (4x3). De opzegtermijn bedraagt 3 maanden;
4. Verhuurder kan voor het eerst opzeggen per 30 augustus 2021;
5. Voor zover in deze allonge niet van de bepalingen van de huurovereenkomst is afgeweken, blijven de onverkort van kracht.

Huidige verhuursituatie:

Redelijk

Geprognosticeerde huurstromen



Gehanteerde contractgemiddelden (ongewogen)

| Item | Waarde |
|---|--------|
| Vertrekkans huidige huurder | 75% |
| Vertrekkans toekomstige huurders | 75% |
| Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden | 60 |
| Mutatieleegstand in maanden | 18 |
| Aanvangsleegstand in maanden | 6 |
| Defaultrisico | 0% |
| Mutatiekosten aanvangsleegstand m ² /st | - |
| Mutatiekosten eerste contract m ² /st | - |
| Mutatiekosten toekomstige contracten m ² /st | - |
| Promotiekosten % markthuur | 1,0% |
| Verhuurcourtage % markthuur | 14,0% |

G.3 Alternatieve aanwendbaarheid

Alternatieve aanwendbaarheid: Matig

Optimale aanwending (scenario analyse)

Het type object en de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen maakt het huidige gebruik per datum opname en inspectie het optimale gebruik. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet direct leiden tot een hogere waarde.

H ONDERBOUWING

H.1 Marktvisie

Marktbeeld

MARKTSITUATIE KANTORENMARKT NEDERLAND 1e HALFJAAR 2020

De kantorenmarkt wordt momenteel duidelijk geraakt door de coronacrisis. Zo is de vraag naar kantoorruimte sinds het tweede kwartaal van 2020 sterk gedaald. Veel huisvestingsbeslissingen zijn uitgesteld of afgeblazen. De directe gevolgen worden nog wel gedempt doordat veel huurcontracten nog doorlopen. Het aanbod van kantoorruimte en de huurprijzen zijn vooralsnog stabiel gebleven. Hoe deze zich de komende periode ontwikkelen hangt mede af van de omvang en duur van de coronacrisis en de recessie. Wel staat de kantorenmarkt er door de sterke groei van de werkgelegenheid van de afgelopen jaren en de verbeterde marktsituatie in veel gemeenten veel beter voor dan tijdens voorgaande crisis. Daarbij is wel onderscheid tussen kantoorruimte op hoogwaardige locaties in de grote steden, waar het aanbod beperkt is, en tal van locaties die minder aantrekkelijk zijn en nog altijd veel leegstand kennen. Ook op de beleggingsmarkt liet de vraag in het tweede kwartaal een sterke daling zien. De belangstelling van, hoofdzakelijk buitenlandse, beleggers voor kantoorpanden concentreert zich vooral op de G4. Een prijseffect is vooralsnog niet zichtbaar maar naar verwachting komen de aanvangsrendementen onder opwaartse druk te staan. Dat geldt vooral voor minder hoogwaardige kantoren en kantoren buiten de G4.

AANBOD

Het aanbod van kantoorruimte in Nederland is in de loop van 2020 stabiel gebleven. In totaal werd medio 2020 circa 5 miljoen m² kantoorruimte aangeboden. Dat is hetzelfde niveau als aan het einde van 2019. Het leegstandspercentage voor heel Nederland ligt gemiddeld op circa 8,5%. Vooral in de G4 en in enkele andere belangrijke kantorensteden in Nederland is de leegstand lager dan gemiddeld. Dat komt overigens niet alleen door de vraag naar kantoorruimte. Ook door onttrekkingen als gevolg van transformaties naar andere functies is het aanbod minder ruim geworden. Daar staan nauwelijks toevoegingen door nieuwbouw tegenover. Er is op goede locaties, vooral gelegen in centrumgebieden van de grote steden met hoogwaardig openbaar vervoer, dan ook nog altijd een tekort aan hoogwaardige kantoorruimte. Daar tegenover staat dat een aanzienlijk deel van het aanbod in Nederland bestaat uit verouderde, minder courante kantoorpanden op minder goede locaties. Daar is nog altijd sprake van overaanbod en bovengemiddelde leegstand.

OPNAME

De coronacrisis heeft een duidelijke impact gehad op de vraag naar kantoorruimte. In het eerste halfjaar van 2020 werd in totaal circa 475.000 m² kantoorruimte verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Dat is 20% minder dan in dezelfde periode een jaar eerder toen circa 590.000 m² kantoorruimte werd opgenomen. Daarbij moet worden opgemerkt dat van de opname in dit jaar circa 65% betrekking had op het eerste kwartaal. Vooral in het tweede kwartaal van 2020 viel de vraag dus sterk terug (opname 55% lager dan in het tweede kwartaal van 2019). Door de coronacrisis hebben kantoorgebruikers met een lopend huurcontract een pas op de plaats gemaakt om zich te richten op korte-termijn maatregelen terwijl reeds ingezette zoektochten naar nieuwe huisvesting deels zijn gepauzeerd of afgebroken.

Wel zijn er bij de opname op regionale schaal zeker verschillen aan te wijzen. Zo kwam de opname in steden als Amsterdam, Amersfoort, Breda, Den Bosch, Groningen en Hilversum in het tweede kwartaal van 2020 veel lager uit dan in het eerste kwartaal maar lieten de gemeenten Haarlemmermeer, Arnhem, Leiden, Apeldoorn en Eindhoven juist een hogere opname in het tweede kwartaal noteren. In Rotterdam, Utrecht en Den Haag bleef de opname in beide kwartalen meer in balans, mede door vraag vanuit de niet-commerciële sector.

Regionale verschillen in de vraag naar kantoorruimte hangen mede samen met de mate van beschikbaarheid van kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte (bedrijven willen bij verhuizing immers een kwaliteitsslag maken) en de aan- of afwezigheid van grootschalige transacties. En die laatste waren er in het eerste kwartaal van 2020 veel meer dan in het tweede kwartaal. Binnen de G4 werden vooral in de regio Amsterdam in het eerste halfjaar van 2020 diverse grote kantoortransacties gerealiseerd (vooral in het eerste kwartaal). Rotterdam, Utrecht en Den Haag bleven in dat opzicht wat achter. Een segment dat hard werd geraakt door de coronacrisis zijn de flexkantoren. Aanbieders zagen de inkomsten in het tweede kwartaal sterk teruglopen doordat er veel minder vraag was naar tijdelijke werkplekken en vergaderruimten.

HUURPRIJZEN

De huurprijzen voor kantoorruimte in Nederland zijn in de loop van 2020 stabiel gebleven. Een prijseffect als gevolg van de coronacrisis is vooralsnog niet waarneembaar. Gemiddeld genomen liggen deze in een bandbreedte van € 75 tot € 245 per m². Voor klassieke kantoorvilla's en kantoorruimte op toplocaties in de grote steden gelden veelal hogere huurprijzen. De gemiddelde huurprijs voor heel Nederland ligt momenteel rond de € 142 per m². De huurprijzen voor kwalitatief goede kantoorruimte op goede locaties in Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam zijn de afgelopen jaren het sterkst gestegen. Maar ook in onder meer Eindhoven, Den Bosch, Groningen en de gemeente Haarlemmermeer was de laatste jaren sprake van een stijging. Voor minder courante kantoorpanden op minder gewilde locaties staan de huurprijzen nog altijd onder neerwaartse druk. Op centrumlocaties en ov-knooppunten liggen de huurprijzen gemiddeld hoger dan op overige typen locaties. Schaarste aan kwalitatief goede panden op deze locaties hebben gezorgd voor opwaartse druk op de huurprijzen.

OVERIGE TRENDS KANTORENMARKT

* De afgelopen jaren is veel kantoorruimte getransformeerd naar hotels en woningen. Maar door de stijgende kantoorhuren, grotere vraag en kleinere aanbod en hogere bouwkosten is het in veel grote steden interessanter om een kantoor te upgraden in plaats van te transformeren.

* Een van de meest opvallende trends is de toename van de vraag naar en het aanbod van kleinschalige en flexibele kantoorruimte. Deze verandering komt mede door de explosieve groei van het aantal eenmanszaken en zzp'ers. Maar de vraag naar flexibiliteit binnen de kantorenmarkt is ook veranderd door de komst van de zogenoemde 'flexibele schil' bij grotere werkgevers. Dit betekent eenvoudigweg dat de arbeid binnen organisaties wordt geflexibiliseerd. Het voordeel hiervan is dat ondernemers de mogelijkheid hebben om snel in te spelen op veranderingen binnen de markt. Door de flexibilisering van arbeid is de vraag naar flexibele kantoorruimten ook sterk gegroeid.

* De aandacht van kantoorgebruikers voor duurzaamheid neemt toe. Eigenaren moeten voor 2023 minimaal een C-label hebben voor hun panden. Een groot deel van de panden voldoet nog niet aan die eisen. Door te investeren in duurzaamheid kan de verhuurbaarheid sterk worden vergroot. Voor panden met veel leegstand is die investering vaak een probleem.

* Door schaarste aan goed opgeleid personeel is de concurrentie onder bedrijven toegenomen. Dit leidt ertoe dat bedrijven steeds meer aandacht moeten besteden aan het zo aantrekkelijk mogelijk maken van de werkomgeving om personeel te werven en behouden. Dat betreft niet alleen de locatie en bereikbaarheid maar ook de kwaliteit van het pand. De toegenomen aandacht voor een gezonde werkomgeving versterkt deze tendens.

BELEGGINGSMARKT KANTOREN NEDERLAND

Nederlandse kantoren zijn nog altijd sterk in trek bij beleggers, al laat het beleggingsvolume wel al een aantal jaren op rij een daling zien. Het beleggingsvolume lag met circa € 1,85 miljard op hetzelfde niveau als in de eerste helft van 2019. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat er een zeer groot verschil is tussen het eerste en tweede kwartaal van 2020. Zo kwam het beleggingsvolume in het eerste kwartaal uit op € 1,45 miljard (78% van het totaal), terwijl in het tweede kwartaal slechts circa € 400 miljoen werd belegd in kantoren. De uitbraak van het coronavirus heeft dus een sterke impact gehad op de aankoopbereidheid van beleggers. Ook terughoudendheid bij financiers speelt hierbij een rol. De Randstad, en dan met name de G4, zijn nog altijd het meest populair bij beleggers. In het eerste halfjaar had circa 65% van het beleggingsvolume betrekking op panden in de Randstad. Daarvan ging meer dan de helft naar kantoren in Amsterdam. Bij deze beleggingen ging het zowel om de aankoop van topobjecten als om aankoop van panden met een (her)ontwikkelingspotentie. Dit laatste is mede ingegeven doordat het aanbod van goede beleggingspanden in de G4 beperkt is en de concurrentie groot. Buiten de G4 werd in het eerste halfjaar van 2020 vooral belegd in kantoren in middelgrote provinciesteden. De markt wordt nog altijd in sterke mate gedomineerd door buitenlandse beleggers (circa 78%). Daarnaast zijn vooral particuliere beleggers actief (circa 12%). De grootste transactie in 2020 betrof een portefeuilledaal. Aviva Investors kocht 6 kantoorpanden in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag van Anbang voor in totaal € 700 miljoen.

AANVANGSRENDEMENTEN

De zoektocht naar rendement in combinatie met de zeer lage rente heeft de laatste jaren geleid tot grote belangstelling van beleggers voor kantoren. De bruto aanvangsrendementen zijn de laatste jaren dan ook over de hele linie gedaald. Ook in het eerste kwartaal van 2020 stonden de aanvangsrendementen onder druk, waarbij er wel een groot verschil is tussen topobjecten en overige kantoorpanden. Voor topobjecten lagen de aanvangsrendementen gemiddeld tussen de 3,5% en 5,5%. In Amsterdam ligt de prime yield incidenteel zelfs op 3% en in Rotterdam op 4,25%. Voor courante kantoren op goede locaties liggen de aanvangsrendementen gemiddeld in een ruimere bandbreedte van 5% tot 8,5%. Voor (gedeeltelijk) leegstaande en/of verouderde kantoorpanden gelden hogere aanvangsrendementen. Een goed overzicht van de ontwikkeling van de aanvangsrendementen vanaf het tweede kwartaal van 2020 ontbreekt nog. Door de (tijdelijk) verminderde vraag van beleggers en mogelijke stijging van het aanbod is het aannemelijk dat de aanvangsrendementen wat oplopen. Dat geldt zeker voor kwalitatief minder hoogwaardige kantoorruimte en voor locaties buiten de G4.

VOORUITZICHTEN KANTORENMARKT

Door de coronacrisis zijn de vooruitzichten voor de economie in het algemeen en kantorenmarkt in het bijzonder duidelijk verslechterd. Hoe lang de coronacrisis gaat duren is op dit moment nog niet te overzien. In de basisraming van het Centraal Planbureau wordt voor Nederland uitgegaan van een daling van het bruto binnenlands product in 2020 van 6%, gevolgd door een stijging van 3% in 2021. De werkloosheid verdubbelt in deze periode. De vraag naar kantoorruimte neemt daardoor af. Bedrijven stellen hun huisvestingsbeslissingen deels uit. Bij een toename van het aantal faillissementen en een afname van de kantoorwerkgelegenheid zal ook het aanbod van kantoorruimte weer oplopen, zeker als bedrijven ook hun minder benodigde werkplekken in onderhuur gaan aanbieden als middel om kosten te besparen. Door de verminderde vraag en de toename van het aanbod zullen de huurprijzen naar verwachting een daling laten zien.

Als de gevolgen van de coronacrisis beperkt blijven en het economisch herstel relatief snel in zet, kan ook de kantorenmarkt vanaf 2021 herstel laten zien. De afgelopen jaren heeft de kantorenmarkt geprofiteerd van de groeiende werkgelegenheid, transformatie naar andere functies en de toename van flexibele en kleinschalige kantoorconcepten. Door een toename van de vraag en afname van het aanbod is de marktsituatie in veel steden verbeterd. Vooral de grote steden, en met name de hoogwaardige locaties, deden het goed. Als de economie weer aantrekt zal naar verwachting vooral de vraag naar kantoren op hoogwaardige locaties in de grote steden weer aantrekken, waardoor ook de huurprijzen een verdere stijging kunnen laten zien. In overige steden en locaties wordt dan een stabilisering van de huurprijzen verwacht.

Door de toegenomen onzekerheid zal het beleggingsvolume naar verwachting duidelijk achterblijven ten opzichte van vorige jaren. De recessie zet een rem op waardegroei waardoor de aanvangsrendementen kunnen gaan oplopen. Op de langere termijn blijven kantoren naar verwachting wel in trek bij beleggers. Vooral kantoren in de G4 en enkele grote gemeenten als Eindhoven en de Haarlemmermeer blijven in trek omdat het aanbod van kwalitatief goede panden hier beperkt is en de huurprijzen zijn gestegen. De aanvangsrendementen voor dergelijke kantoorpanden zullen op termijn naar verwachting weer onder lichte druk komen te staan. Naar kantoren op minder goede locaties zal door vraaguitval en dalende huurprijzen minder vraag zijn.

Op de langere termijn heeft de coronacrisis mogelijk grote gevolgen voor de manier waarop we tegen het gebruik van kantoorruimte aankijken. Door de grootschalige en veelal positieve ervaringen met thuiswerken wordt het gebruik van werkplekken in veel organisaties momenteel dan ook tegen het licht gehouden. Verwacht wordt dat dit leidt tot een verminderd en veranderend gebruik van kantoorruimte waarbij vooral de sociale aspecten meer op de voorgrond komen te staan. Werken op kantoor heeft namelijk een positief aspect op samenwerking, coaching, het uitwisselen van ideeën en innovatie. Dat zijn zaken die moeilijker met technologie op afstand gerealiseerd kunnen worden.

Verwachtingen indexen commercieel

| Item | Periode 1 | Periode 2 | Periode 3 | Periode 4 | Periode 5 | Periode 6 | Periode 7 | Periode 8 | Periode 9 | Periode 10 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Inflatie verwachting | 1,4% | 1,4% | 1,5% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Kosten verwachting | 1,8% | 1,8% | 1,9% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Markthuur verwachting | 1,4% | 1,4% | 1,5% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |

Marktsituatie

Zie bijlage "Stand van zaken Commercieel vastgoed in COROP-gebieden 2019"

H.2 Markthuurl en referenties

Huurreferenties commercieel/parkeren

| Transactiedatum | Adres | Plaats | IPD type | Totaal m ² of stuks | Huuropbrengst p/j | Huuropbrengst p/m | Huuropbrengst p/j/m ² of stuk |
|-----------------|--------------------|------------|----------|--------------------------------|-------------------|-------------------|--|
| 10-4-2019 | Drs. F. Bijlweg 45 | DEN HELDER | Kantoor | 165 | € 14.025 | | € 85 |
| 14-3-2019 | Drs. F. Bijlweg 5 | DEN HELDER | Kantoor | 65 | € 7.500 | | € 115 |
| 29-1-2019 | Polderweg 19 | DEN HELDER | Kantoor | 94 | € 10.810 | | € 115 |

Huuraanbod

| Adres | Plaats | IPD type | Totaal m ² of stuks | Huuropbrengst p/j | Huuropbrengst p/j/m ² |
|--------------|------------|----------|--------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| Handelsweg 1 | DEN HELDER | Kantoor | 175 | | - |

Algemene toelichting op de huurreferenties

Voor de huurreferenties hebben wij gekeken naar recente kooptransacties in de regio. Indien er geen voldoende transacties voorhanden zijn is er ook gekeken naar actueel aanbod.

Verklaring gehanteerde markthuurl

Vraaghuurl/huurtransacties variëren in de omgeving binnen een bandbreedte van € 85 tot € 115 per m² VVO, afhankelijk van onder meer de ligging, omvang, ouderdom en gebruiks- cq verhuurmogelijkheden. Huurtransacties van vergelijkbare objecten hebben beperkt in de omgeving plaatsgevonden.

Gelet op de ligging, de uitstraling en de verhuurmogelijkheden hebben wij een gemiddelde markthuurl vastgesteld van € 85 per m² VVO. De totale markthuurlwaarde is door ons ingeschat op een bedrag van € 162.350 per jaar. De huuropbrengst, inclusief leegstand bedraagt € 195.213 op jaarbasis. Het verschil tussen markthuurlwaarde en huurprijs/opbrengst is op individuele huurcontractbasis contant gemaakt naar heden. Voor een gedetailleerd overzicht verwijzen wij u naar de bijlage betreffende de verhuurgegevens.

Overzicht ruimtetypes

| Ruimtetypes | IPD type | BVO m ² | VVO m ² of stuks | Markt/herz. huur per m ² | Markt/herz. huur per jr | % van totaal |
|---------------|----------|--------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------|----------------|
| Kantoorruimte | Kantoor | 2.006 | 1.910 | € 85 | € 162.350 | 100,0 % |
| Totaal | | 2.006 | 1.910 | | € 162.350 | 100,0 % |

H.3 Koopreferenties en gehanteerde rendementen en output parameters

Koopreferenties

| Transactiedatum | Adres | Plaats | IPD type | m ² / stuks | BAR | Koopsom kk | koopsom per stuks/m ² |
|-----------------|-------------------|--------------|----------|------------------------|--------|-------------|----------------------------------|
| 28-5-2019 | Bastiondreef 4 | Den Helder | Kantoor | 3.489 | 0% | € 6.421.095 | € 1.840 |
| 12-9-2019 | Het Voert 11 | GROOTE BROEK | Kantoor | 1.165 | 12,78% | € 900.000 | € 773 |
| 23-9-2019 | Drs. F. Bijlweg 7 | DEN HELDER | Kantoor | 761 | 0% | € 800.000 | € 1.051 |
| 03-2-2020 | Koopvaarder 1 | Hoom | Kantoor | 1.547 | 0% | € 2.000.000 | € 1.293 |
| 13-5-2020 | Zuiderweg 12 | Schagen | Kantoor | 1.756 | 0% | € 1.505.000 | € 857 |
| 29-5-2020 | Aambeeld 1 | Medemblik | Kantoor | 1.478 | 7,72% | € 1.555.000 | € 1.052 |
| 30-6-2020 | Boedijnhof 153 | Hoom | Kantoor | 3.210 | 0% | € 2.800.000 | € 872 |

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Voor de koopreferenties hebben wij gekeken naar recente kooptransacties in de regio. Indien er geen voldoende transacties voorhanden zijn is er ook gekeken naar actueel aanbod.

Gehanteerde input en berekende output yields commercieel

| Input yield | Yield | Output yield | Yield |
|--------------------|---------|--------------------------|---------|
| Disconteringsvoet | 12,50 % | BAR theoretische huur kk | 22,90 % |
| NAR % vrij op naam | 10,80 % | BAR contractuur kk | 22,90 % |
| Exityield | 12,50 % | BAR markt/herz. huur kk | 19,05 % |

Verklaring gehanteerde rendementen

Vraagprijzen/verkooptransacties variëren in de omgeving binnen een bandbreedte van € 773 tot € 1.840 per m² VVO, afhankelijk van ondermeer de ligging, omvang, ouderdom en gebruiks- cq verhuurmogelijkheden. Verkooptransacties van vergelijkbare objecten hebben in de omgeving beperkt plaatsgevonden.

Gelet op de gerealiseerde transacties en rekeninghoudend met het type vastgoed, het huidige gebruik, locatie, algehele staat van onderhoud, functionaliteit, opleveringsniveau, uitstraling, de leegstand in relatie tot het huidige en toekomstige aanbod in de directe omgeving en de huidige marktomstandigheden, zijn wij uitgegaan van een netto aanvangsrendement (v.o.n.) van 10,8%.

Bij de waardering is rekening gehouden met het object specifieke risicoprofiel waarbij het gebrek aan eigen parkeervoorzieningen en de ligging op een bedrijventerrein van verklarende aard zijn ten aanzien van het verschil tussen de eerder vermelde bandbreedten van transacties.

Het Netto Aanvangs Rendement is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

Risicovrije obligatierente looptijd van 10 jaar: -0,10 %
Risico-opslag categorie: 4,00 %
Risico-opslag object: 6,90 %

Bij de waardering volgens de DCF-methode zijn de volgende kengetallen en parameters gehanteerd:

Disconteringsvoet: 12,50 %
Exit yield v.o.n.: 12,50 % (toeslag op NAR van 0,1% per jaar gedurende de beschouwingsperiode vermeerderd met een extra toeslag in verband met verwachte huur- en waardegroei en stijgende risicoperceptie gedurende beschouwingsperiode.

Opbouw disconteringsvoet:
Risicovrije obligatierente looptijd van 10 jaar: -0.10 %
Risico-opslag categorie: 4,00 %
Risico-opslag object: 8,60 %

H.4 Onderbouwing correcties

Zie bijlage "Estimate Replacement Costs".

H.5 Beoordeling

Courantheid verhuur: Matig

Verhuurbaarheid

De verhuurmogelijkheden worden ingeschat als Matig tot Redelijk, gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod ter plaatse, locatie, onderhoudstoestand, opleveringsniveau en omvang.

Binnen de huidige marktomstandigheden dient rekening gehouden te worden met een verhuurtermijn van ca. 9 tot 24 maanden.

Courantheid verkoop: Matig

Verkoopbaarheid

De verkoopmogelijkheden worden ingeschat als Matig tot Redelijk, gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod ter plaatse, locatie, huur-/gebruikssituatie, onderhoudstoestand, opleveringsniveau en omvang.

Binnen de huidige marktomstandigheden dient rekening gehouden te worden met een verkooptermijn van ca. 9 tot 18 maanden.

Verkooptijd als belegging (maanden): 18 maanden

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

| Object | | Certificaten / contracten | | | |
|---|--------------------|----------------------------------|--------------|---------------------------------|--|
| Madaster/bouwstoffen of materialen paspoort | Nee | LEED | None | | |
| Voorzieningen voor bedreigde soorten | Nee | BREEAM | Unclassified | | |
| Hergebruik water | Nee | WELL Certificaat | Unclassified | | |
| Gebruikers kunnen ramen openen | Ja | Energie Prestatie Contract (EPC) | Nee | | |
| Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen | Ja | Regeling groenprojecten | Nee | | |
| Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen | Ja | | | | |
| Overwegend LED verlichting | Ja | | | | |
| Overwegend lichaamsdetectie | Nee | | | | |
| Verwarming | | Isolatie | | | |
| Soort verwarming | Radiatoren | Dak | Onbekend | | |
| Soort bron | HR ++ ketel | Gevels | Onbekend | | |
| Warm water | Elektrische boiler | Vloer | Onbekend | | |
| Luchtbehandeling | Topcooling | Glas | Onbekend | | |
| | | | Groen | | |
| Duurzame energiebronnen | | Type / aanwezig | | Nominale opbrengst kWh per jaar | |
| Zonnepanelen | | | Nee | | |
| Overig | | | Geen | | |

Verbruik gas, water en energie: **Onbekend**

Duurzaamheid gebouw

De waarde van commercieel vastgoed wordt bepaald en vastgesteld op basis van vele factoren, duurzaamheid is daar slechts één van. Duurzaamheid is direct van invloed op de toekomstige prestaties van een object. Duurzaamheid is een thema waar men niet meer omheen kan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat duurzaamheid een breed begrip is, waar energiezuinigheid slechts één onderdeel vanuit maakt. Zowel bij nieuwbouw als bij herontwikkeling worden door de diverse stakeholders (o.a. overheden, gebruikers) eisen gesteld op het gebied van duurzaamheid. Zo worden in het Bouwbesluit 2012 voor nieuw te realiseren commercieel vastgoed eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid.

Investeerders en huurders worden bij hun besluitvorming in toenemende mate geïnformeerd via aan duurzaamheid gerelateerde meetmethodieken. Vanaf 1 januari 2008 zijn eigenaren van commercieel vastgoed verplicht bij verkoop of verhuur een Energielabel te overleggen aan koper of huurder. Dit label geeft aan hoe energiezuinig het object is door een classificatie van A (zeer energiezuinig) tot en met G (zeer energie onzuinig). Bij nieuwbouw wordt het Energielabel A onderverdeeld in A, A+ en A++. Bij nieuwbouw kan men volstaan met het overleggen van een EPC-berekening die bij de bouwaanvraag is ingediend. In het kader van het Energieakkoord is besloten tot het verplicht stellen van een energielabel C voor kantoren. Die algemene verplichting voor alle kantoren geldt per 1 januari 2023. Op dit moment worden er vanuit de zijde van de overheid geen sancties opgelegd wanneer er geen energielabel wordt overlegd bij een transactie. De verwachting is dat dit op termijn wel het geval zal zijn; hiermee dient rekening te worden gehouden.

De taxateur heeft de mate van duurzaamheid van het onderhavige registergoed beoordeeld en de bevindingen meegenomen in zijn oordeel omtrent het risicoprofiel, toekomstvisie en daarmee de waarde van het object.

Energielabel: **A**

Uitleg energielabel

Een energielabel laat de energieprestatie van het gebouw zien. Ook maakt het energielabel duidelijk welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklasse voor utiliteitsbouw loopt van A++++ t/m G, dus van weinig naar veel besparingsmogelijkheden. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

Verwacht energielabel na investeringen: **A**

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- 3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- 4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- 5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/ zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- 7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstellen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- 8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- 10 Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstellen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan 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 waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
- 2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/ of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
- 3 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.
- 4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/ of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- 5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-af trek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 De maximaal redelijke huurprijzen van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingssstelsel"). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Fiscale wetgeving

- 1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- 2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- 3 De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

- 1 Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
- 2 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
- 3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
- 4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

- 1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
- 2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
- 3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
- 3 Wij gaan er vanuit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
- 4 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 documenten.
- 5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
- 7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- 8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

- 1 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 legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
- 2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

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 worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde

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

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.

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 behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- 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.

Theoretische huur












De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Classificatie voor energieklassen

Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inrijking tabellen voor energieklassen.

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasse variërend van A++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

| Energieklasse | Energietabel | Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie utiliteitsgebouwen |
|---------------|---|--|
| A++++ |  | Kleiner of gelijk aan 0 |
| A+++ |  | 0,00 - 0,30 |
| A++ |  | 0,31 - 0,50 |
| A+ |  | 0,51 - 0,70 |
| A |  | 0,71 - 1,05 |
| B |  | 1,06 - 1,15 |
| C |  | 1,16 - 1,30 |
| D |  | 1,31 - 1,45 |
| E |  | 1,46 - 1,60 |
| F |  | 1,61 - 1,75 |
| G |  | Groter dan 1,75 |

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

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.

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.

- Een trapgat, liftschaft of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. 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.

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2016

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2017

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde v.o.n. x 100%

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

L BIJLAGEN OVERZICHT

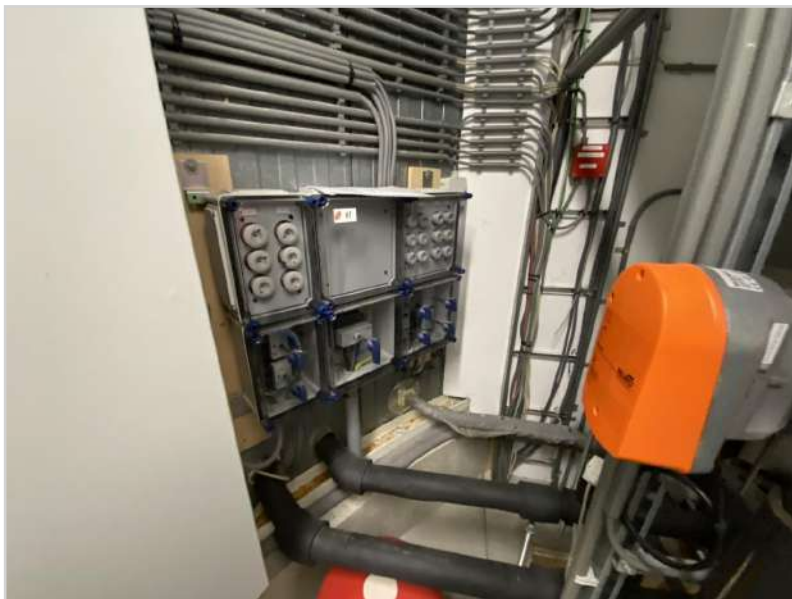
Bijlagen

1. Kadastrale informatie
2. Bestemmingsplan
3. Bodeminformatie
4. Overige informatie (plattegronden, etc.)



BIJLAGEN FOTO'S

















BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | aantal referenties: 7

Voor de koopreferenties hebben wij gekeken naar recente kooptransacties in de regio. Indien er geen voldoende transacties voorhanden zijn is er ook gekeken naar actueel aanbod.

Referentie type: koop | Het Voert 11, 1613KL GROOTEBROEK

| | | | |
|-------------------------|---------------------|----------------------------|------------------|
| Transactiedatum: | 12-9-2019 | Koopsom kk: | € 900.000 |
| Adres: | Het Voert 11 | Koopsom p/m ² : | € 773 |
| Plaats: | GROOTEBROEK | BAR: | 12,78 % |
| IPD type: | Kantoor | | |
| m ² / stuks: | 1.165 | | |
| Bron: | NVM | | |



Toelichting op deze referentie

Hoofdfunctie
Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 1165 m²
In units vanaf: 290 m²
Aantal verdiepingen: 4
Voorzieningen: Inbouwarmaturen, liften, te openen ramen
Luchtbehandeling: Airco

Gebouw
Bouwjaar: 2001
Onderhoud binnen: Uitstekend
Onderhoud buiten: Uitstekend

Omgeving
Ligging: Kantorenpark, winkelgebied stadscentrum
Liggingskenmerk: Stationslocatie

Bereikbaarheid
Snelweg afrit: Op 5000 m of meer
NS station: Op minder dan 500 m

Referentie type: koop | Zuiderweg 12, 1741 NA Schagen

| | | | |
|-------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|
| Transactiedatum: | 13-5-2020 | Koopsom kk: | € 1.505.000 |
| Adres: | Zuiderweg 12 | Koopsom p/m ² : | € 857 |
| Plaats: | Schagen | | |
| IPD type: | Kantoor | | |
| m ² / stuks: | 1.756 | | |
| Bron: | NVM | | |



Toelichting op deze referentie

Hoofdfunctie
Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 1756 m²
Aantal verdiepingen: 1
Voorzieningen: Inbouwarmaturen, te openen ramen, kabelgoten, systeemplafond, toilet, pantry, verwarming, kamerindeling
Luchtbehandeling: Airco, mechanische ventilatie

Gebouw
Periode: 1960-1970
Bouwjaar: 1968
Onderhoud binnen: Goed
Onderhoud buiten: Goed

Omgeving
Ligging: Bedrijventerrein

Energie
Energieklasse: A
Index: 0.96
Energie einddatum: 13 januari 2029

Bereikbaarheid
Snelweg afrit: Op minder dan 500 m
NS station: Op minder dan 500 m
Bushalte: Op minder dan 500 m

Referentie type: **koop** | Drs. F. Bijlweg 7, 1784 MC DEN HELDER

| | | | |
|-------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------|
| Transactiedatum: | 23-9-2019 22:00:00 | Koopsom kk: | € 800.000 |
| Adres: | Drs. F. Bijlweg 7 | Koopsom p/m ² : | € 1.051 |
| Plaats: | DEN HELDER | | |
| IPD type: | Kantoor | | |
| m ² / stuks: | 761 | | |
| Bron: | Tiara Business | | |



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verkocht, Afmelddatum=3-1-2020, TxPrijs=800000, TxConditie=kosten koper, TxOppervlakte=761, Koopprijs=850000, KoopConditie=kosten koper, Hoofd functie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=761

Referentie type: **koop** | Bastiondreef 4, 1784 MR Den Helder

| | | | |
|-------------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|
| Transactiedatum: | 28-5-2019 | Koopsom kk: | € 6.421.095 |
| Adres: | Bastiondreef 4 | Koopsom p/m ² : | € 1.840 |
| Plaats: | Den Helder | | |
| IPD type: | Kantoor | | |
| Bouwjaar: | 2006 | | |
| m ² / stuks: | 3.489 | | |
| Bron: | Vastgoeddata | | |



Toelichting op deze referentie

Bouwjaar 2006, 13 jaar oud
Gebruiksoppervlakte 3.489 vierkante meter
Perceeloppervlakte 8.115 vierkante meter
Bebouwd oppervlakte 3.509 vierkante meter

Energielabel

Adres Energieklasse Energie-index Geldig tot
Bastiondreef 4 A 0.940 16 mei 2027

Betrokken adressen BASTIONDREEF 4, DEN HELDER
Koper GEMEENTE DEN HELDER, DEN HELDER
Type koper Publiekrechtelijk rechtspersoon
Verkoper VEILIGHEIDSRÉGIO NOORD-HOLLAND-NOORD, ALKMAAR
Type verkoper Publiekrechtelijk rechtspersoon
Datum transactie 28 mei 2019
Koopsom € 6.421.095

Referentie type: **koop** | Aambeeld 1, 1671 nt Medemblik

| | | | |
|-------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|
| Transactiedatum: | 29-5-2020 | Koopsom kk: | € 1.555.000 |
| Adres: | Aambeeld 1 | Koopsom p/m ² : | € 1.052 |
| Plaats: | Medemblik | BAR: | 7,72 % |
| IPD type: | Kantoor | | |
| m ² / stuks: | 1.478 | | |
| Bron: | Vastgoeddata | | |



Toelichting op deze referentie

Hoofdfunctie
 Hoofdfunctie: Kantoorruimte
 Oppervlakte: 1478 m²
 In units vanaf: 362 m²
 Aantal verdiepingen: 3
 Voorzieningen: Liften, te openen ramen, kabelgoten, systeemplafond, toilet, pantry, verwarming, kamerindeling
 Luchtbehandeling: Airco, mechanische ventilatie
 Verzamelgebouw: Receptie, kantine, sanitair, pantry/keuken
 Meetcertificaat aanwezig: Ja
 Turnkey: Ja

Gebouw
 Bouwjaar: 2004
 Onderhoud binnen: Goed
 Onderhoud buiten: Goed

Omgeving
 Ligging: Bedrijventerrein
 Energie
 Energieklasse: C
 Energie einddatum: 8 mei 2029

Parkeren
 Aantal niet overdekte parkeerplaatsen: 40
 Parkeerfaciliteiten: op eigen terrein

Voorziening
 Bank: Op 1000 m tot 1500 m
 ? Aantal: 1
 Winkel: Op 1000 m tot 1500 m
 ? Aantal: 10

Bereikbaarheid
 Snelweg afrit: Op 1500 m tot 2000 m
 Bushalte: Op minder dan 500 m

Referentie type: **koop** | Boedijnhof 153, 1628 SH Hoorn

| | | | |
|-------------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|
| Transactiedatum: | 30-6-2020 | Koopsom kk: | € 2.800.000 |
| Adres: | Boedijnhof 153 | Koopsom p/m ² : | € 872 |
| Plaats: | Hoorn | | |
| IPD type: | Kantoor | | |
| m ² / stuks: | 3.210 | | |
| Bron: | Vastgoeddata | | |



Toelichting op deze referentie

Gemeente Hoorn
 Provincie Noord-Holland
 Wijk Wijk 33 Kersenboogerd-Zuid
 Bouwjaar 2001, 19 jaar oud
 Gebruiksoppervlakte 3.210 m² (1 verblijfsobject)
 Bestemming kantoor
 Gebruiksdoel kantoorfunctie

Referentie type: **koop** | Koopvaarder 1, 1625 BZ Hoorn

| | | | |
|-------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|
| Transactiedatum: | 3-2-2020 | Koopsom kk: | € 2.000.000 |
| Adres: | Koopvaarder 1 | Koopsom p/m ² : | € 1.293 |
| Plaats: | Hoorn | | |
| IPD type: | Kantoor | | |
| m ² / stuks: | 1.547 | | |
| Bron: | NVM | | |



Toelichting op deze referentie

Hoofdfunctie
Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 1547 m²
In units vanaf: 25 m²
Aantal verdiepingen: 3

Gebouw
Bouwjaar: 1991

Omgeving
Ligging: Kantorenpark

 BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | aantal referenties: 4

Voor de huurreferenties hebben wij gekeken naar recente kooptransacties in de regio. Indien er geen voldoende transacties voorhanden zijn is er ook gekeken naar actueel aanbod.

Referentie type: **huurtransactie** | Drs. F. Bijlweg 5, 1784 MC DEN HELDER

| | | | |
|---------------------------------|---------------------------|---|-----------------|
| Transactiedatum: | 14-3-2019 23:00:00 | Huuropbrengst: | € 7.500 |
| Straat: | Drs. F. Bijlweg 5 | Aanvangshuur per jaar m ² : | - |
| Plaats: | DEN HELDER | Huuropbrengst per jaar m ² : | € 115,38 |
| IPD type: | Kantoor | | |
| Totaal m ² of stuks: | 65 | | |
| Bron: | Tiara Business | | |



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=15-3-2019, TxPrijs=7500, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=65, HuurConditie=per maand, Hoofd functie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=45

Referentie type: **huurtransactie** | Polderweg 19, 1782 EC DEN HELDER

| | | | |
|---------------------------------|---------------------------|---|-----------------|
| Transactiedatum: | 29-1-2019 23:00:00 | Huuropbrengst: | € 10.810 |
| Straat: | Polderweg 19 | Aanvangshuur per jaar m ² : | - |
| Plaats: | DEN HELDER | Huuropbrengst per jaar m ² : | € 115,00 |
| IPD type: | Kantoor | | |
| Totaal m ² of stuks: | 94 | | |
| Bron: | Tiara Business | | |



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=30-1-2019, TxPrijs=115, TxConditie=verhuurd per vierkante meter per jaar, TxOppervlakte=94, Koopprijs=329000, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofd functie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=94

Referentie type: **huuraanbod** | Handelsweg 1, 1785 AE DEN HELDER

| | | | |
|---------------------------------|---------------------|---|-----------------|
| Transactiedatum: | | Aanvangshuur: | € 15.000 |
| Straat: | Handelsweg 1 | Aanvangshuur per jaar m ² : | € 85,71 |
| Plaats: | DEN HELDER | Huuropbrengst per jaar m ² : | - |
| IPD type: | Kantoor | | |
| Totaal m ² of stuks: | 175 | | |
| Bron: | Realworks | | |



Toelichting op deze referentie

Aanbod:
Over 2 verdiepingen is ca. 175 m² beschikbaar, verdeeld in 5 kantoren (2 op de begane grond, 2 grotere en 1 kleinere op de verdieping) en per etage toilet en pantry. 3 parkeerplaatsen

Het pand is direct beschikbaar en heeft de volgende faciliteiten;
- alarm,
- camerabewaking,
- airco,
- elektrisch bedienbare zonwering achtergevel en
- zonwerend glas op de voorgevel.

Huurprijs € 1.250 per maand

Referentie type: **huurtransactie** | Drs. F. Bijlweg 45, 1784 MC DEN HELDER

| | | | |
|---------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------|
| Transactiedatum: | 10-4-2019 22:00:00 | Huuropbrengst: | € 14.025 |
| Straat: | Drs. F. Bijlweg 45 | Aanvangshuur per jaar m²: | - |
| Plaats: | DEN HELDER | Huuropbrengst per jaar m²: | € 85,00 |
| IPD type: | Kantoor | | |
| Totaal m² of stuks: | 165 | | |
| Bron: | Tiara Business | | |



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=11-4-2019, TxPrijs=14025, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=165, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofdfunctie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=165



Onafhankelijke Taxateurs Nederland
Vredeshofstraat 13 | Soest
Email: hwentzel@otnl.nl | Tel: 085 007 4172



Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren. Voor een TMI- taxatie gelden de voorschriften van TMI- Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed. Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI- taxatierapport uitbrengen. TMI- taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.

I - Rapport samenvatting | Commercieel

| | |
|---------------------|--|
| Dossiernummer: | BDO101111 |
| VMS taxatienuummer: | 21523229 |
| Complex: | Industrieweg 35, 1785AG te Den Helder |
| Adres: | Industrieweg 35, 1785AG te Den Helder |
| Eigenaar: | Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed IX |
| Type eigendom: | Eigendom |
| Te taxeren belang: | Eigendom |
| Perceeloppervlakte: | 818 m² |

Object

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Type object: | Commercieel |
| Oorspronkelijk bouwjaar: | 1991 |
| Monument: | Nee |
| Totaal BVO: | 2.006 m² |
| VVO (m ²): | 1.910 m² |
| Verhouding VVO / BVO: | 1:1,05 |

Waardering

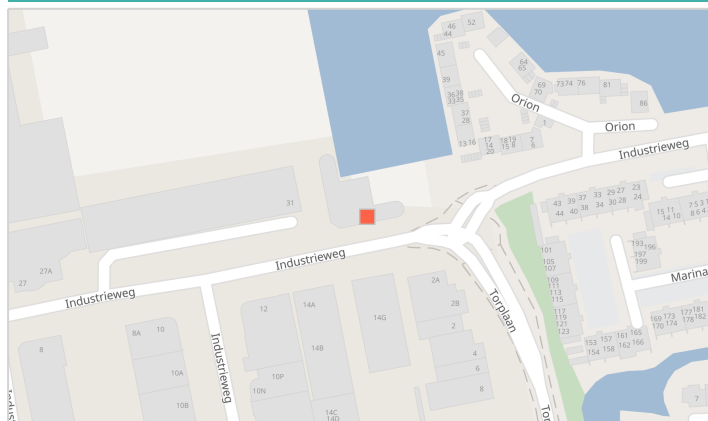
| | |
|-----------------------------------|--|
| Opdrachtgever: | AC West 9 C.V |
| Contactpersoon: | Dhr. R. Pereira & Dhr. L. Hoefman |
| Doel taxatie: | Verslaglegging jaarrekening |
| Taxateur: | Herman Wentzel MRICS RRV RT |
| Waardepeildatum: | woensdag 30 september 2020 |
| Marktwaaarde per m ² : | € 446 |

Het object is per 30-09-2020 getaxeed op:

EUR 850.000

Marktwaaarde kosten koper

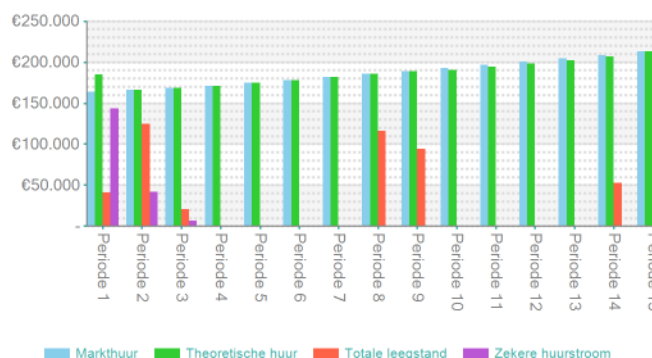
Locatie



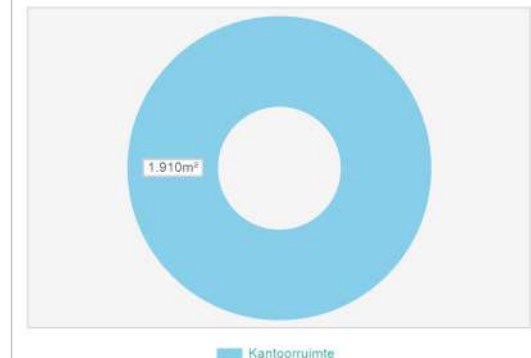
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Markt/herz. huur: | € 162.350 |
| Theoretische huur: | € 195.213 |
| Netto markt/herz. huur: | € 144.693 |
| Correctie meer- en minderhuur: | € 19.890 |
| Exploitatielasten % markt/herz. huur: | 10,9 % |
| BAR markt/herz. huur kk: | 19,0 % |

| IPD type | VVO | Aantal | Huur/m ² | Huur % | Huurwaarde |
|---------------|--------------|----------|---------------------|-------------|------------------|
| Kantoor | 1.910 | - | € 85 | 100% | € 162.350 |
| Totaal | 1.910 | - | | 100% | € 162.350 |

| Exploitatiekosten | Kost/m ² | Kost/% | |
|---|---------------------|--------------|--------------------|
| Totaal vaste kosten | € 4,09 | 4,8% | € 7.809 |
| Onderhoud | € 4,31 | 5,1% | € 8.225 |
| Beheerkosten | € 0,85 | 1,0% | € 1.624 |
| Overige kosten | - | 0,0% | - |
| Operationele kosten | € 9,24 | 10,9% | € 17.657 |
| Netto markthuur | | | € 144.693 |
| NAR % von | | | 10,80% |
| Marktwaaarde von voor correcties | | | € 1.339.751 |

| Contante waarde correcties | |
|---------------------------------|-------------------|
| Meer- en minderhuur | € 19.890 |
| Mutatieleegstand | -€ 334.038 |
| Aanvangsleegstand | - |
| Huurvrij | - |
| (Mutatie-)Leegstandskosten | -€ 30.716 |
| BTW compensatie | - |
| Niet verrekenbare BTW | - |
| Achterstallig onderhoud | - |
| Renovaties | -€ 88.813 |
| Overige kosten | - |
| Overige baten | - |
| Energie besparende maatregelen | - |
| Erfpacht | - |
| Totaal correcties | -€ 433.678 |
| Marktwaaarde von | € 906.073 |
| Verwervingskosten | € 53.700 |
| Marktwaaarde kk | € 852.374 |
| Marktwaaarde kk afgerond | € 850.000 |

RUIMTE TYPE VERDELING

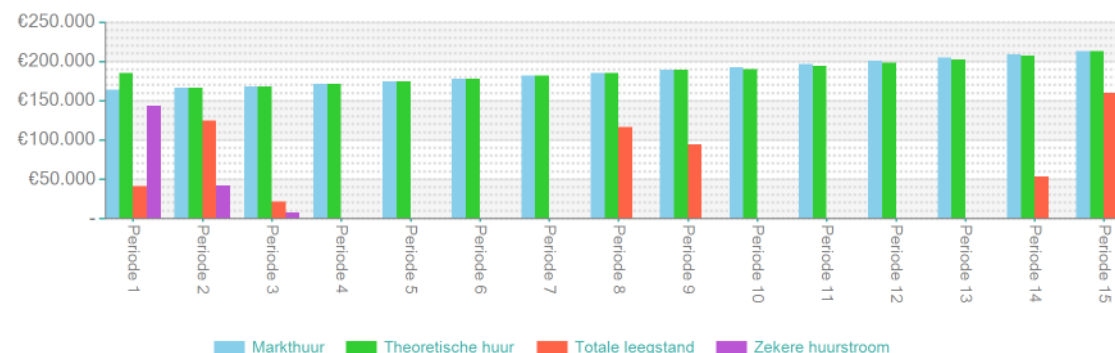


| Markt/reviewhuur kapitalisatie | Bruto huur | Netto huur | Bruto von rend | Netto von rend | Kap factor von |
|--------------------------------|------------|------------|----------------|----------------|----------------|
| Markt/reviewhuur | € 162.350 | € 144.693 | 17,92% | 19,60% | 5,6 |
| Huurinkomsten incl. leeg | € 195.213 | € 177.556 | 21,54% | 19,60% | 4,6 |
| Leegstand | - | - | - | - | - |
| Huurinkomsten excl. leeg | € 195.213 | - | - | - | - |
| Markthuur eigenaar-gebruiker | - | - | - | - | - |

| Kengetallen | |
|------------------------------------|--------|
| BAR kk markthuur | 19,05% |
| BAR kk huuropbrengst | 22,90% |
| IRR | 12,90% |
| Gem restduur contracten jr | ,67 |
| Marktwaaarde kk per m ² | € 446 |

| Disconteringsfactoren correcties | |
|----------------------------------|--------|
| Disconteringsvoet | 12,50% |

GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



| KASSTROMEN | Periode 1 | Periode 2 | Periode 3 | Periode 4 | Periode 5 | Periode 6 | Periode 7 | Periode 8 | Periode 9 | Periode 10 | Periode 11 | Periode 12 | Periode 13 | Periode 14 | Periode 15 |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Theoretische huur | 184.796 | 165.778 | 168.032 | 170.978 | 174.397 | 177.885 | 181.443 | 185.207 | 188.728 | 190.187 | 193.991 | 197.871 | 201.828 | 206.792 | 212.782 |
| Aanvangsleegstand | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Mutatieleegstand | -41.252 | -124.334 | -20.915 | - | - | - | - | -116.150 | -94.314 | - | - | - | - | -52.843 | -159.586 |
| Structurele leegstand | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Huurvrij | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| BTW compensatie | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Bruto huurinkomsten | 143.544 | 41.445 | 147.117 | 170.978 | 174.397 | 177.885 | 181.443 | 69.056 | 94.414 | 190.187 | 193.991 | 197.871 | 201.828 | 153.949 | 53.195 |
| OZB | -5.280 | -5.354 | -5.432 | -5.527 | -5.638 | -5.750 | -5.865 | -5.983 | -6.102 | -6.224 | -6.349 | -6.476 | -6.605 | -6.737 | -6.872 |
| Rioolbelasting | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Waterschapslasten | -623 | -631 | -640 | -652 | -665 | -678 | -691 | -705 | -719 | -734 | -749 | -763 | -779 | -794 | -810 |
| Verzekering | -1.964 | -1.998 | -2.034 | -2.079 | -2.131 | -2.184 | -2.239 | -2.295 | -2.352 | -2.411 | -2.471 | -2.533 | -2.596 | -2.661 | -2.728 |
| Overige vaste kosten | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Vaste kosten | -7.867 | -7.984 | -8.107 | -8.257 | -8.433 | -8.612 | -8.796 | -8.983 | -9.174 | -9.369 | -9.568 | -9.772 | -9.980 | -10.193 | -10.410 |
| Verhuurcourtage | - | - | -17.658 | - | - | - | - | - | -19.837 | - | - | - | - | - | - |
| Promotiekosten | -1.226 | - | - | - | - | - | - | -1.389 | - | - | - | - | - | -1.564 | - |
| Mutatiekosten | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Servicekosten eigenaar | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Leegstandkosten | -1.226 | - | -17.658 | - | - | - | - | -1.389 | -19.837 | - | - | - | - | -1.564 | - |
| Onderhoud | -8.296 | -8.441 | -8.595 | -8.783 | -9.002 | -9.227 | -9.458 | -9.695 | -9.937 | -10.185 | -10.440 | -10.701 | -10.969 | -11.243 | -11.524 |
| Beheerkosten | -1.635 | -1.658 | -1.682 | -1.711 | -1.745 | -1.780 | -1.816 | -1.852 | -1.889 | -1.927 | -1.966 | -2.005 | -2.045 | -2.086 | -2.128 |
| Oninbare huur | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Niet verrekenbare BTW | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Overige kosten | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Overige kosten | -9.931 | -10.099 | -10.276 | -10.494 | -10.748 | -11.008 | -11.274 | -11.547 | -11.826 | -12.112 | -12.406 | -12.706 | -13.014 | -13.329 | -13.651 |
| Renovaties | -5.044 | -87.241 | -12.540 | - | - | - | -3.450 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Achterstallig onderhoud | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Meer- en minderhuur default risico | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Overige baten/lasten | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Energie besparende maatregelen | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Erfpacht | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Correcties | -5.044 | -87.241 | -12.540 | - | - | - | -3.450 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kasstroom | 119.476 | -63.879 | 98.536 | 152.226 | 155.217 | 158.265 | 157.924 | 47.138 | 53.576 | 168.706 | 172.017 | 175.392 | 178.834 | 128.863 | 29.134 |
| NCW Kasstromen | 112.643 | -53.534 | 73.403 | 100.799 | 91.359 | 82.803 | 73.444 | 19.486 | 19.687 | 55.104 | 49.942 | 45.264 | 41.025 | 26.277 | 5.281 |

Marktwaarde en gebruikte yields

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Marktwaarde VON | € 930.479 |
| Marktwaarde KK | € 875.333 |
| Marktwaarde KK (afgerond) | € 880.000 |

| | |
|-------------------|-----------|
| Disconteringsvoet | 12,50 % |
| NCW Kasstroom | € 742.982 |

| | |
|----------------|-----------|
| Exit Yield | 12,50 % |
| NCW Eindwaarde | € 187.496 |

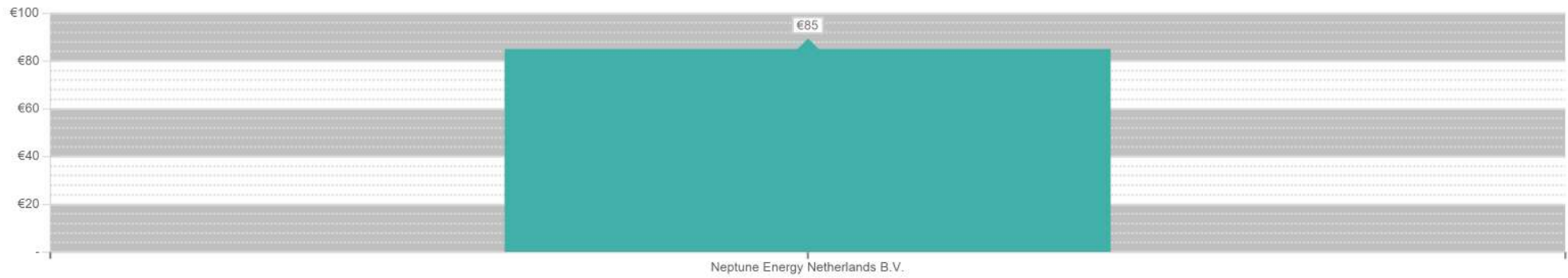
Huurdersoverzicht rapportage

Industrieweg 35, 1785AG te Den Helder

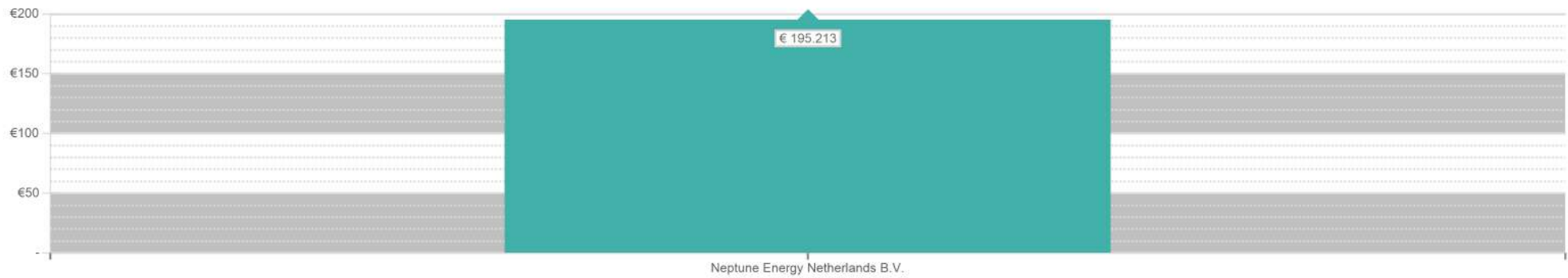
Waarde op: 30-9-2020 | Taxateur: Herman Wentzel MRICS RRV RT

| Complex | Huurder | Adres | Startdatum | Datum afloop | Gem markthuur p/m ² | Markthuur | Contractuur | BTW belast | Kans vertrek 1e | Huurvrij | BTW comp. | Huurders risico | Looptijd |
|--|---------------------------------|-----------------|------------|-----------------------|--------------------------------|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------|----------|-----------|-----------------|----------|
| Industrieweg 35, 1785AG te Den Helder | Neptune Energy Netherlands B.V. | Industrieweg 35 | 1-9-2020 | 31-5-2021 | € 85 | € 162.350 | € 195.213 | Ja | 75% | - | - | | 0,7 |
| | | Ruimtes | IPD Type | BVO in m ² | VVO in m ² | Markthuur jr | Aantal eenheden | Markthuur per eenheid | | | | | |
| | | Kantoorruimte | Kantoor | 2.006 | 1.910 | € 162.350 | - | € 85 | | | | | |
| | | Subtotaal | | 2.006 | 1.910 | € 162.350 | - | | | | | | |
| | Totaal m ² en units | | | 2.006 | 1.910 | | | | | | | | |
| Totaal | | | | | | € 162.350 | € 195.213 | | | - | - | | |

GEMIDDELDE MARKTHUUR PER M²



CONTRACTHUUR PER JAAR

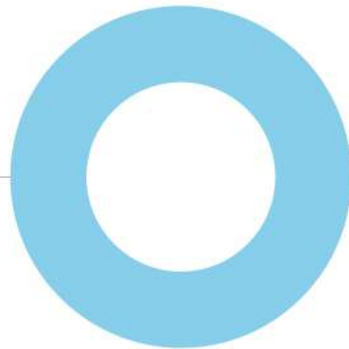


CONTRACTHUUR PER JAAR IN %

Huurders

Neptune Energy Netherlands B.V.

100 %

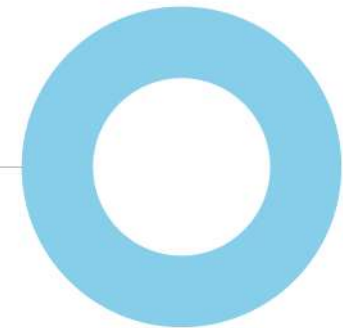


VERDELING BVO IN IN %

Huurders

Neptune Energy Netherlands B.V.

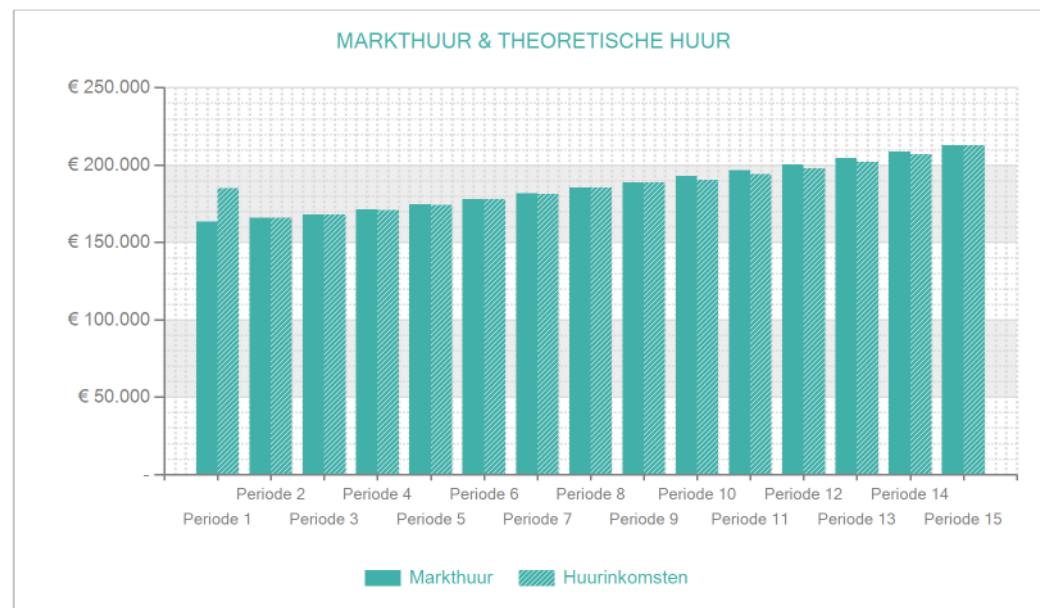
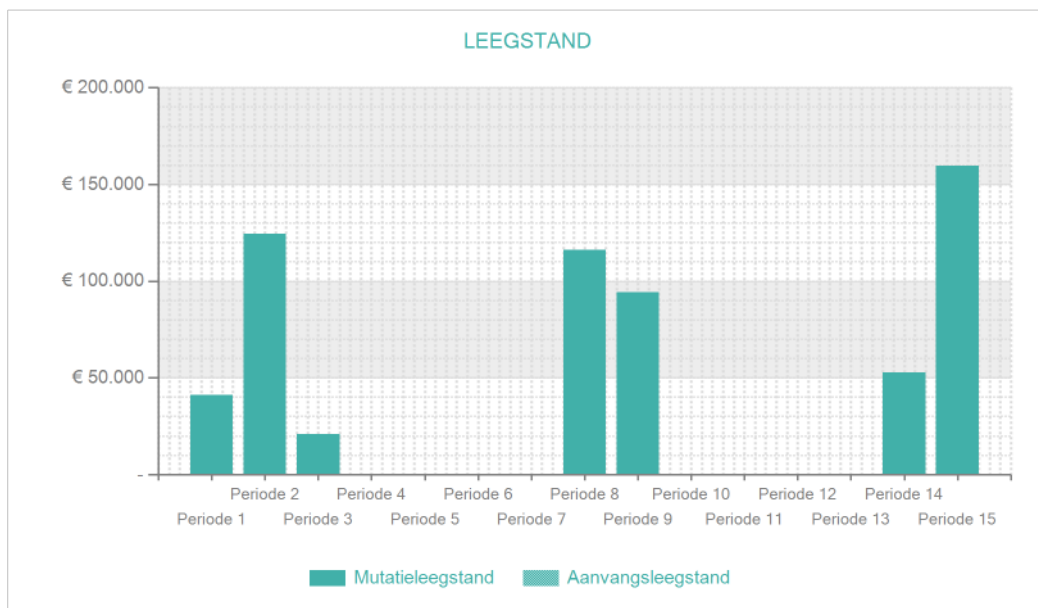
2.006m²

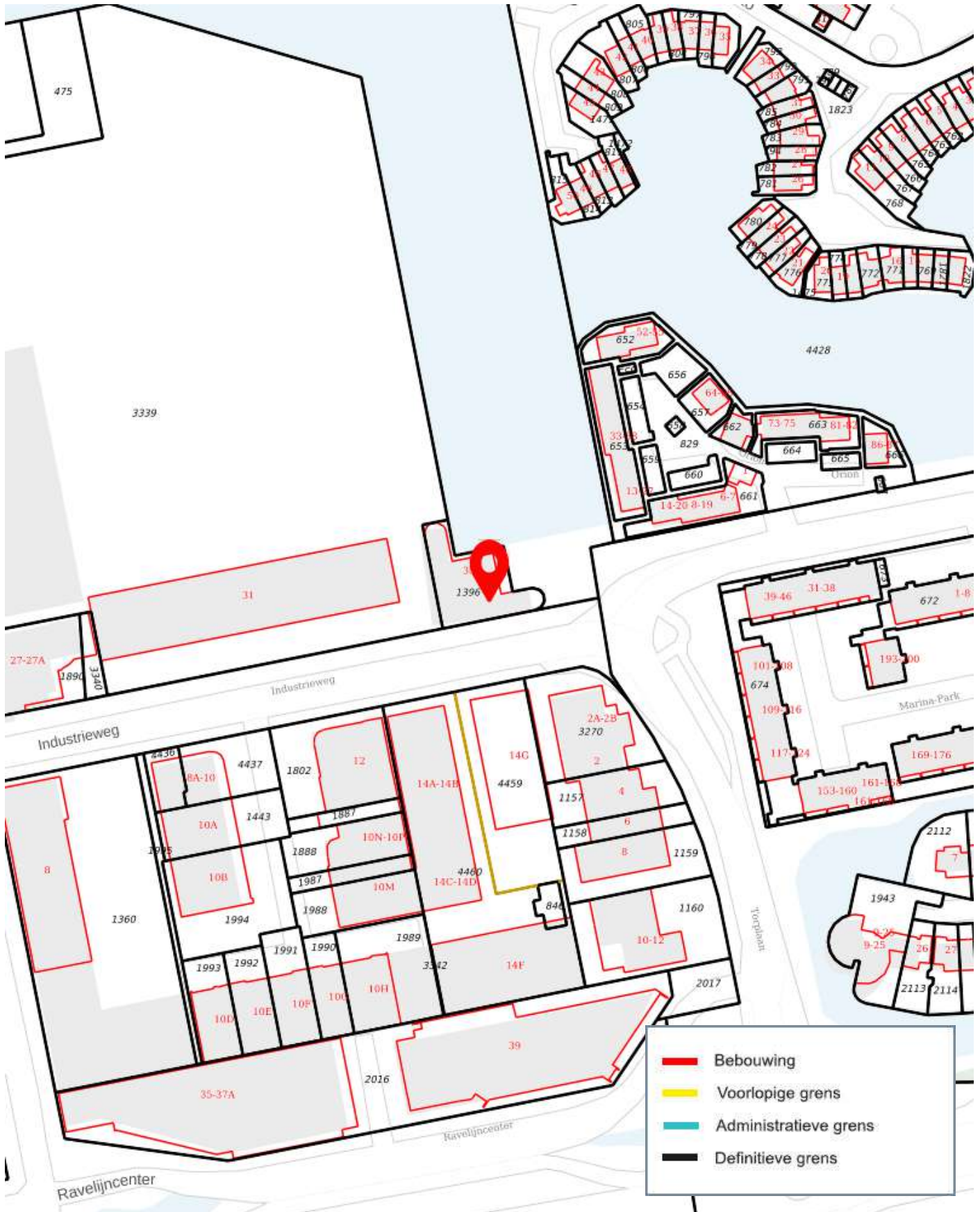


| Huurderving | Periode 1 | Periode 2 | Periode 3 | Periode 4 | Periode 5 | Periode 6 | Periode 7 | Periode 8 | Periode 9 | Periode 10 | Periode 11 | Periode 12 | Periode 13 | Periode 14 | Periode 15 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Aanvangsleegstand | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Mutatieleegstand | 41.252 | 124.334 | 20.915 | - | - | - | - | 116.150 | 94.314 | - | - | - | - | 52.843 | 159.586 |
| Structurele leegstand | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Huurvrij | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| Verhuurkosten | Periode 1 | Periode 2 | Periode 3 | Periode 4 | Periode 5 | Periode 6 | Periode 7 | Periode 8 | Periode 9 | Periode 10 | Periode 11 | Periode 12 | Periode 13 | Periode 14 | Periode 15 |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Verhuurcourtage | - | - | 17.658 | - | - | - | - | - | 19.837 | - | - | - | - | - | - |
| Promotiekosten | 1.226 | - | - | - | - | - | - | 1.389 | - | - | - | - | - | 1.564 | - |
| Mutatiekosten | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Servicekosten eigenaar | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| Meer en minderhuur | Periode 1 | Periode 2 | Periode 3 | Periode 4 | Periode 5 | Periode 6 | Periode 7 | Periode 8 | Periode 9 | Periode 10 | Periode 11 | Periode 12 | Periode 13 | Periode 14 | Periode 15 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Huurinkomsten | 184.796 | 165.778 | 168.032 | 170.978 | 174.397 | 177.885 | 181.443 | 185.207 | 188.728 | 190.187 | 193.991 | 197.871 | 201.828 | 206.792 | 212.782 |
| Markthuur | 163.483 | 165.771 | 168.175 | 171.117 | 174.540 | 178.031 | 181.591 | 185.223 | 188.928 | 192.706 | 196.560 | 200.491 | 204.501 | 208.591 | 212.763 |
| Meer- en minderhuur | 21.097 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Meer- en minderhuur inclusief default risico | 21.097 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |





Bron: BKR / Kadaster

Plannaam: Bestemmingsplan Westoever 2011

Datum afdruk: 2019-12-11

Naam overheid: gemeente

IMRO-versie: IMRO2008

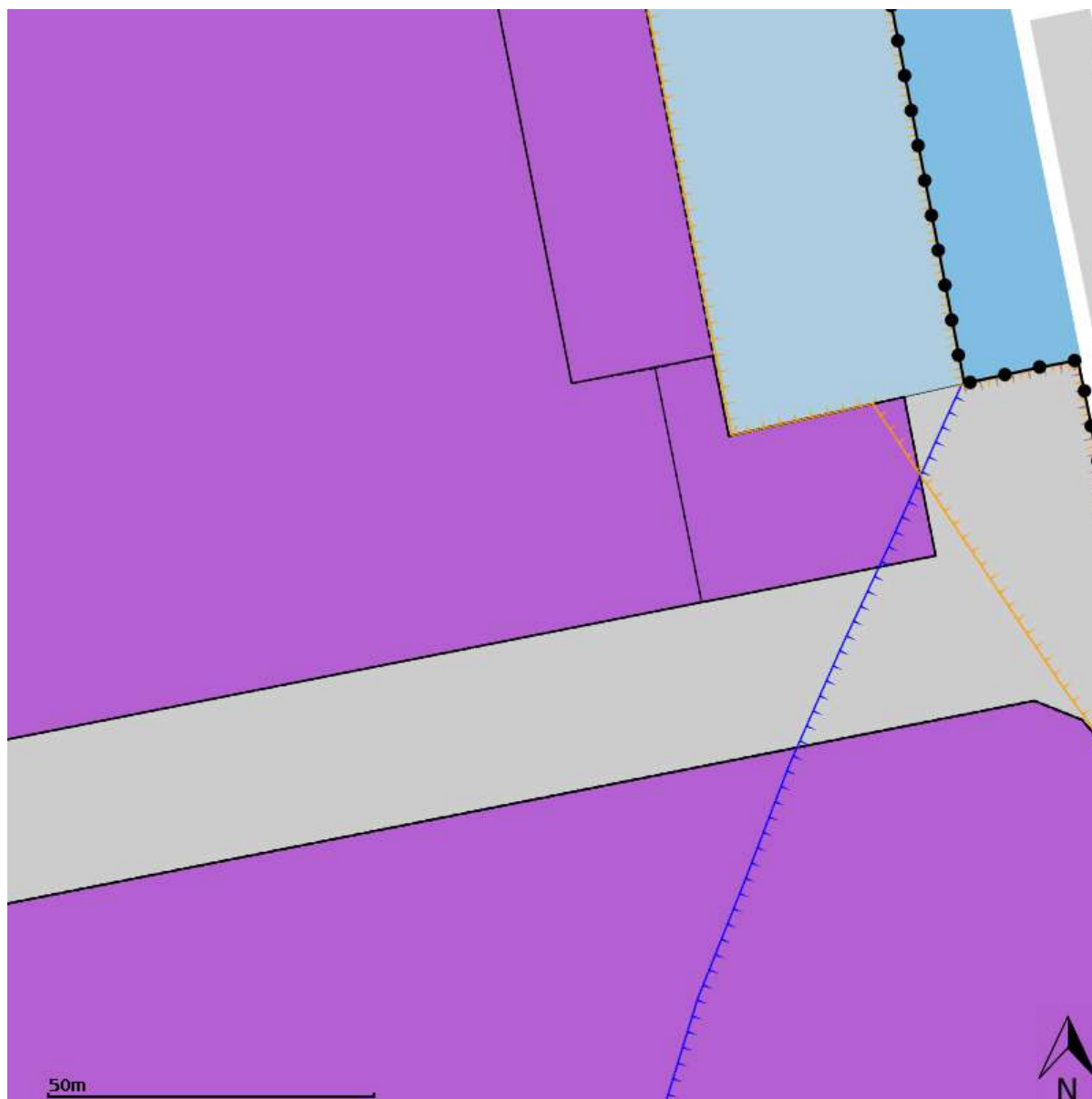
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2012-06-25

Planidn: NL.IMRO.0400.319BPWESTOEVER2011-VST1

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

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', bedrijven tot en met categorie 3.2 van bijlage C;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', bedrijven tot en met categorie 4.2 van bijlage C;
- c. ter plekke van de aanduiding 'detailhandel grootschalig', grootschalige detailhandel toegestaan;
- d. ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – abc', ABC bedrijven toegestaan;

voor lid a. tm d geldt:

1. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan;
 3. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r 1994 zijn niet toegestaan;
 4. detailhandel anders dan grootschalige detailhandel en detailhandel behorende bij ABC bedrijven binnen de bij die begrippen behorende aanduidingsvlakken is niet toegestaan;
 5. grootschalige detailhandel buiten de aanduiding 'detailhandel grootschalig' is niet toegestaan;
 6. ABC bedrijven buiten de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-abc' en 'detailhandel grootschalig' is niet toegestaan;
 7. ter plekke van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', is een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG toegestaan;
- e. ter plekke van de aanduiding 'bedrijfswoning', is een bedrijfs-/dienstwoning toegestaan;
 - f. ter plekke van de aanduiding 'horeca', is als nevengebruik van een danscentrum horeca tot en met categorie 4 toegestaan;
 - g. ter plekke van de aanduiding "horeca van categorie 1", is horeca categorie 1 toegestaan.

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfs-/dienstwoningen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. wegen, straten en paden;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
- c. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 80% bedragen;
- d. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien wordt voldaan aan de parkeernorm, zoals die in bijlage B staat opgenomen;

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfs-/dienstwoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfs-/dienstwoning mag alleen gerealiseerd worden ter plekke van de aanduiding 'bedrijfswoning'
- b. het aantal bedrijfs-/dienstwoning mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
- c. de oppervlakte van de bedrijfs- of dienstwoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- d. voor niet inpandige bedrijfs- of dienstwoningen geldt het volgende:
 - 1. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen;
 - 3. de dakhelling mag niet meer dan 50 graden bedragen.
- e. een bedrijfs-/dienstwoning mag uitsluitend worden gebouwd indien wordt voldaan aan de parkeernorm, zoals die in bijlage B staat opgenomen;

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande of niet-inpandige bedrijfs-/dienstwoningen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per bedrijfs-/dienstwoning niet meer dan 45 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- en uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- f. de dakhelling van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 50 graden bedragen;
- g. de dakhelling voor een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 45 graden bedragen;
- h. een aan- ,uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw mag een maximale diepte hebben van 3 meter gerekend vanaf de bestaande achtergevel.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings met uitzondering van de gronden gelegen voor de voorgevel van een bedrijf/dienstwoning mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 15,00 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,00 m¹ bedragen met uitzondering van overkappingen welke dienen te worden gerealiseerd binnen een bouwvlak en waarvoor een maximale bouwhoogte van 5,00 meter geldt;
- d. een windturbine mag uitsluitend worden geplaatst en/of gebouwd binnen een bouwvlak;

- e. een windturbine mag uitsluitend worden geplaatst onder de voorwaarde dat de afstand van de windturbine tot gevoelige bestemmingen minimaal vier maal de hoogte van de windturbine bedraagt;
- f. de hoogte van windturbines mag niet meer dan 15,00 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte gerekend vanaf het opstelpunt op het gebouw van windturbines op gebouwen niet meer dan 7,00 meter mag bedragen en de totale hoogte niet meer dan 18 meter bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen;
- g. stalling, laden en lossen van vrachtwagens, materiaal en materieel in het openbare gebied en op eigen terrein.

3.4 Afwijking van de bouwregels

het bevoegde gezag kan mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de milieusituatie,

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1. onder a. en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan van de daadwerkelijk binnen het bouwvlak gerealiseerde gebouwen;
- b. lid 3.2.4 onder c. en toestaan dat de maximale bouwhoogte voor antenne-installaties wordt overschreden mits:
 1. er niet meer dan 3 antenne-installaties met een grotere bouwhoogte binnen het plangebied aanwezig zijn, en;
 2. Luchtverkeersleiding Nederland schriftelijk instemt met de locatie en de plaatsing van de hogere antennemast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik ten behoeve van bewoning buiten de met de aanduiding 'bedrijfswoning' aangeduide gronden;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, in strijd met de op de verbeelding aangegeven bedrijfscategorie;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van grootschalige detailhandel buiten de met de aanduiding 'detailhandel grootschalig' aangeduide gronden;
- e. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (grootschalige)detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel van ondergeschikte aard (tot 5% van het bruto vloeroppervlak) gerelateerd aan de bedrijfsvoering van het bedrijf;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken te behoeve van ABC bedrijven buiten de met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- abc' en/of 'detailhandel grootschalig' aangeduide gronden
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan grootschalige detailhandel en detailhandel behorende bij ABC bedrijven binnen de bij die begrippen behorende aanduidingsvlakken;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Geluidszone-industrie 1' waarbij de afstand van de activiteiten tot een milieugevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) minder is dan de grootste afstand behorende bij de milieucategorie van het bedrijf zoals opgenomen in bijlage C;

3.6 Afwijking van de gebruiksregels

het bevoegde gezag kan mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de milieusituatie,

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.5. onder d en toestaan dat bedrijven worden gevestigd welke zijn genoemd in bijlage C, conform de op de verbeelding aangegeven milieucategorie, alsmede die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven die zijn genoemd zijn in bijlage C mits:
 1. a. voor bedrijven gevestigd **binnen** de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie 1' en
de bedrijven gelegen langs de Burgemeester Houwing Singel:
de afstand welke wordt aangehouden tot een geluidsgevoelige bestemming groter is
dan de minimale afstand welke veroorzaakt kan worden door stankhinder, geluidshinder, stofhinder, of;
 - b. voor bedrijven gevestigd **buiten** de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie 1' m.u.v. de bedrijfsbestemmingen gelegen langs de Burgemeester Houwing Singel:
de afstand welke wordt aangehouden tot een geluidsgevoelige bestemming groter is

- dan de minimale afstand welke veroorzaakt kan worden door stankhinder, stofhinder, en;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet beperkt worden, en ;
 3. voorzien wordt in compensatie van het verloren gaan van parkeergelegenheid, en;
 4. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid behorende bij de bedrijvigheid.
- b. lid 3.5 onder f, en productiegebonden detailhandel en detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen toestaan mits:
1. er geen sprake is van productiegebonden detailhandel in voedings- en genotsmiddelen, en;
 2. bovengenoemde activiteiten niet meer dan 5% van het bruto vloeroppervlak beslaan, en;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet beperkt worden.



Rapport Bodemloket

NH04000007
Industrieweg 31-35 te Den Helder

Datum: 19-12-2019



Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
 - 1.1 Administratieve gegevens
 - 1.2 Statusinformatie
 - 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
 - 1.4 Onderzoeksrapporten
 - 1.5 Besluiten
 - 1.6 Saneringsinformatie
 - 1.7 Contactgegevens
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl/>

1.1 Administratieve gegevens

| | |
|--|-----------------------------------|
| Locatiennaam: | Industrieweg 31-35 te Den Helder |
| Identificatiecode volgens bevoegd gezag: | NH04000007 |
| Locatiecode gemeentelijk BIS: | GN040000130 |
| Adres: | Industrieweg 31 1785AG Den Helder |
| Gegevensbeheerder: | RUD Noord-Holland Noord |

1.2 Statusinformatie

| | |
|---------------|---|
| Vervolg: | uitvoeren NO. |
| Omschrijving: | Er moet op de locatie een nader onderzoek worden uitgevoerd om de omvang en ernst van de vastgestelde verontreiniging te bepalen. De basis voor dit onderzoek is het 'Protocol Nader onderzoek deel 1' (Sdu, 1995) of de 'Richtlijn nader onderzoek' (Sdu, 1995). |

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

| Omschrijving | Start | Eind |
|--------------------------------------|----------|----------|
| brandstoftank (ondergronds) (631240) | onbekend | onbekend |
| kolenoverslagbedrijf (631112) | onbekend | huidig |
| aardolie- en aardgaswinning (1110) | 1989 | 1994 |

1.4 Onderzoeksrapporten

| Type | Auteur | Nummer | Datum |
|-------------------------------|-------------------------|--------------|------------|
| Verkennd onderzoek NEN 5740 | De Bruijn | 07662.R01 | 2008-07-11 |
| Nul- of Eindsituatieonderzoek | BMA Milieu | 03-008.013 | 2003-09-08 |
| Nader onderzoek | De Vries en van de Wiel | 03-8200-2019 | 2003-07-01 |
| Nul- of Eindsituatieonderzoek | Brouwer Milieu Advies | 03-008-011 | 2003-06-19 |

| | | | |
|--------------------------------|-------------------------|--------------|------------|
| Verkennd onderzoek NVN 5740 | De Vries en van de Wiel | 03-8100-1029 | 2003-04-02 |
| avr (aanvullend rapport) | Tukkers Milieuonderzoek | 3296 | 1993-08-31 |
| Organisatiespecifiek onderzoek | Tauw | 3155862 | 1991-09-30 |
| brf (briefrapport) | Tukkers Milieuonderzoek | 1743 | 1991-05-21 |
| Nader onderzoek | Tukkers Milieuonderzoek | 1743 | 1991-02-20 |

1.5 Besluiten

| Type | Kenmerk | Datum |
|------|---------|-------|
|------|---------|-------|

1.6 Saneringsinformatie

| Bovengronds | Ondergronds | Start | Eind |
|-------------|-------------|-------|------|
|-------------|-------------|-------|------|

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

Gedetailleerde informatie over deze locatie en downloadbare rapporten kunt u opvragen via het bodemloket van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord: <https://odnhn.nazca4u.nl/rapportage/>
Voor inhoudelijke vragen kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst via: info@odnhn.nl

Voor inhoudelijke vragen over locaties in de Gemeente Alkmaar kunt u contact opnemen met de gemeente via: bodem@alkmaar.nl

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.



Stand van zaken

Commercieel vastgoed in COROP-gebieden 2019

De markt voor kantoren, winkels en bedrijfsruimten in cijfers



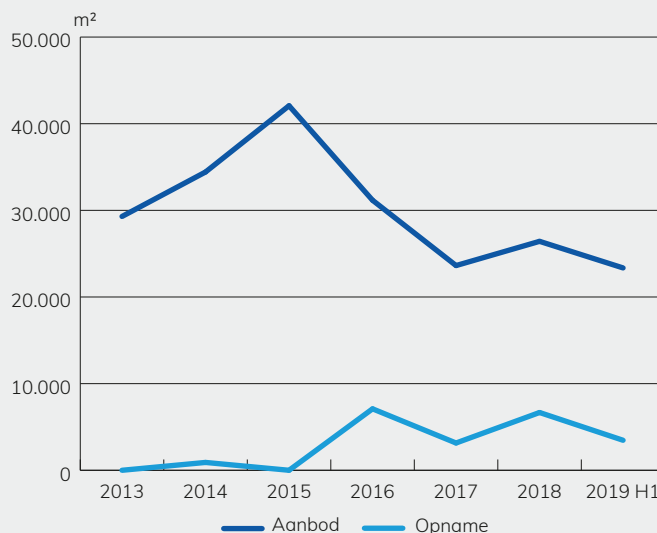
Kop van Noord-Holland



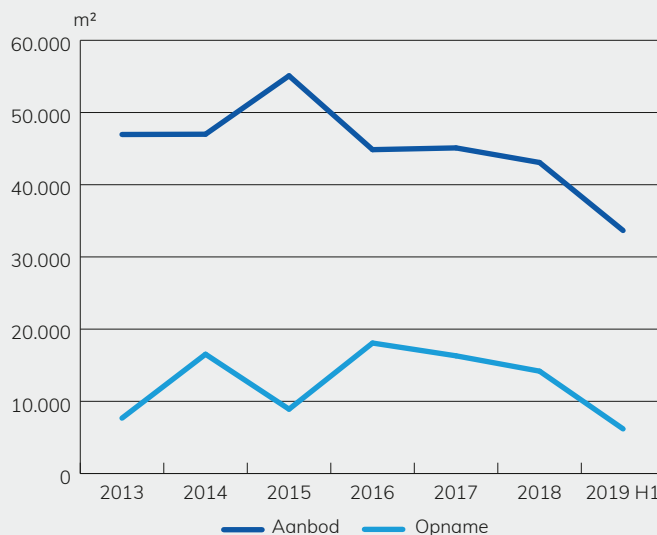
Algemeen

| | | |
|--|--|---|
| 2019 Inwoners 375.659 t.o.v. 2018 ▲ 0,3% | 2018 Vestigingen 33.020 t.o.v. 2017 ▲ 1,8% | 2018 Banen 158.440 t.o.v. 2017 ▲ 1,6% |
|--|--|---|

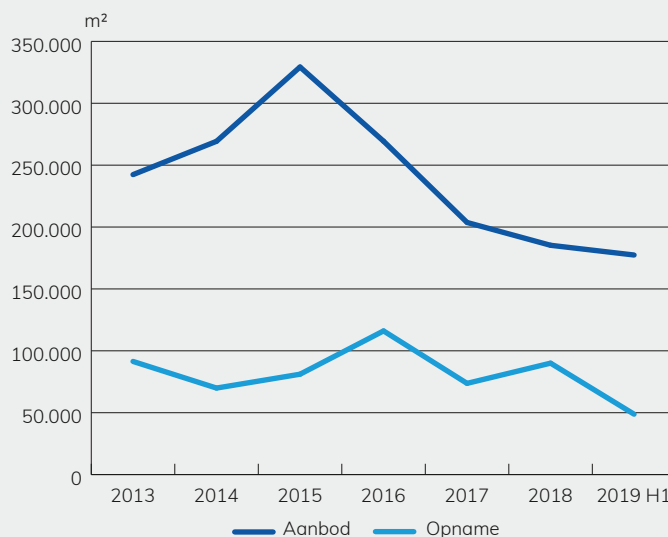
Kantoorruimte aanbod en opname



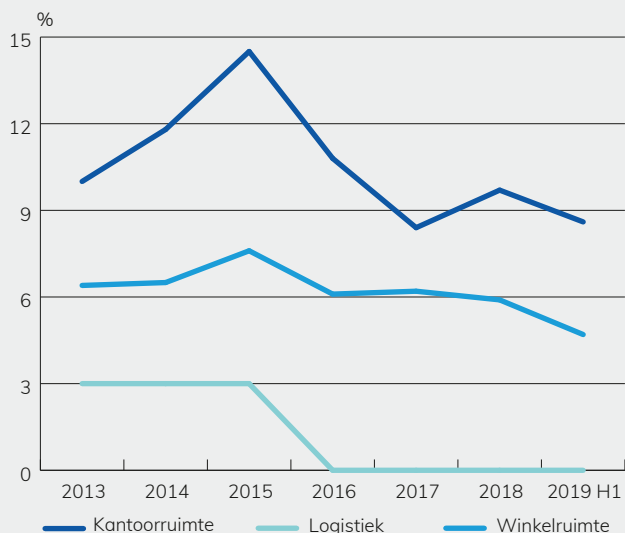
Winkelruimte aanbod en opname



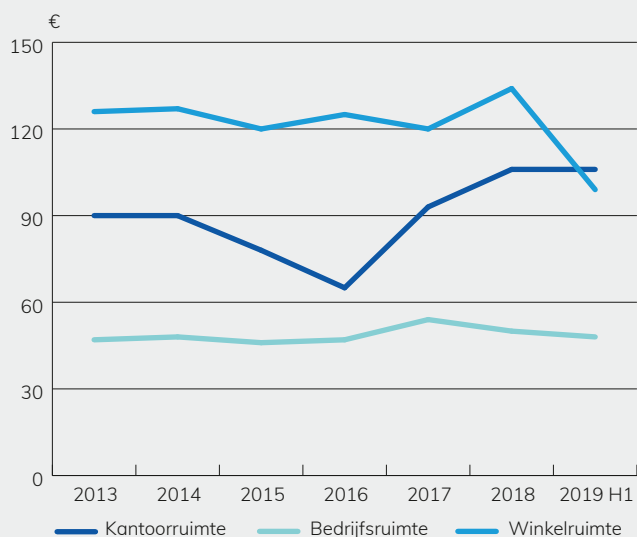
Bedrijfsruimte aanbod en opname



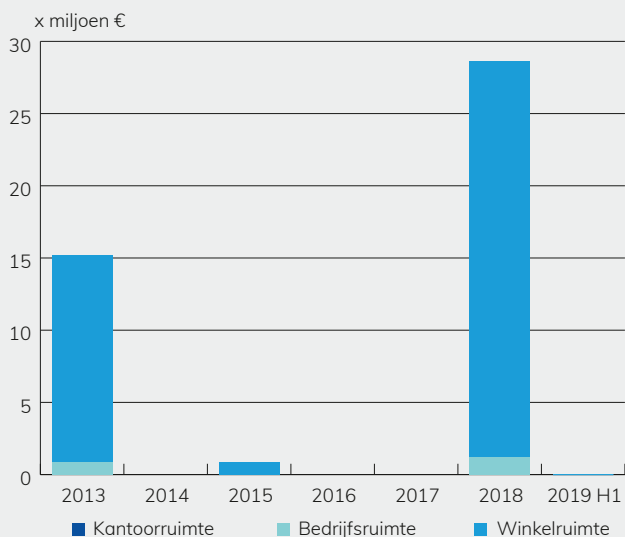
Leegstand



Huurprijzen gemiddeld



Beleggingen



Voorraad

| Begin 2019 | | |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Kantoorruimte | Logistiek | Winkelruimte |
| 272.685 m² | 420.285 m² | 725.500 m² |
| t.o.v. 2018 | | |
| ▼ 2,7% | ▲ 2,8% | ▼ 0,9% |

Aanbod

| Begin 2019 | | |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Kantoorruimte | Bedrijfsruimte | Winkelruimte |
| 23.355 m² | 177.400 m² | 33.660 m² |
| t.o.v. 2018 H1 | | |
| ▲ 3% | ▼ 5% | ▼ 24% |

Structureel aanbod

| 2019 H1 | | |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kantoorruimte | Bedrijfsruimte | Winkelruimte |
| 6.725 m² | 37.880 m² | 8.400 m² |
| t.o.v. 2018 H1 | | |
| ▼ 36% | ▼ 34% | ▼ 18% |

Opname

| 2019 H1 | | |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kantoorruimte | Bedrijfsruimte | Winkelruimte |
| 3.465 m² | 48.805 m² | 6.180 m² |
| t.o.v. 2018 H1 | | |
| ▼ 17% | ▲ 4% | ▼ 42% |

Transactielooptijden

| 2019 H1 | | |
|--------------------|------------------|------------------|
| Kantoorruimte | Bedrijfsruimte | Winkelruimte |
| 2.507 dagen | 129 dagen | 140 dagen |
| t.o.v. 2018 H1 | | |
| ▲ 1.142 | ▼ 102 | ▼ 159 |

| N° Estimate Replacement Costs Project Wellsteen - dd September XX, 2020 | | Budget | |
|---|---|-------------------|--------------------|
| | | Immediate | 1-3 years |
| 12 | SITE 12 - Den Helder - Industrieweg (1991) 2 006m² | | |
| | Façade | | |
| | emergency stairs corrosion treatment | € 5.000,00 | |
| | Windows and doors | | |
| | Refurbishment of aluminium windows and doors | | € 85.000,00 |
| | Roofing system | | |
| | Roof edge repair | | € 12.000,00 |
| | Total estimate | € 5.000,00 | € 97.000,00 |

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Den Helder K 1396](#)

Kadastrale objectidentificatie : 071410139670000

Locatie Industrieweg 35
1785 AG Den Helder

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 818 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 113882 - 551012

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Koopsom € 3.045.000

Koopjaar 2006

Ontstaan uit [Den Helder K 502](#)

[Den Helder K 1135](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 50951/4](#)

Ingeschreven op 01-11-2006 om 12:38

Aanvullend stuk [Hyp4 73628/76](#)

Ingeschreven op 20-07-2018 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 50951/4](#)

Naam gerechtigde [Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed IX](#)

Adres Kollenbergweg 56
1101 AR AMSTERDAM

Statutaire zetel LEEUWARDEN

KvK-nummer [01113982](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

ALLONGE II

Behorende bij de huurovereenkomst met ingangsdatum 1 september 2018, inzake de onroerende zaken staande en gelegen aan de Industrieweg 35 te Den Helder.

Onderstekenden:

STICHTING BEWAARDER JURIDISCHE EIGENDOM AEFIDES VASTGOED IX, een stichting opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Gemeente Leeuwarden en kantoorhoudende te De Entree 55, 1101BH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01113982, (de Stichting Bewaarder) in haar hoedanigheid van bewaarder en juridisch rechthebbende ten aanzien van het vermogen van AC West 9 C.V., een commanditaire vennootschap aangegaan naar Nederlands recht, kantoorhoudende te De Entree 55, 1101BH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 02095749, (de Commanditaire Vennootschap), op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door Arcona Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te De Entree 55, 1101BH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73906212 (de Beherend Vennoot), in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de Commanditaire Vennootschap.

hierna te noemen 'verhuurder',

en

Neptune Energy Netherlands B.V., gevestigd te Zoetermeer (2719 EP), aan de Einsteinlaan 10, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27113806, omzetbelastingnummer NL001649103B01, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.C.G. de Groot,

hierna te noemen "huurder".

Het volgende in aanmerking nemende:

- tussen verhuurder en huurder een huurovereenkomst is gesloten met ingangsdatum 1 september 2018 met betrekking tot de bedrijfsruimte bekend als de Industrieweg 35 te Den Helder ter grootte van circa 2006 m² v.v.o.

Verklaren partijen te zijn overeengekomen:

1. Dat de huurovereenkomst per 1 september 2020, met een 1^e termijn, wordt voortgezet van 9 maanden. Indien huurder opzegt na deze 1^e termijn, zal er een penalty betaald moeten worden van 2 maanden. De opzegtermijn bedraagt 6 maanden;
2. Hierna met een 2^e termijn wordt verlengd van 3 maanden. De opzegtermijn bedraagt 3 maanden;
3. Daarna telkens een verlenging van 3 maanden voor een periode van 12 maanden (4x3). De opzegtermijn bedraagt 3 maanden;

paraaf huurder



Pagina 1 van 2

paraaf verhuurder



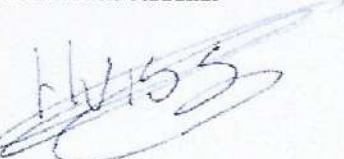




ARCONA CAPITAL

4. Verhuurder kan voor het eerst opzeggen per 30 augustus 2021;
5. Voor zover in deze allonge niet van de bepalingen van de huurovereenkomst is afgeweken, blijven deze onverkort van kracht.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud.

| | |
|--|---|
| Plaats, <i>Maasbommel</i> Datum, <i>2-6-2020</i> | Plaats, Datum, |
| Verhuurder STICHTING BEWAARDER JURIDISCHE EIGENDOM AEFIDES VASTGOED IX, vertegenwoordigd door Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed welke weer wordt vertegenwoordigd door TCS Governance B.V., Mevrouw I. Baars  | huurder Neptune Energy Netherlands B.V. namens deze, A.C.G. de Groot  |
| (handtekening) | (handtekening) |
| Plaats, Datum, | |
| Verhuurder Arcona Beheer B.V. Namens deze: Arcona Capital Fund Management B.V. De heer H. Visscher  | |
| (handtekening) | |
| Plaats, <i>Amsterdam</i> Datum, <i>2-6-2020</i> | |

paraaf huurder

paraaf verhuurder

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/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

De commanditaire vennootschap **AEFIDES VASTGOED IX CV**, gevestigd aan de Hogehilweg 17 te 1101 CB te Amsterdam ingeschreven in het handelsregister onder nummer 02095749, vertegenwoordigd door de heer P.H.J Mars, bestuurder van Arcona Projects BV, welke vennootschap vervolgens bestuurder is van Aefides Vastgoed IX B.V. en deze laatstgenoemde vennootschap de beherende vennoot is van de (bovengenoemde) commanditaire vennootschap Aefides Vastgoed IX CV alsmede de Stichting Bewaarder Aefides XIV (adres idem) waarvoor rechtsgeldig optreden haar bestuursleden de heren Y.T. Koopmans en H.P. van Ham,

hierna te noemen '**Verhuurder**',

EN

ENGIE E&P Nederland BV, gevestigd te Zoetermeer aan de Einsteinlaan 10, 2719 EP, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27113806, vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer B. Waardenburg

hierna te noemen '**Huurder**',

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Dat huurder het gehuurde van verhuurder al enige jaren huurt en dat partijen nadere afspraken hebben gemaakt over de voortzetting van hun huur c.q. verhuurrelatie voor een gedeelte van het thans gehuurde.

Dat partijen deze afspraken wensen vast te leggen in een nieuwe en aansluitende huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder **het kantoorgebouw ter grootte van ca. 2006 m² v.v.o. (het 'gehuurde'), gelegen aan de Industrierweg 35 te Den Helder, kadastraal bekend Gemeente Den Helder, sectie K, nummer 1396 zijnde kantoorruimte (het gehele vrijstaande object), nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst toegevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.**

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **kantoorruimte**.

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **het maximaal bouwkundig toelaatbare**.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

fy

1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen 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 KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (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 artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **1 September 2018** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan **voor een periode van 1 jaar en loopt tot en met 31 augustus 2019.**

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst in overeenstemming met de artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor **een periode van 12 maanden.**

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode met inachtneming van een termijn van **zes maanden.**

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 190.570,-** (zegge: **honderdnegentig duizend en vijfhonderd zeventig euro**).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

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 levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen.

Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(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 **januari** tot en met **december.**

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per **1 September**, voor het eerst met ingang van **1 September 2019** aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.

4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van 1 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

| | |
|--|--------------------|
| - de huurprijs | € 15.880,83 |
| - de daarover verschuldigde omzetbelasting | € 3.334,97 |

| | |
|--------|--------------------|
| totaal | € 19.215,81 |
|--------|--------------------|

zegge: (**negentienduizenttweehonderdvijftien euro en eenentachtig cent**)



4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **1 September 2018** tot en met **30 september 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **19.215,81**. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1 September 2018**.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 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.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd: zie artikel 10.10.

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Zekerheden

6.1 Partijen komen overeen dat Huurder ten behoeve van de naleving van de huurovereenkomst een deugdelijke bankgarantie zal stellen ter grootte van 3 maanden huur en servicekosten, te vermeerderen met omzetbelasting. Deze bankgarantie zal binnen 2 weken na ondertekening contract overhandigd worden aan de verhuurder.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op **Arcona Projects BV, Hogehilweg 17 te Amsterdam, te bereiken onder nummer 020 - 8204720**.

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden **door middel van aangetekend post**.

Asbest/Milieu

8.1 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

8.2 Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Duurzaamheid/Green lease

9 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

Bijzondere bepalingen

10.1 Onderhuur of het anderszins (mede) in gebruik geven van het gehuurde aan een derde is niet toegestaan, anders dan na schriftelijke toestemming van Verhuurder. Verhuurder kan deze toestemming slechts deugdelijk gemotiveerd weigeren.

10.2 Het is Huurder niet toegestaan om de huurrechten over te dragen aan een derde, tenzij Verhuurder hier schriftelijk toestemming verleent. Verhuurder kan deze toestemming slechts deugdelijk gemotiveerd weigeren.

10.3 De gehuurde ruimten zijn reeds in gebruik bij Huurder en worden derhalve opgeleverd in de huidige staat. Bij oplevering zal een proces verbaal worden opgemaakt waarbij de huurdersvoorzieningen worden benoemd.

Voor eventuele wijzigingen in/aan het gehuurde na datum van het opstellen van het proces verbaal dient Huurder bij voorgenomen wijzigingen de schriftelijke toestemming van verhuurder te verkrijgen.



10.5 De van overheidswege noodzakelijk vergunningen, ontheffingen of toestemming voor de exploitatie in het gehuurde door Huurder, worden door Huurder aangevraagd c.q. komen voor rekening en risico van Huurder. In geen geval kan het ontbreken hiervan een gebrek opleveren in de zin van art. 7:204 lid 2 BW.

10.6 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.

10.7 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.

10.8 Alle aan Verhuurder van overheidswege oplegde belastingen en heffingen die verband houden met het feitelijk gebruik van het gehuurde komen voor rekening van Huurder (onder andere: onroerend zaak belasting en waterschapslasten).

10.10 Door Verhuurder worden er verder geen andere zaken en /of diensten verzorgd of geleverd.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 3-voud

plaats datum

Stichting Bewaarder Aefides XIV

Y.T. Koopmans

H.P. van Ham

CAPITAL
Arcona Projects BV

de heer P.H.J Mars

plaats Zoutenmeer datum 19-09-2017

ENGIE E&P Nederland BV

B. Waardenburg

Bijlagen: *)

- plattegrond/tekening van het gehuurde.
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- algemene bepalingen.
- energie prestatie certificaat
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.

Afzonderlijke handtekening[en*] van Huurder[s*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening[en*] Huurder[s*]:

ALLONGE I

Behorende bij de huurovereenkomst met ingangsdatum **1 september 2018**, inzake de onroerende zaken staande en gelegen aan de **Industrieweg 35** te **Den Helder**.

Ondergetekenden:

STICHTING BEWAARDER JURIDISCHE EIGENDOM AEFIDES VASTGOED IX, een stichting opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Gemeente Leeuwarden en kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01113982, (de **Stichting Bewaarder**) in haar hoedanigheid van bewaarder en juridisch rechthebbende ten aanzien van het vermogen van Aefides Vastgoed IX C.V., een commanditaire vennootschap aangegaan naar Nederlands recht, kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 02095749, (de **Commanditaire Vennootschap**), op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door Aefides Vastgoed IX B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Groningen en kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 02095675 (de **Beherend Vennoot**), in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de Commanditaire Vennootschap.

hierna te noemen '**verhuurder**',

en

Engie E&P Nederland B.V., gevestigd te **Zoetermeer (2719 EP)**, aan de **Einsteinlaan 10**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **27113806**, omzetbelastingnummer **NL001649103B01**, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer B. Waardenburg**,

hierna te noemen "**huurder**".

Het volgende in aanmerking nemende:

- tussen verhuurder en huurder een huurovereenkomst is gesloten met ingangsdatum **1 september 2018** met betrekking tot de bedrijfsruimte bekend als de **Industrieweg 35** te **Den Helder** ter grootte van **circa 2006 m2 v.v.o.**

Verklaren partijen te zijn overeengekomen:

1. Met ingang van **1 september 2018** dient voor "Engie E&P Nederland B.V.", als genoemd in de preambule van de in de considerans genoemde huurovereenkomst te worden gelezen: '**Neptune Energy Netherlands B.V.**, gevestigd te **Zoetermeer (2719 EP)**, aan de **Einsteinlaan 10**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **27113806**, omzetbelastingnummer **NL001649103B01**, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer B. Waardenburg**.'

paraaf huurder

paraaf verhuurder

2. De termen in deze allonge hebben dezelfde inhoud en strekking als de termen in de huurovereenkomst.
3. Voor zover in deze allonge niet van de bepalingen van de huurovereenkomst is afgeweken, blijven deze onverkort van kracht.

Aldus opgemaakt en ondertekend in **drievoud**.

paraaf huurder

paraaf verhuurder

| | |
|--|--|
| Plaats, Datum, | Plaats, Datum, |
| Verhuurder STICHTING BEWAARDER JURIDISCHE EIGENDOM AEFIDES VASTGOED IX, vertegenwoordigd door Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed namens deze, de heer Y.T. Koopmans/ K.J. Holtman (handtekening) | huurder Neptune Energy Netherlands B.V. namens deze, de heer B. Waardenburg (handtekening) |
| Plaats, Datum, | |
| Verhuurder STICHTING BEWAARDER JURIDISCHE EIGENDOM AEFIDES VASTGOED IX vertegenwoordigd door Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed namens deze, de heer H.P. van Ham (handtekening) | |
| Plaats, Datum, | |
| Verhuurder Aefides Vastgoed IX B.V. , vertegenwoordigd door Arcona Capital Project B.V. namens deze, de heer P.H.J. Mars (handtekening) | |

paraaf huurder

paraaf verhuurder