



STIMA

VALUATION & ADVISORY



TAXATIERAPPORT: GROTE HOUTSTRAAT 1A, 1B en GROTE MARKT 16 te HAARLEM



Dossier:

Dossier : 2026/P100568
Datum : 10 maart 2026
Opdrachtgever : Gemeente Haarlem

Opdrachtnemer:

Statutaire naam : Stima Valuation & Advisory B.V.
Kamer van Koophandel : 
Omzetbelastingnummer : 
Bankrekeningnummer : 
Adres : Papendorpseweg 75
Postcode : 3528 BJ
Vestigingsplaats : Utrecht
Telefoonnummer : 085 - 13 00 611
E-mailadres : info@stima-va.nl
Website : www.stima-va.nl
Inschrijvingsnummer RICS : 

Taxateur namens opdrachtnemer:

Naam : 



INHOUDSOPGAVE

1. BENOEMING EN STATUS	5
1.1 Benoeming taxateur	5
1.2 Status taxateur	5
2. OPDRACHT	6
2.1 Opdrachtgever	6
2.2 Doel	6
2.3 Onderwerp	6
2.4 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	6
2.5 Algemene uitgangspunten	7
2.6 Bijzondere uitgangspunten	7
2.7 Wijzigingen van (bijzondere) uitgangspunten na opdrachtverstrekking	9
2.8 Aard en bron van de informatie die ten grondslag ligt aan de taxatie	9
2.9 Verantwoording en aansprakelijkheid	9
2.10 Concept en trackrecord	10
3. KADASTRALE GEGEVENS	11
3.1 Uitgangspunten	11
3.2 Kadastrale gegevens	11
3.3 Eigendom	11
3.4 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen	11
3.5 Overige zakelijke rechten	12
3.6 Publiekrechtelijke beperkingen	12
3.7 Overige informatie uit kadastrale recherche	13
4. LOCATIE EN BEREIKBAARHEID	16
4.1 Locatieomschrijving	16
4.2 Bereikbaarheid	17
4.3 Voorzieningen	18
4.4 Parkeren	18
4.5 Stadscentrum Haarlem	18
5. RUIMTELIJK BELEID	19
5.1 Uitgangspunten	19
5.2 Omgevingsplan/Bestemmingsplan	19
5.3 Functie	20
5.4 Verwachtingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid	21
5.5 Programma Aanpak Stikstof (PAS)	21
5.6 Gemeentelijk voorkeursrecht	22
5.7 Monumentale status / beschermd stads- of dorpsgezicht	22
6. TOESTAND MILIEU	23
6.1 Uitgangspunten	23
6.2 Bodeminformatie	23
6.3 PFAS-regelgeving	24
6.4 Klimaat- en milieurisico's	24
6.5 Leefomgeving	26
6.6 Archeologie	26
7. OMSCHRIJVING OBJECT	27
7.1 Uitgangspunten	27

7.2 Beschrijving monumentale status	27
7.3 Bouwaard	29
7.4 Indeling	31
7.5 Vloeroppervlakten	36
7.6 Parkeervoorziening	37
7.7 Huurovereenkomst	37
7.8 Duurzaamheid	37
7.9 Asbest	37
7.10 Fundering	38
8. MARKTBESCHOUWING EN REFERENTIES	39
8.1 Uitgangspunten	39
8.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt	39
8.3 Referenties (huur, winkel)	43
8.4 Referenties (huur, maatschappelijk)	44
8.5 Referenties (koop)	45
9. OVERWEGINGEN BIJ DE WAARDERING	48
9.1 Courantheid	48
9.2 Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT)	49
9.3 Waarderingsmethodieken	50
9.4 Optimale aanwending	52
9.5 Berekening begane grond en souterrain (appartementrecht 3)	53
9.6 Berekening verdiepingen (appartementrecht 4)	54
9.7 Berekening gehele object (volle eigendom)	56
10. WAARDERING	58
10.1 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken	58
10.2 Schattingsonzekerheid	58
10.3 Eindoordeel taxateur	58
10.4 Back-test	59
10.5 Plausibiliteitsverklaring	60
11. ONDERTEKENING	61
BIJLAGEN	61

1. BENOEMING EN STATUS

1.1 Benoeming taxateur

Taxateur namens opdrachtnemer Stima Valuation & Advisory B.V. is:

De heer [REDACTED] Register-Taxateur van onroerende zaken, ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder nummer [REDACTED] en Professional Member van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ingeschreven in het VRS-register als RICS Registered Valuer onder nummer [REDACTED]. Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), nummer [REDACTED] vakgebied: vastgoed.

1.2 Status taxateur

- Taxateur is professioneel en beschikt over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateur verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de meest recente versie van de IVS, die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org).
- Taxateur verklaart op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de meest recente Reglementen en van toepassing zijnde Praktijkhandreiking van het NRVT alsmede het RICS Redbook, zoals opgesteld door de RICS.
- Taxateur is voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoedobject.
- Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT, RICS en LRGD.
- Taxateur verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. Taxateur verklaart dat er geen sprake is van potentiële belangenverstrengeling. Wel heeft taxateur in 2022 reeds een taxatierapport uitgebracht van onderhavig object.
- Taxateur heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateur treedt op als extern taxateur.

2. OPDRACHT

2.1 Opdrachtgever

De opdracht is op 3 maart 2026 verstrekt door de heer [REDACTED] namens de gemeente Haarlem gevestigd Gedempte Oude Gracht 2, 2011 GR te Haarlem. Contactgegevens zijn [REDACTED] en [REDACTED]. De opdracht is verstrekt middels bevestigend schrijven met verwijzing naar de opdrachtbevestiging.

De taxatie is uitgevoerd conform de opdrachtbevestiging welke aan dit rapport als bijlage is aangehecht. Het in de opdrachtbevestiging beschreven object en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van de taxatie zijn gedurende het taxatieproces niet aangepast.

Opdrachtgever heeft geen bijzondere instructies opgegeven aan opdrachtnemer in het kader van onderhavige opdracht, anders dan in het rapport genoemd.

2.2 Doel

Het doel van de taxatie is het bepalen van de marktwaarde met inachtneming van (bijzondere) uitgangspunten, in verband met een beoogde transactie.

2.3 Onderwerp

Te taxeren belang	Volle eigendom alsmede appartementsrecht
Taxatietype	Volledige taxatie
Omschrijving object (beknopt)	Een perceel grond waarop een rijksmonumentaal object is gesitueerd, voorheen in gebruik als horeca en museum
Adres	Grote Houtstraat 1a, 1b, 2011 SB te Haarlem en Grote Markt 16, 2011 RB te Haarlem
Kadastrale gegevens (beknopt)	Gemeente Haarlem, sectie D, nummer 9114, appartementsindex 3 en 4
Inspectiedatum, -type en evt. beperkingen	25 februari 2026, er heeft een volledige inspectie plaatsgevonden van het gehele object
Waardepeildatum	25 februari 2026

2.4 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in IVS 102, appendix A10.01 is (vertaald naar Nederlands):

'Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting 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.'

Definitie gebaseerd op International Valuation Standards 2025, uitgegeven door IVSC en gehanteerd in RICS Valuation – Global Standards, eigen vertaling naar Nederlands.

2.5 Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt wordt gehanteerd wanneer het redelijk is dat de taxateur accepteert dat iets waar is zonder de noodzaak van specifiek onderzoek of specifieke verificatie. In de taxatie zijn onder meer de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- BTW: Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief BTW, tenzij anders gemeld.
- De waardering gaat uit van de kennis op de vastgoedmarkt per waardepeildatum.
- De gegevens die gebruikt worden in het kader van de taxatie worden verondersteld volledig en correct te zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Voor onjuistheid in de door opdrachtgever en derden beschikbaar gestelde informatie wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.
- Tenzij anders overeengekomen, worden basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten, globaal doorgelezen. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie ter beschikking wordt gesteld, moet er meegenomen worden dat de taxateurs niet competent zijn als vastgoedjurist. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- Naast de IPMS (International Property Measurements Standards), voorgeschreven door de RICS, kan voor de Nederlandse markt ook gebruik gemaakt worden van de gebruikelijke NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt in principe het uitgangspunt.
- Voor de specificaties van de oppervlakten van de onroerende zaken worden in de regel de gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten gehanteerd. Er wordt uitgegaan van het feit dat deze gegevens correct en volledig zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel door taxateur 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.
- Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€).
- Het uitgangspunt wordt - op verzoek van opdrachtgever - aangenomen dat er geen fastfoodketen en geen (boutique) hotel in het object mag worden gevestigd. Ook geldt de verplichting om de Verweyhal voor het publiek toegankelijk te maken. Opdrachtgever heeft per E-mailbericht d.d. 2 maart 2026 aangegeven dat openstelling conform een winkel of restaurant voldoende is om hieraan te voldoen.

2.6 Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt wordt door de taxateur gehanteerd wanneer een uitgangspunt gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de waardepeildatum of wanneer een uitgangspunt door een gebruikelijke marktpartij niet zou worden gehanteerd bij een transactie op de waardepeildatum. Bijzondere uitgangspunten worden vaak gebruikt om het effect van gewijzigde omstandigheden op de waarde te illustreren.

De volgende bijzondere uitgangspunten zijn van toepassing:

Ten aanzien van de taxatie van appartementsrechten A3 en A4 wordt als bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat:

- de objecten geheel vrij van huur en gebruik worden opgeleverd. Appartementsrecht 4 is momenteel nog verhuurd, maar omwille van de vergelijkbaarheid van de appartementsrechten heeft opdrachtgever verzocht deze verhuurde staat buiten beschouwing te laten. Een lege oplevering zou tot de mogelijkheden behoren.
- de onderlinge verbondenheid van de gebouwgebonden technische installaties wordt buiten beschouwing gelaten. Opdrachtgever heeft aangegeven dat de objecten thans technisch met elkaar verbonden zijn (gebouwgebonden installaties). Opdrachtgever heeft aangegeven dat het splitsen van deze installaties (opdat de objecten zelfstandig functioneel zijn) op een andere manier wordt verrekend.
- de staat van de verdiepingsvloer voldoende is voor het huidige en evt. planologisch toegestane gebruik. De vloer is thans onderwerp van discussie vanwege de technische staat hiervan. Om de taxatie zo zuiver mogelijk te laten verlopen heeft opdrachtgever verzocht om dit aspect buiten beschouwing te laten. Opdrachtgever en wederpartij voorzien in een afzonderlijke afwikkeling van de hierbij behorende kosten.
- ten aanzien van de ontsluiting van appartementsrecht A4 wordt uitgegaan dat een erfdienstbaarheid wordt gevestigd die voorziet in een hoofdontsluiting via appartementsrecht A3 (via de monumentale trappenhal met entree aan de Grote Houtstraat). Hierbij wordt aangenomen dat er geen kosten of vergoeding (hoe ook genaamd) aan de appartementseigenaar of gebruiker(s) van appartementsrecht A4 in rekening worden gebracht. Het evt. bezwarende effect hiervan als dienend erf dient voor appartementsrecht A3 buiten beschouwing te worden gelaten.

Ten aanzien van de taxatie van het volle eigendom wordt als bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat:

- het object geheel vrij van huur en gebruik is (zie hierboven);
- de onderlinge verbondenheid is beëindigd en het object volledig zelfstandig technisch functioneel is (zie hierboven);
- de Vereniging van Eigenaars danwel de appartementssplitsing buiten beschouwing wordt gelaten en er sprake is van volle eigendom. Dit vanwege het voorgenomen doel van deze taxatie. Indien opdrachtgever of de wederpartij overgaat tot verwerving van het andere gedeelte levert dit de mogelijkheid tot het creëren van volle eigendom (vanwege vermenging van de appartementsrechten, deze splitsing kan ongedaan worden gemaakt). Ook kan de ontsluiting dan geheel zelfstandig geschieden en wordt de mogelijkheid tot entree via het 'vissershuisje' buiten beschouwing gelaten.

Opdrachtgever heeft middels ondertekening van de opdrachtbevestiging verklaard geen prijs te stellen op het schatten van een waarde zonder toepassing van de hiervoor genoemde bijzondere uitgangspunten. Dit in afwijking van de meest recente praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van NRVV. Dit zou de omvang van de taxatieopdracht, de te onderzoeken informatie en verantwoordelijkheid van de taxateur vergroten waarin opdrachtgever geen belang (voor haarzelf en andere belanghebbenden) ziet in het kader van het doel van deze taxatie.

2.7 Wijzigingen van (bijzondere) uitgangspunten na opdrachtverstrekking

Gedurende het taxatieproces zijn er wel aanpassingen geweest ten opzichte van de (bijzondere) uitgangspunten zoals vermeld in de offerte/opdrachtbevestiging. Zo bleek appartementsrecht 3 niet meer verhuurd en dient de ontsluiting van appartementsrecht 4 enkel via de Grote Houtstraat plaats te vinden. Ook is de objectafbakening gewijzigd aangezien de toiletten en de technische ruimte daarboven niet tot het verkochte komen te behoren. De berging ter plaatse van de begane grond behoort niet tot het verkochte. Deze onderdelen blijven in eigendom bij opdrachtgever. Dit na bericht van de heer [REDACTED] namens de gemeente Haarlem d.d. 25 februari 2026. Daarnaast is op 2 maart 2026 aangegeven dat er geen fastfoodketen in het pand gevestigd mag worden evenals geen (boutique) hotel. De afspraak blijkt te zijn gemaakt dat het pand voor het publiek toegankelijk moet blijven.

2.8 Aard en bron van de informatie die ten grondslag ligt aan de taxatie

Hierna staat bij de bron aangegeven welke relevante informatie taxateur van de opdrachtgever heeft ontvangen. De overige informatie vraagt taxateur zelf op bij de aangegeven instanties. Taxateur geeft aan of hij de ontvangen informatie als 'plausibel' beoordeelt. Deze informatie wordt vervolgens gehanteerd bij de uitwerking van de taxatie.

Titel document	Bron	Plausibel
NEN-2580 meetrapport, Duresta d.d. 4 november 2025	Opdrachtgever	Ja
Plattegrond Grote Markt 10-18 te Haarlem, begane grond en gevels	Opdrachtgever	Ja
Plattegronden met stempel bouw- en woningtoezicht 10 juli 1973	Opdrachtgever	Ja
Plattegronden verbouwing met stempel bouw- en woningtoezicht 7 maart 1994	Opdrachtgever	Ja

Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan hier niet specifiek rekening mee worden gehouden.

2.9 Verantwoording en aansprakelijkheid

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en genoemd doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking van derden worden gesteld. Het is opdrachtgever toegestaan het rapport vertrouwelijk te delen met de [REDACTED] in het kader het verkoopproces.

Het door ons opgestelde (taxatie)rapport mag, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming door opdrachtnemer, voor geen ander doel worden aangewend dan waartoe het is opgemaakt, niet worden gereproduceerd, of gepubliceerd (inclusief publieke verwijzingen).

Oprachtnemer heeft, op basis van in de branche gebruikelijke voorwaarden, een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het maximaal uitgekeerde bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (via Schouten Verzekeringsdienst als gevolmachtigde van HDI Global Specialty SE, polisnummer 354019, verzekerd bedrag maximaal € 2.500.000,- per aanspraak en maximaal € 5.000.000,- per jaar), na een onherroepelijk gerechtelijk vonnis of vaststellingsovereenkomst, wordt uitgekeerd. Opdrachtgever erkent dat elk (schade)bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som of het door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering maximaal uitgekeerde bedrag voor eigen rekening en risico is.

Oprachtnemer is slechts aansprakelijk voor schade als gevolg van opzet of grove schuld en voor zover het directe schade betreft. Oprachtnemer is in geen geval aansprakelijk voor gevolgschade, daaronder begrepen gederfde winst, economisch verlies, gemiste kansen of andere soorten indirecte schade. Voor zover de beroepsaansprakelijkheidsverzekering geen dekking biedt, is de aansprakelijkheid van opdrachtnemer beperkt tot het factuurbedrag dat gemoeid is met de opdracht.

Op het taxatierapport is een vervaltermijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal één (1) jaar ingaande per datum van ondertekening rapportage door opdrachtnemer/taxateur.

Ingeval van een geschil tussen de opdrachtgever en de taxateur, aangaande de uitvoering van de taxatie is met uitsluiting van alle anderen bevoegd Stichting Tuchtrechtspraak NRVT en de meest recente versie van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT. Door Stichting Tuchtrechtspraak NRVT zal uitsluitend geoordeeld worden op basis van de meest recente versie van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, Reglement Definities, de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed en indien van toepassing het Subreglement Grootzakelijk vastgoed. Een beoordeling van de taxateur naar de norm van de IVS danwel RICS Reglementen is alleen dan aan de orde wanneer de voornoemde NRVT-reglementen met betrekking tot de voorliggende kwestie geen uitsluitsel geven.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

2.10 Concept en trackrecord

Taxateur heeft d.d. 4 maart 2026 aan opdrachtgever een concept toegestuurd. De reactie van opdrachtgever is ontvangen op 9 maart 2026 en heeft geleid tot enkele tekstuele (ten opzichte van het concept). De waarden zijn niet gewijzigd.

Hierbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat alleen aan een definitief (lees: ondertekend) taxatierapport vertrouwen kan worden ontleend.

3. KADASTRALE GEGEVENS

3.1 Uitgangspunten

1. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Er is geen uitvoerig titelonderzoek gedaan waaruit mogelijk 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 de waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaars (VvE). Taxateur heeft geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de VvE gehad. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de financiële positie van de VvE zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door taxateur vastgestelde waarde. Voorts is taxateur ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de VvE geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door taxateur vastgestelde waarde.
5. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeed 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 waardevaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

3.2 Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Appartementsindex
Haarlem	D	9114	3
Haarlem	D	9114	4

3.3 Eigendom

Blijkens de bijgevoegde eigendomsinformatie berust het eigendom van het object bij:

Gemeente Haarlem, sectie D, nummer 9114, appartementsindex 3:



Gemeente Haarlem, sectie D, nummer 9114, appartementsindex 4:

Gemeente Haarlem, gevestigd Grote Markt 2, 2011 RD te Haarlem.

3.4 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen

Uit recherche bij het Kadaster van akte Hyp4 deel 63480 nummer 69 blijken wel erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen. Zo zijn de 'Algemene Verkoopwaarden van de gemeente Haarlem' als kettingbeding opgenomen en zijn enkele standaard erfdienstbaarheden opgenomen t.b.v. leidingwerk en rookafvoer. Daarnaast zijn de volgende bijzondere erfdienstbaarheden van toepassing, namelijk:

1. ten behoeve van het perceel plaatselijk bekend Grote Markt 16 (Vleeshal), kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie D nummer 1099, als heersend erf, en ten laste van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie D nummer 9114 A-3 als dienend

erf, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uitgang om uitsluitend in geval van nood vanaf het heersend erf via de bestaande hal en poort, eigendom van de eigenaar van het dienend erf, te gaan naar de openbare weg (Spekstraat). Omdat het een nooduitgang betreft mag van de erfdienstbaarheid geen gebruik worden gemaakt om vanaf de openbare weg (Spekstraat) via het dienend erf te gaan naar het heersend erf. De eigenaren van de dienende erven zijn verplicht de hal en gang waarover de erfdienstbaarheid zich uitstrekt te allen tijde vrij te houden. Het is hen verboden daarin voorwerpen van welke aard ook te plaatsen, te stallen of op te slaan, die een onbelemmerde doorgang naar de openbare weg (Spekstraat) verhinderen;

2. ten behoeve van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie D nummer 9114 A-4 (expositieruimte), als heersend erf, en ten laste van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie D nummer 9114 A-3 (bedrijfsruimte op de begane grond) als dienend erf, worden gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:
 - a. een erfdienstbaarheid van (nood-)uitgang als hiervoor onder 1 breder omschreven om uitsluitend in geval van nood vanaf het heersend erf via de bestaande gang, horecaruimte, hal en uitgang deel uitmakende van het privégedeelte waarvan de eigenaar van het dienend erf het uitsluitend gebruik heeft, te gaan naar de openbare weg (Grote Houtstraat); de tweede en derde volzin van het onder 1. gestelde zijn mutatis mutandis van toepassing;
 - b. de erfdienstbaarheid van overpad houdende het recht van de eigenaar van het heersend erf om via de bestaande gang, horecaruimte, hal en toegang/uitgang, behorende tot het privégedeelte van het dienend erf, goederen ten dienste van de exploitatie van het heersend erf, zoals schilderijen, ander voorwerpen van kunst en aanverwante zaken, die door hun aard en/of omvang niet via de eigen gang van en naar de expositieruimte overgebracht kunnen worden, via het dienend erf te vervoeren van en naar de openbare weg (Grote Houtstraat). De eigenaar van het heersend erf is verplicht van de erfdienstbaarheid op een voor de eigenaar van het dienend erf op de minst bezwarende wijze gebruik te maken. In verband hiermee dient hij met de eigenaar van het dienend erf vooraf overleg te plegen over het tijdstip waarop hij van deze erfdienstbaarheid gebruik wil maken.

De hiervoor genoemde erfdienstbaarheden worden meegewogen in de analyse en berekening van de scenario's behorende bij de appartementsrechten. Bij de analyse en berekening van het volle eigendom wordt het hiervoor genoemde onder 2 buiten beschouwing gelaten.

3.5 Overige zakelijke rechten

Uit recherche bij het Kadaster blijken geen overige zakelijke rechten.

3.6 Publiekrechtelijke beperkingen

De hierna genoemde beperking is bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Op beide percelen is de volgende publiekrechtelijke beperking van toepassing genaamd:
Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW (in onderzoek).

Betrokken bestuurspersoon: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), vermeld in stuk Hyp4 72869/136 ingeschreven op 29 maart 2018. Datum in werking 23 november 1999, afkomstig uit stuk Hyp4 82748/123.

De kenmerken van de monumentale status zijn in §5.7 en hoofdstuk 7 weergegeven.

3.7 Overige informatie uit kadastrale recherche

Uit recherche van akte Hyp4 deel 63480 nummer 69 kunnen de volgende kenmerken van de appartementsrechten worden herleid.

Omschrijving

Gemeente Haarlem sectie D nummer 9114 appartementsindex 3;

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte omvattende horeca- en winkelruimte met hal en gang op de begane grond, poort naar de Spekstraat en kelder omvattende feest-, centrale-verwarmings-, technische-, toilet- en opslagruimte met verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Grote Houtstraat 1-A en 1-B te 2011 SB Haarlem.

Gemeente Haarlem sectie D nummer 9114 appartementsindex 4.

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van receptie, hal en opslagruimte op de begane grond, de expositie- en depôt ruimte op de eerste verdieping, vide, het teken-/prentenkabinet op de tweede verdieping, dakterras en paviljoen op de derde verdieping en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als Grote Markt 16 te 2011 RD Haarlem.

Verhouding

De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen vastgesteld in de gemeenschap worden gewijzigd als volgt:

- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 3: voor twintig negenendertigste (20/39) gedeelte, en
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 4: voor negentien negenendertigste (19/39) gedeelte.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten.

Bestemming

De bestemming van de privé-gedeelten is:

- het appartementsrecht met indexnummer 3: horeca- en bedrijfsruimte;
- het appartementsrecht met indexnummer 4: museum- en expositieruimte.

Het is voorts niet toegestaan in de privégedeelten gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen of de privégedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf, bordeel of sexclub. Dit verbod houdt uitdrukkelijk niet in een verbod tot het exploiteren van een hotel waarin geen sprake is van de hiervoor bedoelde activiteiten.

Naam vereniging

De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw "Grote Houtstraat 1 te Haarlem".

De vereniging is opgericht per 29 oktober 2013, maar is niet actief. Conform mondelinge opgave van opdrachtgever wordt enkel voorzien in de betaling van de premie behorende bij de opstalverzekering. Alle overige verplichtingen die voortvloeien uit de VvE-structuur worden momenteel niet nageleefd.

Modelreglement

Het standaard modelreglement zoals ingeschreven in de akte Hyp4 deel 19399 nummer 166 d.d. 17 januari 2006 is gebruikt.

Wijzigingen en/of aanvullingen modelreglement

Artikel 2

Aan het tweede lid wordt toegevoegd:

"Een gedeelte van de bedrijfsruimte op de begane grond van het gebouw heeft een horecabestemming. Het rumoer en de geluiden die de exploitatie van een horecaonderneming gewoonlijk met zich meebrengen, zijn geen vormen van geluidshinder of andere vormen van hinder in de zin van dit artikel en moeten door de eigenaar van het andere appartementsrecht worden gedoogd."

Artikel 17

Het tweede lid wordt vervangen door:

" 2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:

a. de leidingen voor:

- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
- het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon- audio en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;

b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;

c. de raamkozijnen met glazen ramen en sponningen, de deurkozijnen met deuren en drempels in de buitengevels, alsmede de balkons;

d. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd."

Artikel 22

Aan het tweede lid wordt toegevoegd:

"In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfsruimte, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht) reclames, uithangborden, zonneschermen en dergelijke aan te brengen, mits deze niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning(en) en mits deze geen licht naar boven uitstralen. Het aanbrengen en aanwezig zijn van de in de vorige zin bedoelde voorwerpen is voor rekening en risico van de eigenaar/gebruiker van de bedrijfs-/winkelruimte, terwijl de eventueel terzake verschuldigde precariorechten en andere lasten, alsmede de

door het aanbrengen en aanwezig zijn van die voorwerpen veroorzaakte meerdere kosten van reparatie en onderhoud geheel voor zijn rekening komen.”

Artikel 25

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

"Het is niet toegestaan in de appartmentsrechten gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen. Voorts is het niet toegestaan de privégedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf, bordeel of sexclub. De exploitatie van een hotel is uitdrukkelijk wel toegestaan.”

Voor de wijziging van de bestemming van de appartementsrechten is een unaniem besluit van de Vereniging van Eigenaars vereist.

Artikel 50

Aan dit artikel wordt een lid toegevoegd:

A4. Een voorstel dat overeenkomstig de eerste zin van het tweede lid bij staking van stemmen wordt geacht te zijn verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige - aan te wijzen door de eigenaars in onderling overleg of door de kantonrechter op eerste verzoek van één van de eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering - beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap respectievelijk de vereniging is.

De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de kantonrechter komen ten laste van beide eigenaars, ieder voor de helft, indien de deskundige heeft beslist dat het betreffende voorstel in het belang van de gemeenschap respectievelijk de vereniging is. In alle overige gevallen komen de in de vorige zin bedoelde kosten ten laste van de eigenaar die om aanwijzing van de deskundige heeft verzocht. De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling door de eigenaar die om aanwijzing heeft verzocht aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan en dienen terstond na het uitbrengen van het advies conform het vorenstaande te worden verrekend.”

4. LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

4.1 Locatieomschrijving

Het te taxeren object is gelegen in de Haarlemse binnenstad, aan de oostzijde van de Grote Houtstraat op de hoek met de Grote Markt. Het object bevindt zich daarmee op de overgang tussen het centrale verblijfsgebied rond de Grote Markt en de hoofdwinkelas van de Grote Houtstraat, die als winkelstraat van de Grote Markt richting Houtplein loopt. De directe belendingen betreffen overwegend aaneengesloten, historisch-stedelijke bebouwing met plintfuncties (detailhandel/horeca) en daarboven veelal wonen en/of overige centrumfuncties, passend bij het kernwinkelgebied van Haarlem.

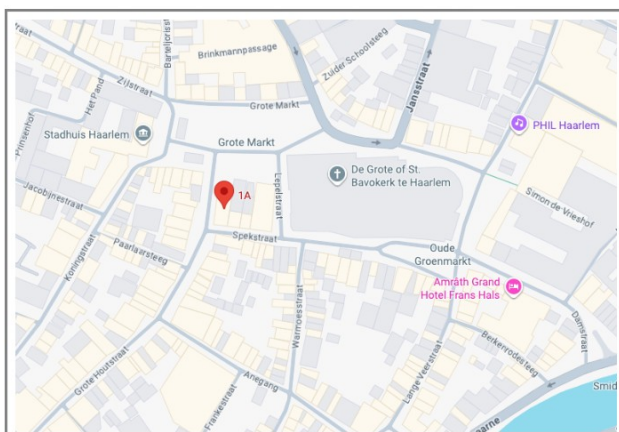
Het voorzieningenaanbod is primair voetgangersgericht en kenmerkt zich door een hoge passantenintensiteit, mede doordat de Grote Houtstraat onderdeel uitmaakt van het autoluwe/voetgangersgebied van de binnenstad.

Het sociaal-demografische profiel van de omgeving van het object sluit aan bij een binnenstedelijk milieu: een relatief compacte woonomgeving met een mix van leeftijdsgroepen en huishoudens, waarbij (zoals gebruikelijk in centrumgebieden) het aandeel kleinere huishoudens en het aandeel bewoners in (meer) stedelijke woonvormen relatief hoog is ten opzichte van buitenwijken.

Grote Houtstraat 1a te Haarlem ligt in een centrumgebied met een duidelijke economische dynamiek die wordt gedragen door detailhandel, horeca, cultuur en stedelijk toerisme, met een regionaal verzorgingsgebied dat verder reikt dan de gemeentegrenzen. De Grote Houtstraat wordt in gemeentelijke beleidsdocumenten expliciet als kernwinkelstraat aangemerkt en functioneert als ruggengraat van het winkelgebied in de binnenstad, hetgeen de stedenbouwkundige context (historische structuur, hoge functiemenging en verblijfsruimte) mede verklaart.

In regionaal perspectief bevindt Grote Houtstraat 1a te Haarlem zich in Zuid-Kennemerland binnen de noordelijke Randstad, met sterke functionele relaties richting de Metropoolregio Amsterdam. Dit vertaalt zich in een stedelijke economie waarin dienstverlening, creatieve/culturele sectoren en bezoekerseconomie een substantieel gewicht hebben, en waarin bereikbaarheid richting Amsterdam en Schiphol mede richtinggevend is voor het vestigings- en bezoekersklimaat van het centrum.

Navolgende figuren tonen globaal de ligging van het object.

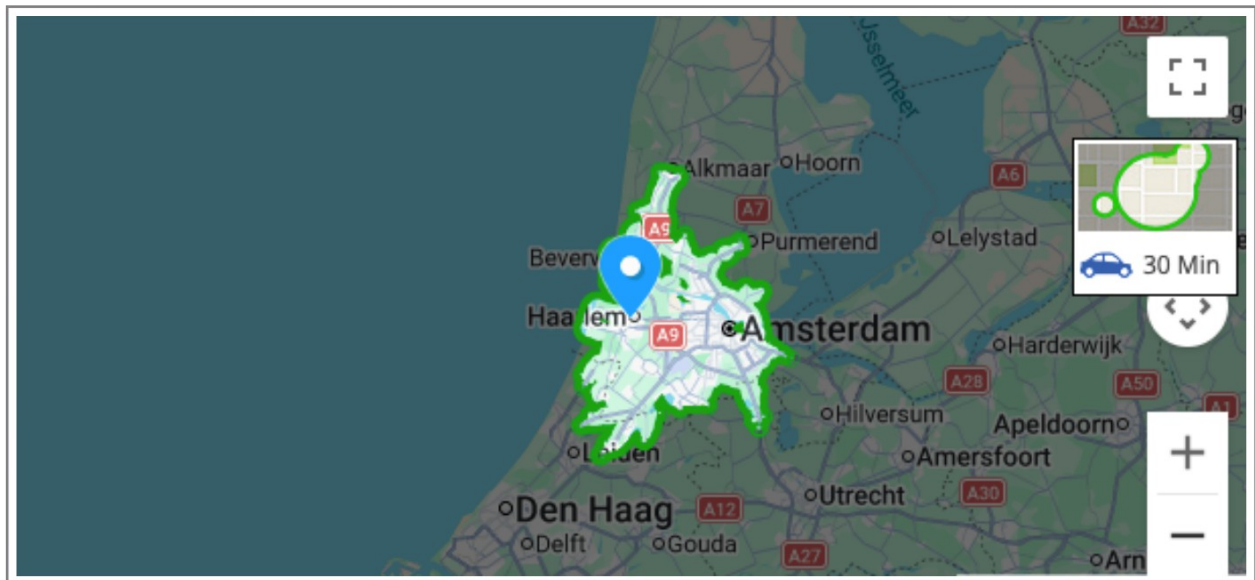


4.2 Bereikbaarheid

Auto

De bereikbaarheid van Grote Houtstraat 1a te Haarlem per auto is goed op stedelijk/regionaal niveau, met ontsluiting via de hoofdwegenstructuur rondom Haarlem en aansluiting op het rijkswegennet. De laatste route naar het te taxeren object verloopt door de binnenstad, waarbij moet worden onderkend dat de directe omgeving onderdeel is van het voetgangersgebied en dat gemotoriseerd verkeer daar in beginsel is beperkt en veelal ontheffings- en venstertijdenregimes kent. Dit betekent dat de auto in de praktijk primair functioneert voor aanrijden tot aan de centrumring en parkeervoorzieningen, en niet voor 'deur-tot-deur'-bereikbaarheid in de straat zelf.

Binnen een reisperiode van 30 minuten (zonder file) per auto zijn steden bereikbaar zoals Leiden, Alkmaar en Utrecht:



Bron: website Walkscore

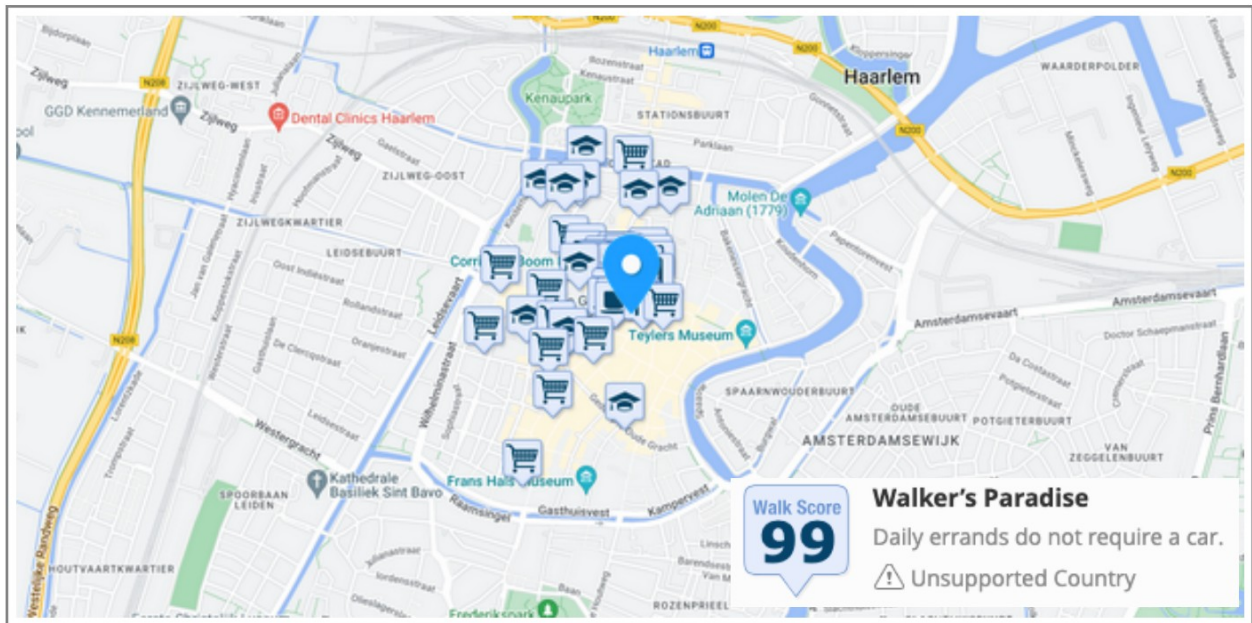
Openbaar Vervoer

De bereikbaarheid van Grote Houtstraat 1a te Haarlem per openbaar vervoer is goed, mede door de nabijheid van Haarlem Centraal (Station Haarlem) als belangrijkste spoorwegknooppunt van de stad. Station Haarlem ligt aan meerdere spoorlijnen, waaronder verbindingen richting Amsterdam, Rotterdam en Zandvoort, waardoor het te taxeren object regionaal goed is ingebed in het OV-netwerk.

Vanaf Station Haarlem is de binnenstad, en daarmee Grote Houtstraat 1a te Haarlem, verder te bereiken per bus en te voet; in de binnenstad liggen busknooppunten zoals Houtplein en (in de directe centrumomgeving) haltes die de binnenstad verbinden met omliggende wijken en met regionale bestemmingen. Haarlem kent in de regel geen stedelijk tramnet, zodat de OV-ontsluiting in de praktijk wordt gedragen door trein en bus.

4.3 Voorzieningen

Het getaxeerde heeft een uitstekend voorzieningenniveau. De Walkscore is een manier om het voorzieningenniveau binnen loopafstand te kwantificeren. De locatie heeft een Walkscore van 99 op een schaal van 0 tot 100, welke in de onderstaande afbeelding is weergegeven. Deze score geeft aan dat het getaxeerde is gelegen in een gebied waar binnen loopafstand nagenoeg alle voorzieningen (horeca, winkels, supermarkten e.d.) gesitueerd zijn.



Bron: website Walkscore

4.4 Parkeren

Voor parkeren is in de nabijheid van Grote Houtstraat 1a te Haarlem vooral aangewezen op de publieke parkeergarages en -terreinen in en rond de binnenstad. In dat kader liggen onder meer parkeergarage Raaks en parkeergarage De Kamp op loopafstand van het kernwinkelgebied, waarmee de combinatie van autorit en het laatste deel te voet gebruikelijk is voor bezoekers en gebruikers van het centrum. Het is mogelijk om de auto te parkeren op circa 10 minuten loopafstand. In de directe omgeving bedraagt het parkeertarief circa € 4,20 per uur in de parkeergarage De Appelaar, op iets grotere afstand circa € 3,70 per uur.

4.5 Stadscentrum Haarlem

Het winkelhart van Haarlem concentreert zich in de binnenstad en is primair opgebouwd rond de hoofdwinkelstraten Grote Houtstraat en Barteljorisstraat, met een fijnmazig netwerk van zijstraten en pleinen dat het winkelgebied ‘breed’ maakt en sterk voetgangersgericht. In beleidsmatige zin worden deze straten doorgaans als kernwinkelstraten beschouwd, aangevuld met de zogeheten “Gouden Straatjes” (o.a. Anegang en omliggende straten) waar het accent meer ligt op boetieks en speciaalzaken. Qua formulering is sprake van een combinatie van landelijke ketens in de hoofdstraten en meer onderscheidende, lokaal/regionaal georiënteerde winkels in de zijstraten.

5. RUIMTELIJK BELEID

5.1 Uitgangspunten

1. Indien de taxateur onderzoek heeft verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde, zijn de resultaten van dit onderzoek in het waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht, is taxateur er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder omgevingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarde(n) beïnvloeden.
3. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
4. Taxateur is er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.

Inmiddels is de Omgevingswet in werking getreden, hierdoor heeft iedere gemeente direct een omgevingsplan van rechtswege. Het Omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en nieuw deel.

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit:

- *(ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen*
- *rijksregels over activiteiten (aangeduid als de bruidsschat)*

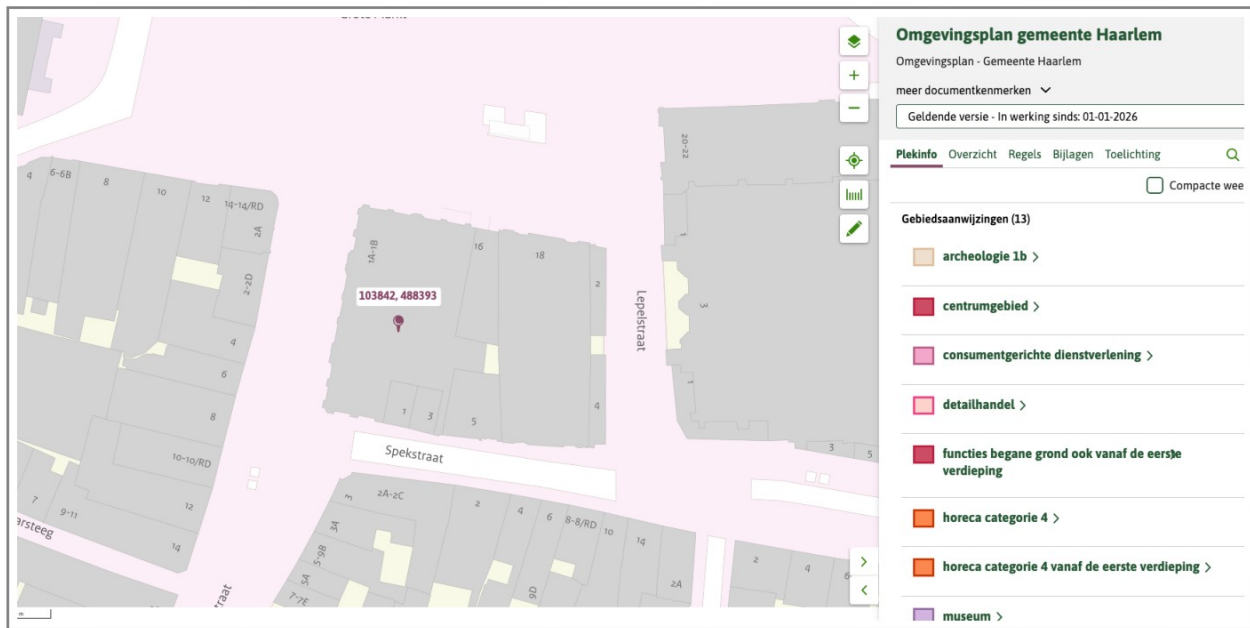
Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg, met uitzondering van eventuele voorbereidingsbesluiten op basis van het overgangsrecht. De regels in het nieuwe deel komen deels tot stand door bestaande regels uit het tijdelijk deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid. Het wijzigen/vaststellen van het nieuwe deel van het omgevingsplan kan ook thematisch gebeuren. Deze overgangsfase duurt tot eind 2031.

Hierna worden de regels zoals verkregen via omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart weergegeven.

5.2 Omgevingsplan/Bestemmingsplan

Naam	: Omgevingsplan gemeente Haarlem
Planstatus	: In werking sinds 1 januari 2026
Gebiedsaanwijzingen	: Archeologie 1b, centrumgebied, consumentgerichte dienstverlening, detailhandel, functies begane grond ook vanaf de eerste verdieping, horeca categorie 4, horeca categorie 4 vanaf de eerste verdieping, museum, rijksbeschermd stadsgezicht, rijksmonument, shortstay, wonen vanaf de eerste verdieping, zakelijke dienstverlening
Bouwvlak	: Ja
Maatvoering	: Goot- en bouwhoogte handhaven, norm van toepassing op monumenten

Op de volgende pagina is een uitsnede van de plankaart weergegeven:



Bron: Website Omgevingsloket

5.3 Functie

Locaties mogen op de begane grond worden gebruikt voor:

a. detailhandel;

b. aan detailhandel ondergeschikte en daarmee verbonden horeca categorie 1 met niet meer dan 30% van de verkoopvloeroppervlakte, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken.

Bij de aanduiding museum is een museum toegestaan.

Horeca 4:

1. Bij de aanduiding horeca categorie 4 is horeca categorie 4 op de begane grond toegestaan.
2. Bij de aanduiding horeca categorie 4 vanaf de eerste verdieping is horeca categorie 4 vanaf de eerste verdieping toegestaan.
3. Ook zijn toegestaan: groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

Bij de aanduiding shortstay is shortstay vanaf de eerste verdieping toegestaan.

Een woning vanaf de eerste verdieping is toegestaan bij de aanduiding wonen vanaf de eerste verdieping

Zakelijke dienstverlening:

1. Paragraaf 2.2.14 is van toepassing op het gebruiken van gronden en bouwwerken voor zakelijke dienstverlening en geldt ter plaatse van de aanduiding zakelijke dienstverlening.
2. Op vormen van planologisch gebruik op het gebied van consumentgerichte dienstverlening is niet deze paragraaf, maar paragraaf 2.2.3 van toepassing.

5.4 Verwachtingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid

Er zijn geen bijzonderheden op korte termijn te verwachten.

5.5 Programma Aanpak Stikstof (PAS)

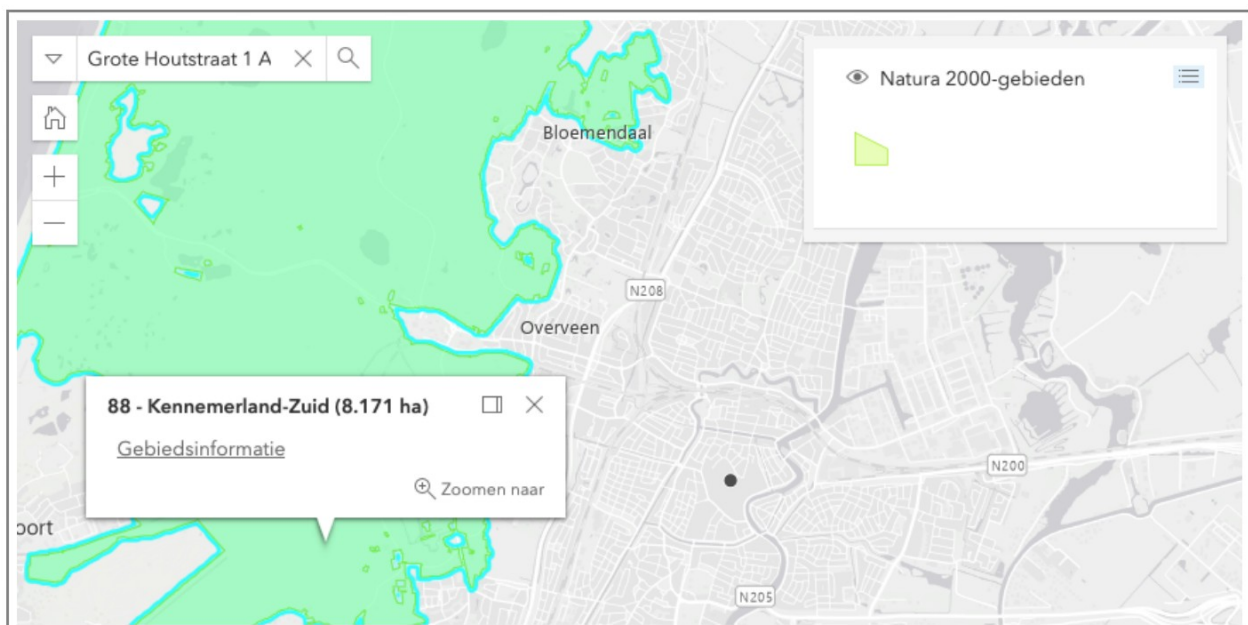
Taxateur heeft kennis genomen van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de PAS van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) en de consequenties die deze uitspraak heeft voor diverse bouwprojecten in Nederland.

Genoemde uitspraak heeft mogelijk gevolgen voor de ontwikkelingen van de onderhavige locatie. Hierbij moet men denken aan:

- Vertraging (extra rentekosten) doordat er op korte termijn geen vergunning is;
- Vertraging doordat meerdere projecten komen stil te liggen, waarna er na reparatie van de PAS-problematiek ook andere projecten in uitvoering worden gebracht;
- Onzekerheid (extra risico, mogelijkheid dat sommige projecten als gevolg van nieuwe regels niet door kunnen gaan);
- Onzekerheid omdat kan worden aangenomen dat de nieuwe regels ook door belanghebbenden aan de rechter zullen worden voorgelegd (er is dus nog geen beproefde oplossing);
- Extra kosten voor te nemen maatregelen;
- Extra kosten voor onderzoek / besluitvorming;
- Extra kosten/stijging bouwkosten indien de reparatie lang op zich laat wachten waardoor de komende tijd (residuele) waarde verder afneemt (aantal verleende omgevingsvergunningen is reeds gedaald) en er na de reparatie een bouwspurt ontstaat waardoor de bouwrijzen mogelijk onder druk komen te staan.

Een koper zal deze factoren per heden in zijn prijsvorming meenemen.

Navolgende figuur toont de Natura 2000 gebieden in de nabije omgeving van de getaxeerde locatie.



Hieruit kan worden geconcludeerd dat er wel (stikstofgevoelige) Natura 2000 gebieden in de nabije omgeving (invloedsfeer) van de locatie zijn gelegen.

Met behulp van de Aerius-calculatie dient de aanvrager aan te tonen dat de stikstofdepositie tijdens de bouw- en gebruiksfase op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelijk of kleiner is dan nul. Het gaat daarbij in elk geval om aanvragen voor een omgevingsvergunning voor (woning)bouwprojecten, evenementen, de vestiging van nieuwe bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen en de aanleg van infrastructuur. Voor de bouw van bijv. gasloze woningen wordt gekeken naar de bouwfase (verkeer en materieel) en de gebruiksfase (verkeer). Door nieuwer materieel te gebruiken (in AERIUS calculator stageklassen die corresponderen met materieel van recentere bouwjaren, die ook minder brandstof gebruiken) is de in de AERIUS berekening opgenomen stikstofdepositie lager en kan worden voldaan aan het vereiste van 0,00 mol/hectare/jaar.

5.6 Gemeentelijk voorkeursrecht

Er is geen vermelding op de kadastrale uittreksels dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens hoofdstuk 9 van de Omgevingswet (voorheen de Wet Voorkeursrecht Gemeenten). Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlage(n).

5.7 Monumentale status / beschermd stads- of dorpsgezicht

Uit het Rijksmonumentregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed blijkt dat het object een monumentale status heeft. Het monument is genaamd "Trou moet Blijcken". De waardering zoals opgenomen in het monumentenregister luidt als volgt:

"Het uit 1879-80 daterende gebouw is van algemeen belang wegens cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden, als zijnde een qua exterieur gaaf bewaard Eclectisch sociëteitsgebouw. Daarnaast is het pand van belang door zijn prominente situering in het centrum van Haarlem, op de hoek Grote Houtstraat/Grote Markt."

Tot 2024 werd een beschermd stads- en dorpsgezicht aangewezen via een aanwijzingsbesluit. Onder de Omgevingswet wordt een beschermd gezicht aangewezen via een instructie aan de gemeente. Deze instructie verplicht de gemeente om het desbetreffende gebied de functieaanduiding rijksbeschermd stadsgezicht of rijksbeschermd dorpsgezicht te geven en in het omgevingsplan te voorzien in een adequate bescherming ervan. Dit is geregeld in artikel 2.34 lid 4 van de Omgevingswet. De besluiten tot aanwijzing van bestaande rijksbeschermd stads- of dorpsgezichten gelden op grond van het overgangsrecht ook als zo'n instructie (artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet).

Uit raadpleging van een overzicht met beschermd stads- en dorpsgezichten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed blijkt dat de locatie wel onder een gebied valt dat is aangewezen als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht (volgens overgangsrecht in Erfgoedwet), te weten: Haarlem.

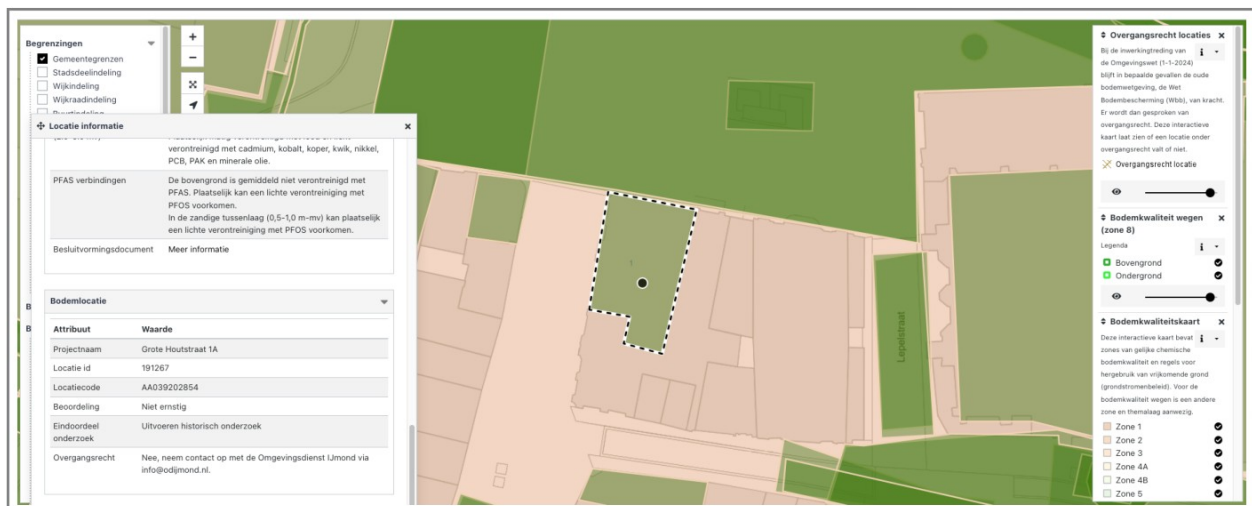
6. TOESTAND MILIEU

6.1 Uitgangspunten

1. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de bodem en de opstallen 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. Taxateur heeft geen uitgebreid 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. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
4. Tenzij uit de rapportage anders blijkt, is taxateur bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
5. Taxateur heeft aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
6. 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.
7. Taxateur heeft globaal onderzoek verricht naar klimaatrisico's maar verklaart hierbij dat de informatie vaak nog ontbreekt en er dient door de instanties nog nader onderzoek te worden verricht (zie p. 8 rapport Klimaatrisico's in Nederland, PBL). Taxateur aanvaardt daarom geen aansprakelijkheid wanneer de informatie onjuist blijkt te zijn.

6.2 Bodeminformatie

Via de website van de gemeente Haarlem blijkt onderstaande afbeelding raadpleegbaar:



Bron: website gemeente Haarlem d.d. 2 maart 2026

Hieruit blijkt enkel dat er een beoordeling is op basis van historisch onderzoek. De beoordeling luidt: 'Niet ernstig'. Aanvullende informatie is bij opdrachtgever niet bekend. Daarom wordt het uitgangspunt aangenomen dat de bodem geschikt is voor het planologisch toegestane gebruik.

6.3 PFAS-regelgeving

Bij deze taxatie is geen rekening gehouden met eventuele negatieve gevolgen die kunnen voortvloeien uit de regelgeving vanuit PFAS. Thans is nog onvoldoende duidelijk of, en in welke mate, dergelijke stoffen op de onderhavige locatie aanwezig zijn en wat hiervan de gevolgen zullen zijn. Derhalve is het uitgangspunt gehanteerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn, al dan niet middels het realiseren van een gesloten grondbalans bij een evt. herontwikkeling.

6.4 Klimaat- en milieurisico's

Overstromingskansen

Het te taxeren object is gelegen in de historische binnenstad van Haarlem, op de hoger gelegen Haarlemse strandwal. Daarmee is de maaiveldsituatie in relatieve zin gunstiger dan in de lager gelegen polder- en strandvlaktedelen van de gemeente. Tegelijkertijd ligt Haarlem binnen het door primaire waterkeringen beschermde systeem van dijkkring 14, zodat bij een grootschalige dijkdoorbraak of buitengewone overstromingssituatie geen afwezigheid van risico kan worden verondersteld. Voor het te taxeren object leidt dit tot het beeld van een beperkte tot middelmatige overstromingsgevoeligheid in relatieve stedelijke context, maar niet tot een risicoloze ligging.

Grondwater en wateroverlast

Voor het te taxeren object geldt dat de ligging in het centrum vanuit grondwateroogpunt relatief gunstig is. De gemeente Haarlem vermeldt expliciet dat in sommige buurten, waaronder het centrum, het grondwater zo diep ligt dat geen drainage nodig is om de gemeentelijke norm te halen. Dat neemt niet weg dat langdurige regenval en piekbuien in de binnenstad tot water op straat en tijdelijke gebruiksbelemmeringen kunnen leiden, mede omdat het centrum door de gemeente als bekend aandachtsgebied voor wateroverlast wordt benoemd. Voor de exploitatie is met name relevant dat eventuele souterrains, kelders of laaggelegen installatieruimten gevoeliger kunnen zijn voor indringend water bij langdurige neerslag.

Hittestress

Het te taxeren object ligt in een sterk versteend en dichtbebouwd centrumgebied. Voor Haarlem is uit gemeentelijke stukken af te leiden dat juist het centrum en de meest verdichte stedelijke delen bovengemiddeld gevoelig zijn voor hittestress. Voor het te taxeren object kan dit in warme perioden leiden tot een lagere verblijfskwaliteit in en direct rond het object, hogere koelbehoefte en, afhankelijk van bouwkundige staat en installatietechnische uitrusting, aanvullende exploitatielasten of comfortbeperkingen.

Bodemdaling

De ligging van het te taxeren object op de Haarlemse strandwal wijst op een relatief hogere en zandige ondergrond, waar regenwater goed kan infiltreren en waar de bodemgesteldheid minder kwetsbaar is dan in veen- en kleigebieden. Tegen die achtergrond is voor het te taxeren object geen bovengemiddeld bodemdalingrisico aannemelijk zoals dat eerder past bij de lagere, slappere delen van Haarlem. Dat laat onverlet dat in een historische binnenstedelijke setting wel rekening moet worden gehouden met de gebruikelijke gevoeligheid van oudere bebouwing voor zettingen, funderingskwesaties en lokale ongelijkheden, maar niet met een uitgesproken locatiegebonden bodemdalingprofiel.

Natuurbranden

Het te taxeren object is gelegen in compact stedelijk gebied en niet in of aan een aaneengesloten natuurgebied. De landelijke risicoduiding voor natuurbranden ziet op grotere aaneengesloten bos-, heide-, veen- of duingebieden. Voor het te taxeren object is het directe natuurbrandrisico daarom verwaarloosbaar. Hoogstens kan bij een regionale brand in de duinen of andere natuurgebieden in de omgeving tijdelijk rookoverlast of beperkte bereikbaarheidsverstoring optreden, maar dat betreft geen primair objectrisico.

Aardbevingen

Voor het te taxeren object bestaan geen concrete aanwijzingen voor een verhoogd aardbevingsrisico. De Nederlandse seismische aandacht concentreert zich in de praktijk op andere regio's en specifieke mijnbouwcontexten. Voor Haarlem en de directe omgeving is geen bijzonder aardbevingsprofiel aannemelijk, zodat dit thema in de waardering slechts een verwaarloosbare rol speelt.

Droogte

De ligging op zandige ondergrond binnen de strandwal betekent dat infiltratie relatief goed mogelijk is, maar in een versteend binnenstedelijk milieu werkt droogte vooral door via opwarming, verdroging van beperkt aanwezige beplanting en druk op de kwaliteit van de directe openbare ruimte. Voor het te taxeren object zijn de voornaamste gevolgen daarom indirect van aard: vermindering van verblijfskwaliteit in warme en droge perioden en, waar relevant, hogere water- en onderhoudsbehoefte van eventueel groen of binnenterreinen. Een zwaar gebruiksbeperkend droogterisico op perceelsniveau volgt uit de geraadpleegde publieke bronnen niet.

Wind

Het te taxeren object ligt in gesloten binnenstedelijke bebouwing, direct aan het kernwinkelgebied en aan de rand van de Grote Markt. Daardoor zal de regionale windbelasting op maaiveldniveau deels worden gedempt door de omliggende stedelijke massa, terwijl ter plaatse van straathoeken, pleinvorming en hogere gevelvlakken juist lokale windversnellingen en windhinder kunnen optreden. Voor gebruik en exploitatie is dit met name relevant voor entrees, terraszones, gevelonderdelen en onderhoud van dak- en gevelelementen, maar niet als een uitzonderlijk locatierisico.

Milieurisico's

Voor het te taxeren object geldt dat de ligging in de oude binnenstad aanleiding geeft tot aandacht voor bodemkwaliteit bij ingrepen in de ondergrond. De gemeente Haarlem heeft de oude binnenstad eerder aangemerkt als de meest verontreinigde zone binnen haar bodemkwaliteitsindeling. Daar staat tegenover dat de gemeente tevens aangeeft dat binnen Haarlem geen bekende verontreinigingsgevallen meer aanwezig zijn die mogelijk een gezondheidsrisico vormen. Voor de waardering betekent dit dat milieukundige risico's vooral transactierelevant en uitvoeringsrelevant zijn bij verbouwing, functiewijziging of grondroerende werkzaamheden, en minder als direct dagelijks gebruiksrisico.

Luchtkwaliteit en geluid

Het te taxeren object ligt in het autoluwe voetgangersgebied van de Haarlemse binnenstad, hetgeen de directe blootstelling aan doorgaand autoverkeer beperkt ten opzichte van regulier ontsloten centrumlocaties. Daar staat tegenover dat sprake is van een intensief gebruikt kernwinkelgebied, zodat geluidbelasting vooral samenhangt met publieksstromen, bevoorrading in toegestane venstertijden, horeca-activiteit en stedelijke levendigheid. Vanuit luchtkwaliteit is de autoluwe ligging gunstig in

relatieve zin, terwijl vanuit geluid eerder rekening moet worden gehouden met centrumdynamiek dan met zware verkeers- of industriegeluidbelasting.

Geraadpleegde publieke bronnen: Gemeente Haarlem; Atlas Leefomgeving; Klimateffectatlas; Risicokaart/Overstroomik; KNMI; NLOG; Regionaal Risicoprofiel Kennemerland; Monumentenregister; gemeentelijke bodem- en groenpublicaties van Haarlem.

6.5 Leefomgeving

Onderstaande kaart biedt inzicht in de leefomgeving van een object. Wat betreft leefomgevingskwaliteit worden enkele mogelijk overlastgevendende variabelen gemeten. Wat betreft buurtinformatie worden enkele specifieke voorzieningen in de omgeving (nogmaals, zie ook §4.3) getoond.

2. Leefomgevingskwaliteit		3. Buurtinformatie	
<ul style="list-style-type: none"> 🔗 Fijnstof in de lucht (2023): 😞 8 µg PM_{2,5} / m³ 🔗 Stikstofdioxide in de lucht (2023): 😞 14 µg NO₂ / m³ 🔗 Geluid in de omgeving: 😊 46 dB 🔗 Zomerhitte in de stad: 😞 + 2.1 °C t.o.v. landelijk gebied 🔗 Schaduwrijke bomen binnen 500 meter: 😞 3% van het oppervlak 🔗 Groen/blauw binnen 500 meter: 😞 16% van het oppervlak 🔗 Kans op een overstroming: 😊 Overstroomt niet / Oppervlaktewater 🔗 Hoe donker is het 's nachts?: 😊 309 zichtbare sterren 🔗 Activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen 1 km: Geen activiteiten bekend 		<ul style="list-style-type: none"> 🔗 Gemiddelde woningwaarde in 2023: € 477 000 🔗 Mate van stedelijkheid van de buurt: Zeer sterk stedelijk 🔗 Afstand tot een huisartsenpraktijk: 😊 0.4 km 🔗 Afstand tot een kinderdagverblijf: 😊 0.4 km 🔗 Afstand tot een basisschool: 😊 0.6 km 🔗 Afstand tot een supermarkt: 😊 0.3 km 🔗 Sport- en beweegmogelijkheden: 😊 Goed 🔗 Afstand tot treinstation, metro- of tramhalte: 😊 0.8 km 🔗 Afstand tot bushalte: 😊 0.2 km 🔗 Afstand tot oprit hoofdweg: 😊 1.5 km 	

Bron: website Atlas Leefomgeving

6.6 Archeologie

Op de Indicatieve Kaart van Erfgoedatlas (AMK2014) is de omgeving van het perceel gecategoriseerd als gebied met een hoge archeologische waarde. Het perceel zelf kent geen specifieke bekende archeologische monumenten.

7. OMSCHRIJVING OBJECT

7.1 Uitgangspunten

1. Hoewel taxateur bij de inspectie en opname van de onroerende zaak zich een idee heeft kunnen vormen over de staat van onderhoud, heeft hij, voor zover hij in staat gesteld is 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 adviseert taxateur een bouwkundig onderzoek.
4. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf maaiveld 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 taxateur aanvaardt 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 de noodzakelijke Nuts-aansluitingen aanwezig zijn, (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 bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
10. Taxateur heeft geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport. De situatie per waardepeildatum is leidend.
11. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energielabel aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energielabel gaat hij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energielabel wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energielabel geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.
12. 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.
13. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

7.2 Beschrijving monumentale status

Historie

Voormalig sociëteitsgebouw van de herensociëteit "Trou moet Blijcken". Het in Eclectische stijl opgetrokken pand is gelegen aan de oostzijde van de Grote Houtstraat op de hoek met de Grote Markt en werd in 1879-1880 gebouwd naar ontwerp van de architect A.J. van Beek.

Het pand diende als stadssociëteit ("Trou moet Blijcken" bezat in de Haarlemmerhout eveneens een buitensociëteit) en werd gebouwd naar aanleiding van een prijsvraag die "Trou moet Blijcken" in 1876 uitschreef. Na veel strubbelingen werd de opdracht voor de bouw uiteindelijk toegekend aan de Amsterdamse architect Van Beek die in 1879 startte met de bouw van het pand in samenwerking met de aannemer A. Raasveld. Op 7 december 1880 werd de sociëteit officieel geopend.

Al snel bleek dat "Trou moet Blijcken" in de financiële problemen zat en in 1901 werd besloten de parterre van de sociëteit te verhuren als winkelruimte. In 1922 verhuisde "Trou moet Blijcken" naar een nieuwe, goedkopere, behuizing aan de Grote Houtstraat 115 en werd het pand verkocht aan de gemeente Haarlem. Sindsdien waren er verschillende gemeentelijke diensten in het pand gehuisvest en werd de parterre als winkelruimte verhuurd. In 1992 is de verdieping van het pand verbouwd tot de Kees Verwey-hal, een dépendance van het Frans Halsmuseum.

Omschrijving

Voormalig sociëteitsgebouw van twee bouwlagen: een lage parterre-verdieping en een hoge bel-etage, onder plat dak.

Het pand is gebouwd op een rechthoekig grondplan met afgeronde hoeken en staat aan drie zijden vrij. Deze vrijstaande gevelwanden zijn respectievelijk zeven traveeën (Grote Houtstraat-zijde), twee traveeën (Spekstraat-zijde) en vier traveeën (Grote Markt-zijde) breed. De gevel aan de Grote Houtstraat is op twee plaatsen risalerend¹.

Het pand is opgetrokken in rode baksteen op een donkergrijs gepleisterde plint met bosschage-motief. De gevels bevatten detailleringen van pleisterwerk en natuursteen, zoals onder meer brede gepleisterde horizontale banden omlopend over de gevels die wit en crèmekleurig zijn geschilderd. De rondom lopende cordonlijsten zijn van natuursteen.

De grote raampartijen op de bel-etage worden omlijst door rijk bewerkte, wit gepleisterde rondbogen. Tussen deze vensters en de brede geprofileerde houten kroonlijst boven langs de gevel, bevindt zich een brede wit gepleisterde horizontale band versierd met onder meer verdiepte velden. Boven de houten kroonlijst, die op sommige punten risaleert, wordt het pand afgesloten door een van balusters voorziene attiek².

De grote ramen op de bel-etage bestaan uit dubbele openslaande vensters en worden ter weerszijden gemarkeerd door zich verjongende pilasters, die deels gepleisterd zijn. De vensterbanken bij zowel de ramen op de bel-etage als bij de grote winkelruiten op de parterre, zijn van natuursteen.

De entree van het pand bevindt zich in het midden van de gevel aan de Grote Houtstraat. Deze entree bestaat uit een vernieuwde dubbele houten deur en wordt afgesloten door een natuurstenen balkon ter hoogte van de bel-etage. Ook aan de zijde van de Spekstraat bevindt zich ter hoogte van de bel-etage een natuurstenen balkon. Beide balkons worden gedragen door natuurstenen consoles.

¹ Noot: het gedeelte van een gevel dat over de volle hoogte naar voren springt ten opzichte van de rest van de gevel.

² Noot: Een attiek is een verhoging bovenop de kroonlijst van een gevel, die het dak aan het oog onttrekt.

Van het oorspronkelijke sociëteits-interieur resteert vrijwel niets meer.³

7.3 Bouwaard

Opbouw en constructie

Het pand is gebouwd op een rechthoekig grondplan met afgeronde hoeken en staat aan drie zijden vrij. Het gebouw heeft een lage parterre-verdieping en een opvallend hoge bel-etage. Het gebouw heeft een met zink gedekt platdak.

De constructie is traditioneel uitgevoerd met dragende gemetselde gevels en binnenmuren, waarin de enkelvoudige balklagen zijn opgelegd. Daarbij heeft ook de parallel aan de voorgevel lopende binnenmuur tussen de voorste- en achterste beuk een dragende functie. De begane grondvloer is voor een belangrijk deel steenachtig uitgevoerd, waarschijnlijk deels met gemetselde troggewelven vanwege onderliggende ruimtes.

De dakconstructie is uitgevoerd met spanten, die haaks op de voorgevel liggen.

Gevels

Het zeer forse pand heeft drie zichtgevels die, ondanks de sterk verschillende breedtes, wel een overeenkomstige architectuur hebben. De naar de Grote Houtstraat gerichte gevel telt zeven traveeën. In deze gevel bevindt zich centraal de oorspronkelijke entree en kan dan ook als voorgevel worden beschouwd. Voor het overige gedeelte van de gevels wordt - ter voorkoming van omhaal - verwezen naar de beschrijving zoals opgenomen in §7.2.

Interieur

Op de begane grond loopt vanaf de entree in de westgevel een gang die omhoekt en aansluit op het oorspronkelijke, maar in 1924 ingrijpend verbouwde trappenhuis. De gang wordt thans door een recent gesloten pui (1992) van het trappenhuis gescheiden.

De gang in het deel aansluitend op de trap heeft een vloer van rode en witte segmentvormige plavuizen, die een golfpatroon vormen. Op de wanden van dit ganggedeelte zijn nog vlakken met groen geglazuurde wandtegels aanwezig, maar in tegenstelling tot in het trappenhuis is het hier geen compleet geheel meer. Overige delen van de wanden en de plafonds zijn sober afgewerkt.

Op de verdieping sluit het in 1924 verbouwde trappenhuis aan op een grote hal, die wat betreft de hoofdvorm nog overeen komt met de oorspronkelijke vestibule. Het trappenhuis heeft een zeer monumentale ronde eiken trap. De wanden zijn met groen geglazuurde tegels, afgewisseld met zwarte biezen afgewerkt. De bovenrand en de balustrade aan de halzijde zijn met zwart, sterk geaderd marmer afgewerkt.

De centrale hal heeft een brede doorgang met pui (1992) naar het trappenhuis achter het Vischhuisje. Ten westen van de hal ligt een zeer forse expositieruimte. Dit waren oorspronkelijk twee zalen. De plaats van de vroegere scheiding tussen deze twee zalen is aan verzwaringen in de oost- en westwand nog

³ Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, monumentale beschrijving van monumentnummer 513378

herkenbaar. Zowel de hal als de expositiezalen zijn in 1992 nieuw afgewerkt met parketvloeren en vlak afgewerkte wanden en plafonds. Ten zuiden van de grote zaal wordt een depotruimte door een lichte scheidingswand afgescheiden.⁴

Wat betreft het interieur hebben de diverse ingrijpende verbouwingen tot gevolg gehad dat de oorspronkelijke opzet en afwerkingen nauwelijks nog herkenbaar zijn.

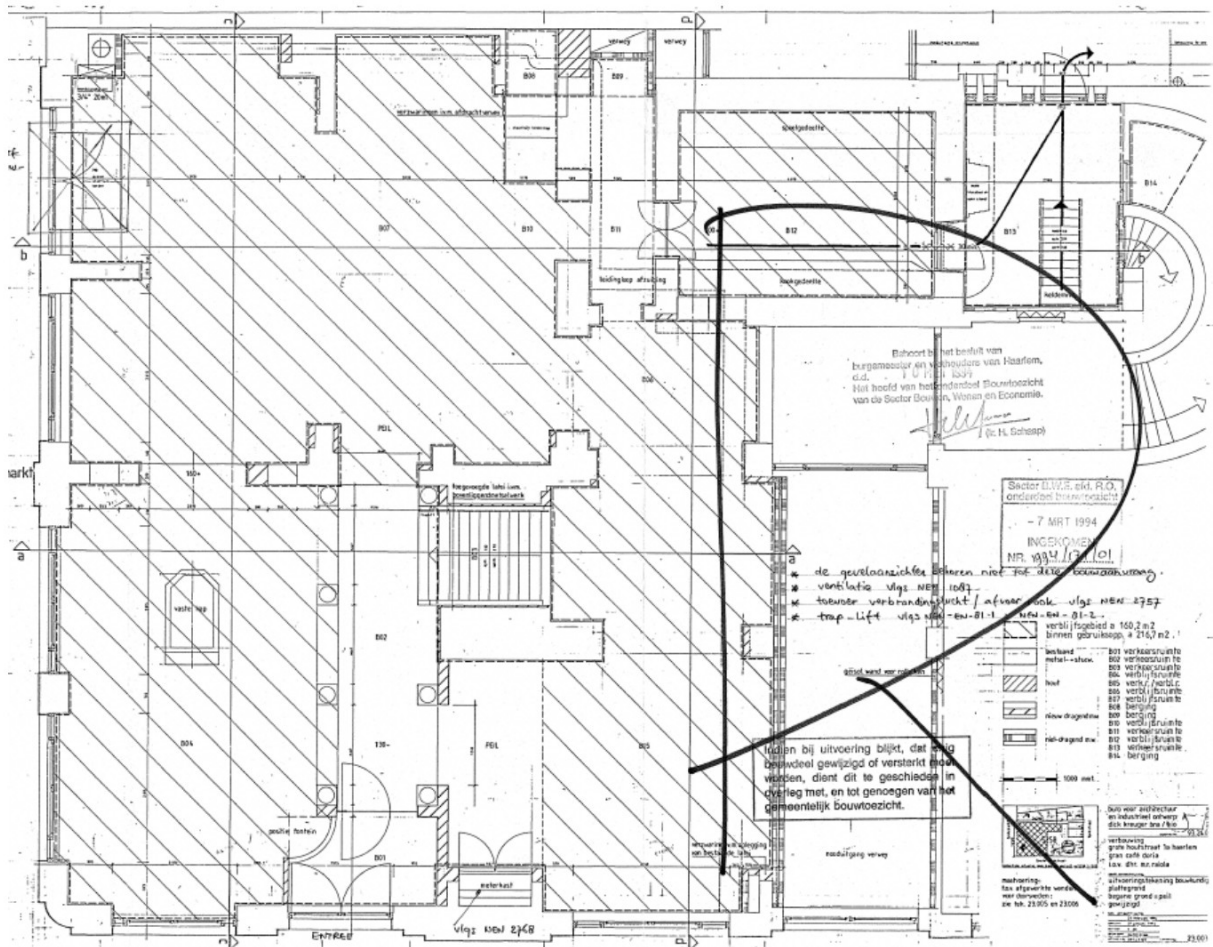
De winkelruimte op de hoek van de Spekstraat is thans niet meer in gebruik. Wel is de ruimte nog voorzien van een eenvoudige winkelinrichting (o.a. laminaatvloer, systeemplafond met TI-inbouwapparatuur). De ruimte op de hoek van de Grote Markt beschikt over een gedateerde inrichting en indeling. De oude horeca-inrichting uit de jaren '90 is nog deels zichtbaar. In de hoek van de Grote Markt / Grote Houtstraat is een verhoging aanwezig. Aan de achterzijde zijn geheel betegelde ruimten gesitueerd waar (ten tijde van het gebruik als horeca) waarschijnlijk de (spoel)keuken was gesitueerd. Er zijn een 2-tal toegangsmogelijkheden tot de kelder aanwezig, namelijk een hoofdentree en een secundaire entree. De hoofdentree beschikt over een royale trapopgang en vormde een wezenlijk onderdeel van de horecaruimte. In dit gedeelte zijn bijv. de sanitaire ruimten nog aanwezig. De secundaire entree betreft een (steile) stalen trapopgang naar opslag-, verkeer- en technische ruimte(n). Het pand is grotendeels onderkelderd (max. 2,30 meter onder peil), maar niet geheel waterdicht. Ook is nog een oude bankkluis aanwezig ter plaatse van de huidige entree. Het object is geheel onderkelderd, maar vanwege de beperkte hoogte levert deze commercieel gezien weinig toegevoegd gebruiksnut.

De verwarming van het object geschiedt via een gasgestookte Cv-ketel (in kelder) en deels via airco's. De installatie is momenteel niet aangesloten. Er zijn geen noemenswaardige installaties aanwezig die achterblijven bij een evt. transactie. De kelder heeft geruime tijd onder water gestaan en bevat momenteel veel schimmelvorming. Uitgangspunt vormt dat de gevolgen van deze wateroverlast geen gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen danwel in gebruiksbepalingen resulteren.

⁴ Bron: bouwhistorische verkenning & waardestelling, zoals opgesteld door Monumenten Adviesbureau d.d. 3 maart 2017

7.4 Indeling

Begane grond hoek Grote Markt / Grote Houtstraat



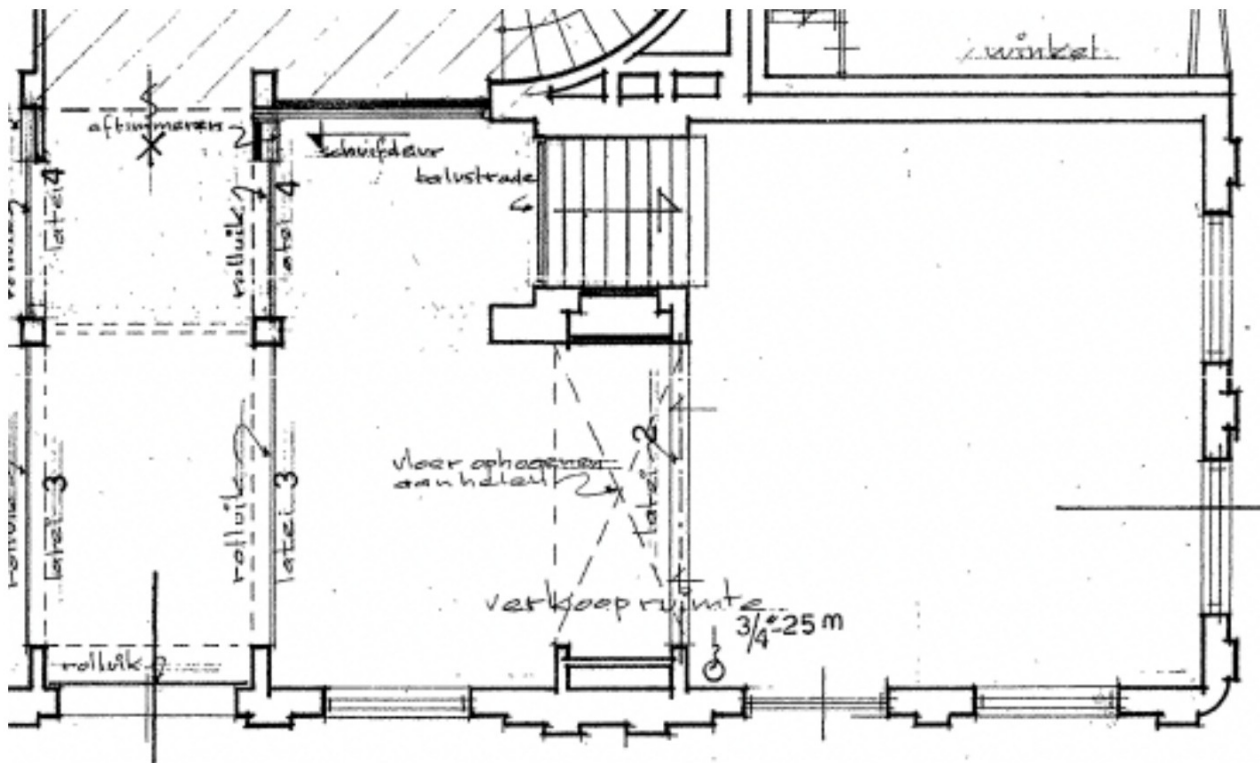
Bron: vergunningstekening d.d. 7 maart 1994 (gewijzigde plattegrond b.g.)

De hierboven getoonde plattegrond betreft een verbouwingstekening ten behoeve van Grand Café Doria (destijds eigendom van familie Raiola), waar de indeling is gewijzigd zodat een centrale entree aan de Grote Houtstraat mogelijk werd gemaakt, alsmede een achtergelegen corridor. Ook zijn verschillende doorbraken gerealiseerd t.b.v. keuken- en verblijfsruimten. Ook is het luik in de begane grondvloer zichtbaar waardoor de (op dat moment gecreëerde) kelderruimte bereikbaar werd.

Op deze tekening is eveneens de voormalige hoefdentree zichtbaar aan de Grote Houtstraat waarover in §7.2 werd geschreven. Deze doet in de huidige situatie (slechts) dienst als noodontsluiting voor de bovengelige verdieping. De monumentale (wentel)trap naar de 1e verdieping is grotendeels zichtbaar op de tekening.

Ter plaatse van de begane grond is een maximale vrije hoogte aanwezig van 3,10 meter. Delen van de begane grond hebben (bijv. onder de balklaag) een hoogte van 2,70 meter tot 3,10 meter.

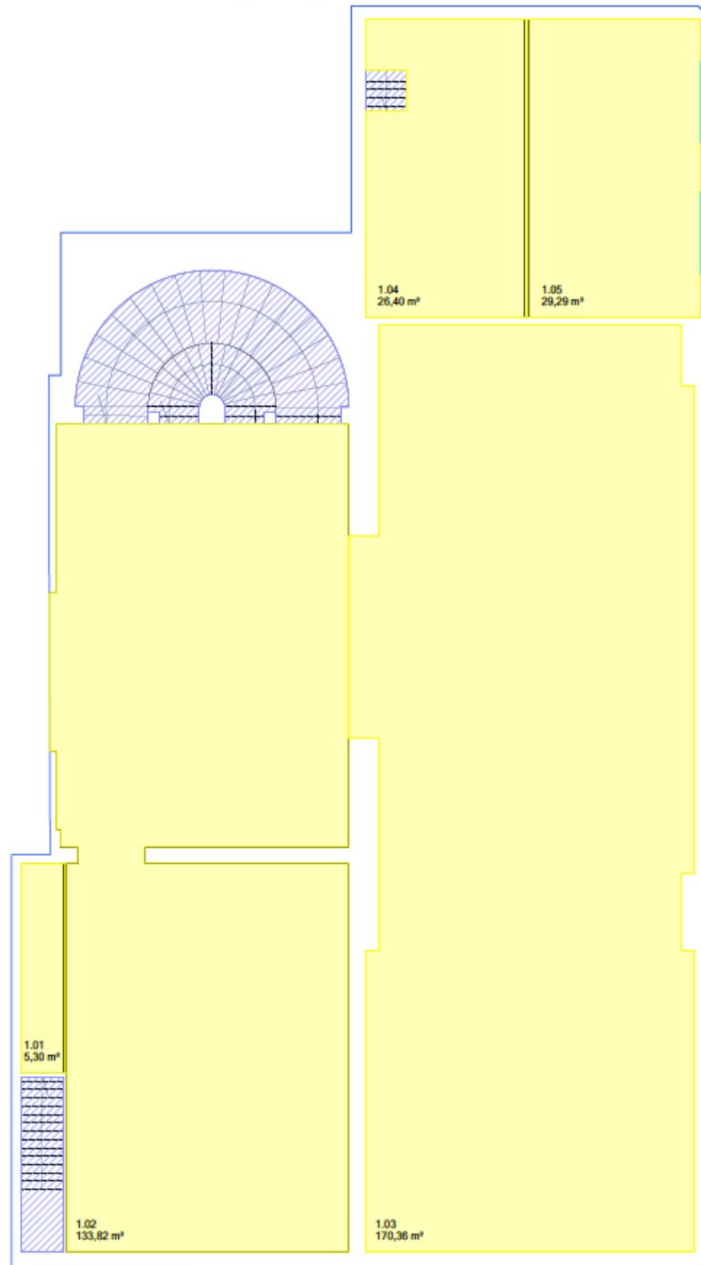
Begane grond hoek Grote Houtstraat / Spekstraat



Bron: vergunningstekening d.d. 11 januari 1974 (gewijzigde plattegrond b.g.)

Uit deze tekening blijkt dat de centrale entree destijds deel uitmaakte van de verkoopruimte, thans is dat niet het geval. Het betreft een zelfstandige verkoopruimte met de ontsluiting met een verhoging. Toegang tot de kelderruimte is thans niet mogelijk. De ruimte is deels onderkelderd (ca. 2,00 meter stahoogte).

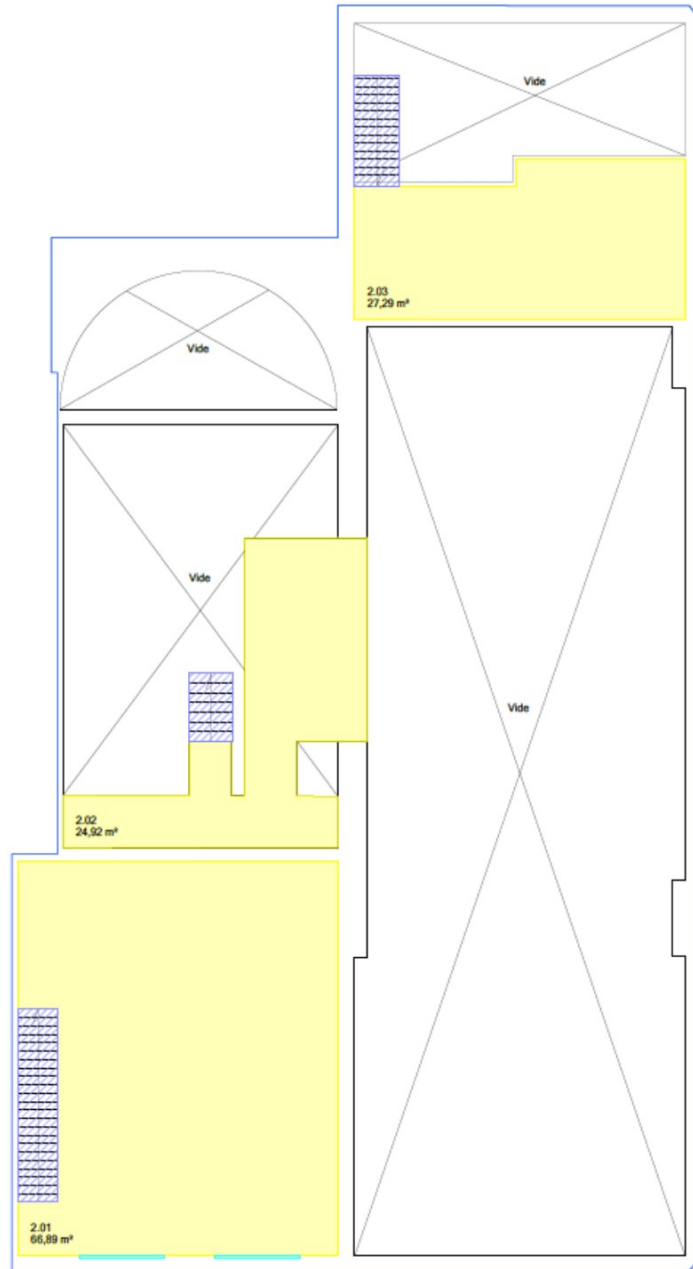
1e verdieping



Bron: Meetrapport NEN-2580, Duresta, november 2025

Hiervoor is de meest recente plattegrond getoond die beschikbaar bleek. Hierbij wordt opgemerkt dat de sanitaire ruimte en technische ruimte op de tekening ontbreken wat ook passend is bij de instructie van opdrachtgever dat deze niet tot het te taxeren object dienen te behoren. Het hiervoor getoonde deel behoort daarom tot het uitgangspunt van de waardering.

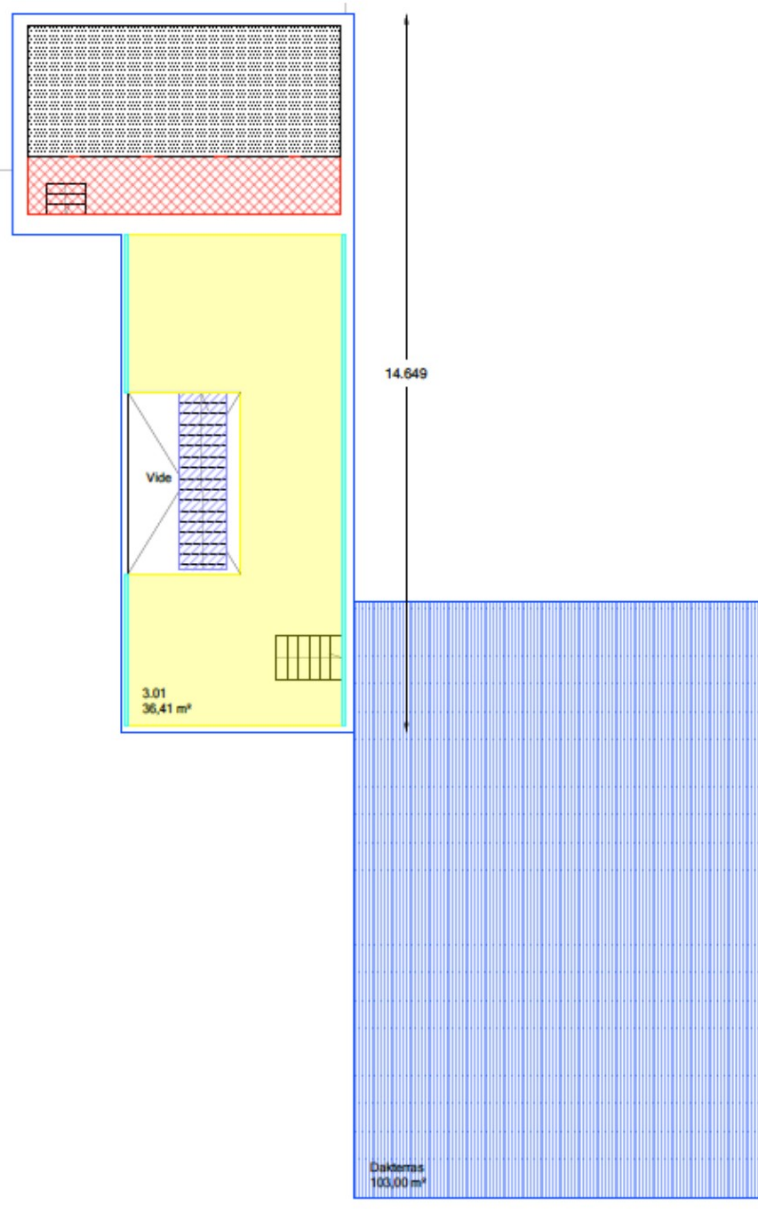
2e verdieping



Bron: NEN-2580 meetrapport, Duresta, november 2025

In het middengedeelte zijn verdiepingen gerealiseerd ten behoeve van het museum. De trap zoals afgebeeld in het middengedeelte was ten tijde van de inspectie niet meer aanwezig. Ook dient hier te worden opgemerkt dat de technische ruimte die thans nog aanwezig is niet tot het te taxeren object behoort en daarmee buiten beschouwing wordt gelaten. Op deze plattegrond is deze ruimte daarom niet ingetekend.

3e verdieping



Bron: NEN-2580 meetrapport, Duresta, november 2025

Het later opgebouwde paviljoen is thans niet meer in gebruik. Momenteel biedt het enkel toegang tot het dak en dakterras (gesitueerd aan hoek Grote Markt / Grote Houtstraat).

7.5 Vloeroppervlakten

1. Door taxateur 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.
2. B.V.O.: De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
3. V.V.O.: De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door de raamopeningen in de buitenbegrenzingsen, de afstand tussen de meetlijn voor netto-vloeroppervlak en de binnenkant van het glas op 1,5 meter boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

Omschrijving	BVO	VVO
Kelder (Grote Houtstraat 1a)*	ca. 350 m ²	ca. 280 m ²
Kelder (Grote Houtstraat 1b)*	ca. 18 m ²	ca. 14 m ²
Totaal souterrain	ca. 368 m ²	ca. 294 m ²
Begane grond (Grote Houtstraat 1a)	ca. 221 m ²	ca. 192 m ²
Begane grond (Grote Houtstraat 1b)	ca. 109 m ²	ca. 99 m ²
Begane grond (t.b.v. Grote Markt 16)	ca. 72 m ²	ca. 45 m ²
Totaal begane grond	ca. 402 m ²	ca. 336 m ²
Totaal appartementsrecht 3	ca. 770 m²	ca. 630 m²
Begane grond	ca. 10 m ²	ca. 8 m ²
1e verdieping	ca. 444 m ²	ca. 365 m ²
2e verdieping**	ca. 184 m ²	ca. 119 m ²
3e verdieping**	ca. 75 m ²	ca. 36 m ²
Totaal appartementsrecht 4	ca. 713 m²	ca. 528 m²

Omschrijving	BVO	VVO
TOTAAL	ca. 1.483 m²	ca. 1.158 m²

Bron: oppervlakten zijn berekend op basis van splitsingsakte Hyp4 deel 63480 nummer 69, plattegronden d.d. 1974 (kelder en b.g.), plattegronden d.d. 1994 (kelder en b.g.), plattegrond b.g. en verdiepingen (zonder gemeentelijke stempel). Uit navraag bij opdrachtgever bleek geen eenduidige set van tekeningen beschikbaar (incl maatvoering) voor het gehele object, daarom heeft taxateur de tekeningen gecombineerd om tot de in de tabel opgenomen oppervlakten te komen. Voor appartementsrecht 4 was er een NEN-2580 meetrapport beschikbaar. Hierbij is de begane grond buiten beschouwing gelaten daar deze aan appartementsrecht 3 toebehoort.

* de VVO-oppervlakten zijn berekend middels toepassing van een vormfactor (80%) vanwege het ontbreken van gedetailleerde plattegronden op schaal of met maatvoering. Er is een stevige vormfactor gebruikt vanwege o.a. het grote aantal dragende muren.

7.6 Parkeervoorziening

Het object beschikt niet over een eigen parkeervoorziening.

7.7 Huurovereenkomst

Er geldt ter plaatse van appartementsrecht nog een huur- en/of gebruiksovereenkomst met het Frans Hals Museum. De taxatie vindt plaats onder het bijzondere uitgangspunt van een vrij te aanvaarden staat. Dit om de appartementsrechten onderling vergelijkbaar te houden.

7.8 Duurzaamheid

De mate van duurzaamheid kan worden gekwalificeerd als: slecht. Reden voor deze kwalificatie ligt in het feit dat de beglazing voornamelijk enkele beglazing betreft en er nauwelijks isolerende voorzieningen zijn aangebracht. De gevel beschikt daarentegen wel over een aanzienlijke massa wat isolerend werkt. De huidige installaties zijn alle verouderd / gedateerd.

Certificaten	Aanwezig
BREEAM	Nee
Green Key	Nee
Energielabel	Nee
Energiescan	Nee
Energieaudit	Nee

7.9 Asbest

Er zijn geen asbesthoudende stoffen waargenomen, voorts is er geen inventarisatierapport overhandigd waaruit de aanwezigheid hiervan blijkt. Taxateur neemt daarom aan dat er geen asbesthoudende stoffen in het object aanwezig zijn. Gezien het bouwjaar en de periode waarin verbouwing hebben plaatsgevonden adviseert taxateur een risico-inventarisatie op te laten stellen.

7.10 Fundering

Het postcodegebied (2011RD) bevat 10 panden (BAG). Van deze panden is 100% gebouwd voor 1970. Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem.

Het postcodegebied (2011SB) bevat 24 panden (BAG). Van deze panden is 100% gebouwd voor 1970. Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem.

In steden is een bodemdeling soms niet goed te maken door de ontstane bodemdiversiteit. In het algemeen geldt dat met name steden in West- en Noord-Nederland kwetsbare bodemgebiedsdelen kennen. Aandacht voor funderingsproblematiek bij houten funderingspalen is daar op zijn plaats.⁵

⁵ Bron: Website KCAF, funderingsviewer

8. MARKTBESCHOUWING EN REFERENTIES

8.1 Uitgangspunten

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.

8.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt

Macro-economische status

De Nederlandse economie groeit in 2025 met 1,7%. Dat is flink hoger dan verwacht. Huishoudens geven meer uit dankzij hogere lonen en de overheid besteedt ook meer. En ondanks de hogere Amerikaanse handelstarieven doet de wereldhandel het goed. De inflatie daalt van 3,0% in 2025 naar 2,3% in 2027, maar blijft hoger dan in de rest van het eurogebied.

Groei tegen de verwachting in

De economie heeft minder last van de internationale handelsspanningen dan verwacht. De overheidsbestedingen dragen positief bij aan de economische groei. Ook de consumptie van huishoudens blijft een stabiele groeimotor. De nog steeds krappe arbeidsmarkt zorgt ervoor dat lonen in 2025 met 5,3% stijgen. Huishoudens hebben hierdoor meer te besteden en kunnen meer sparen. Dat geldt zetten ze deels opzij om hun hypotheek af te lossen of een woning te kopen. De komende jaren neemt de loongroei geleidelijk af.

Ondanks de hogere Amerikaanse handelstarieven doet de wereldhandel het goed. Bedrijven hebben vooruitlopend op de tarieven gehandeld. Dit heeft voor 2025 een opwaarts effect op de Nederlandse uitvoer, maar we verwachten niet dat dit effect de komende jaren zo blijft. In 2026 en 2027 voorzien we dat de groei van het bbp minder wordt: 1,2% in 2026 en 1,1% in 2027.

Inflatie blijft betrekkelijk hoog

De inflatie daalt van 3,0% in 2025 naar 2,4% in 2026 en 2,3% in 2027. Dit is nog steeds hoger dan het gemiddelde in het eurogebied. De oorzaak is vooral van binnenlandse aard: de vraag naar producten en diensten loopt tegen de grenzen aan van de productiecapaciteit en dat leidt tot hogere prijzen. Met andere woorden, de vraag naar producten en personeel is in Nederland relatief sterk, wat prijzen en lonen opdrijft.

Huizenprijzen stijgen minder hard dan voorheen

In 2026 en 2027 stijgen de huizenprijzen met ongeveer 4%. De afgelopen jaren was dit nog meer dan 8%. Toch blijft wonen duur. De stijging van huizenprijzen blijft sterker dan die van het huishoudinkomen en

het bedrag dat mensen kunnen lenen. Dit betekent dat koopwoningen wat minder betaalbaar worden. In 2027 heeft naar schatting maar een op de drie huishoudens voldoende inkomen om met een hypotheek een gemiddelde woning te kunnen kopen. Ter vergelijking: in 2019 verdiende bijna de helft van de huishoudens genoeg voor de aankoop van een gemiddelde koopwoning. Vaker dan voorheen hebben huishoudens daarom extra spaargeld, overwaarde of familiesteun nodig.

Overheidstekort schuurt tegen de 3%-norm

De overheidsbestedingen dragen positief bij aan de economische groei, maar vergroten ook de vraag naar goederen, diensten en personeel en houden de inflatie aan de hoge kant. Het overheidstekort ligt in 2026 met 2,9%, dicht tegen de 3%-norm aan. Nieuwe uitgaven, waaronder overheidsinvesteringen, moeten structureel worden gedekt. Want op de langere termijn zullen door vergrijzing de uitgaven aan zorg en AOW toenemen, terwijl de inkomsten uit loonbelasting zullen dalen door minder werkenden.⁶

Nationale marktomstandigheden - retail

Voorraad

In het vierde kwartaal van 2025 bedroeg de totale voorraad winkelruimte in Nederland 147.179 objecten met een oppervlakte van 58.647.200 m².

Aanbod

In het vierde kwartaal van 2025 stonden in heel Nederland 4.326 objecten met een oppervlakte van 1.400.800 m² winkelruimte te huur of te koop. Dit was een lichte stijging van 0,2% vergeleken met het vierde kwartaal van 2024, toen er 4.500 objecten met een oppervlakte van 1.398.500 m² beschikbaar waren. Het structurele aanbod, bestaande uit objecten langer dan drie jaar in de markt, bedroeg 910 objecten met een oppervlakte van 358.400 m², tegenover 892 objecten met 370.700 m² in het vierde kwartaal van 2024. Dit structurele aanbod vormde 25,6% van het totale aanbod, een daling ten opzichte van 26,5% in het vierde kwartaal van 2024. Het aanbod in Nederland vertegenwoordigde 2,4% van de totale voorraad, een lichte toename van 0,2% vergeleken met het vorige jaar.

Opname

In 2025 werden in Nederland 3.059 objecten winkelruimte verkocht of verhuurd, met een totale oppervlakte van 718.800 m². Dit was een toename van 2,6% in vergelijking met 2024, toen er 3.036 objecten met een oppervlakte van 700.400 m² werden verhandeld. De mediane looptijd van het aanbod tot de transactie daalde van 140 dagen in 2024 naar 133 dagen in 2025.

Huurprijzen

De mediane huurprijs per m² voor winkelruimte in Nederland bedroeg in 2025 €195. Dit was een lichte stijging ten opzichte van €190 in 2024. Volgens de Brainbay Prijsindex, die modelmatig de waardeontwikkeling afleidde uit transactiedata, vertoonde de huurprijsontwikkeling in 2025 een stabiel patroon, met een prijsontwikkeling van 0,0%.

Koopprijzen

In 2025 bedroeg de mediane koopprijs per m² voor winkelruimte in Nederland €1.835, een stijging vergeleken met €1.665 in 2024. De Brainbay Prijsindex toonde een prijsontwikkeling van -5,0% voor

⁶ Bron: DNB, Najaarsraming 2025

winkelruimte in 2025, wat wijst op een daling in de kooprijontwikkeling vergeleken met het voorgaande jaar.⁷

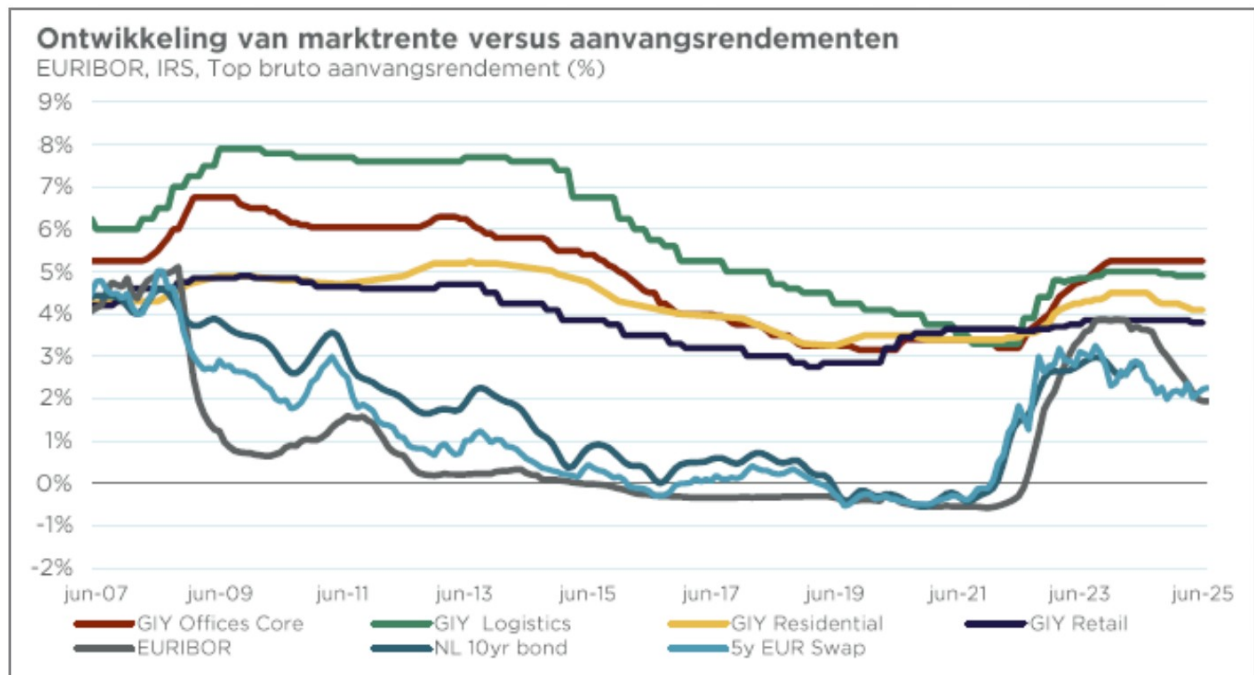
Nationale marktomstandigheden retailbeleggingen

Het Nederlandse retailsegment is al geruime tijd onderhevig aan polarisatie. De bruto-aanvangsrendementen (zonder bijkomende kosten voor rekening van koper) van reguliere middelgrote winkelcentra met een gemengd winkelaanbod en van secundaire winkellocaties lagen ultimo 2025 op een niveau van 8,3% tot 12,3%.

Het indicatieve bruto-aanvangsrendement (zonder bijkomende kosten voor rekening van koper) voor hoogwaardige winkelcentra werd ultimo 2025 geraamd op 5,0% tot 6,25%, en voor sub-prime locaties op maximaal 8,3%. Voor hoofdwinkelstraten op A-locaties varieerde het indicatieve bruto-aanvangsrendement (zonder bijkomende kosten voor rekening van koper) tussen 3,8% en 6,5%.

Voor de traditioneel sterke beleggingscategorie supermarkten bedroeg het indicatieve bruto-aanvangsrendement in 2025 tussen 4,7% en 6,3%. Als weerspiegeling van verbeterde marktomstandigheden en een in algemene zin veranderend beleggerssentiment zijn de bruto-aanvangsrendementen in het retailsegment in 2025 met 10 tot 20 basispunten gedaald.⁸

In onderstaande afbeelding is het verloop getoond van de financieringsmarkt in combinatie met de topaanvangsrendementen van de diverse assetclasses.



Bron: Cushman & Wakefield

⁷ Bron: Brainbay

⁸ Bron: PWC, 2025

Gemeentelijke marktomstandigheden - retail

Voorraad

In het vierde kwartaal van 2025 bedroeg de voorraad winkelruimte in Haarlem 1576 objecten met een totale oppervlakte van 389.500 m².

Aanbod

In het vierde kwartaal van 2025 stonden in Gemeente Haarlem 50 winkelruimten te huur of te koop, met een totale oppervlakte van 8.400 m². Hiervan waren er 15 nieuw in aanbod gekomen, met een oppervlakte van 2.600 m². Het structureel aanbod, bestaande uit objecten die langer dan 3 jaar in de markt waren, bedroeg 6 objecten met een oppervlakte van 1.300 m², wat neerkomt op 15.9% van het totale aanbod. Het totale aanbod vertegenwoordigde 2.2% van de totale voorraad en was met 0.6% gedaald ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024. Landelijk bedroeg het structureel aanbod 25.6% van het totale aanbod, en was het totale aanbod 2.4% van de totale voorraad met een stijging van 0.2% vergeleken met het vierde kwartaal van 2024.

Opname

In 2025 werden in Gemeente Haarlem 37 winkelruimten verkocht of verhuurd, met een totale oppervlakte van 7.400 m². Dit was een toename van 12.8% vergeleken met de 47 transacties in 2024 met een totale oppervlakte van 6.600 m². Landelijk bedroeg de stijging van de opgenomen oppervlakte 2.6% in vergelijking met het voorgaande jaar. De mediane looptijd van aanbod tot transactie daalde van 128 dagen in 2024 naar 104 dagen in 2025.

Huurprijzen

De mediane huurprijs per m² in Haarlem bedroeg €295 in 2024 en steeg naar €330 in 2025. De Brainbay Prijsindex kon op gemeentelijk niveau geen betrouwbare prijsindex genereren vanwege te weinig transacties. Op provinciaal niveau toonde de index echter een daling van 2.0% in huurprijzen.




Koopprijzen

De mediane koopprijs per m² in Haarlem bedroeg €3.255 in 2024 en daalde naar €2.420 in 2025. De Brainbay Prijsindex kon op gemeentelijk niveau geen betrouwbare prijsindex genereren vanwege te weinig transacties. Op provinciaal niveau toonde de index echter een daling van 6.0% in koopprijzen.⁹

⁹ Bron: Brainbay

8.3 Referenties (huur, winkel)

Ten einde inzicht te verkrijgen in het huurprijsniveau van objecten in de directe omgeving is gezocht naar referentietransacties die recent (uiterlijk 1 januari 2023) hebben plaatsgevonden. Als bron zijn o.a. data van NVM gebruikt en er is een minimale oppervlakte aangehouden van 100 m².

Huurreferenties	Grote Houtstraat 47, Haarlem	Grote Houtstraat 50, Haarlem	Grote Houtstraat 14, Haarlem
Foto			
Ondertekening overeenkomst	1 februari 2025	7 februari 2024	14 juli 2023
Dagen te huur	78	126	1.347
Contractduur	60 maanden	60 maanden	84 maanden
Vloeroppervlakte VVO	b.g. ca. 173 m ²	b.g. ca. 135 m ² 1e verd. ca. 100 m ²	b.g. ca. 117 m ²
Vraaghuurprijs			
Huurprijs			
Prijs per m ²			
Eigenschappen	<ul style="list-style-type: none"> - 8 meter front - energielabel A+++ - geheel b.g. 	<ul style="list-style-type: none"> - 6 meter front - geen energielabel - b.g. en 1e verd. 	<ul style="list-style-type: none"> - 6 meter front - energielabel G - geheel b.g. (hoek)
Sterkten	ligging, front	ligging	ligging, omvang
Zwakten	relatief diep, bevoorrading	eerste verdieping niet functioneel	geen
	Objectivering (referentie t.o.v. getaxeerde)		
Locatie	Vergelijkbaar	Vergelijkbaar	Vergelijkbaar
Omvang	Kleiner	Kleiner	Kleiner
Oplevering	Vergelijkbaar	Vergelijkbaar	Vergelijkbaar
Zichtbaarheid	Minder	Minder	Minder
Uitstraling	Vergelijkbaar	Vergelijkbaar	Vergelijkbaar




Aan de Grote Houtstraat zijn tevens aanvullende transacties geanalyseerd waaruit een lager huurniveau per m² naar voren kwam. Doordat deze objecten mede over verdiepingen beschikten, ontstond echter

een diffuus beeld en waren de transacties niet zonder meer goed vergelijkbaar. Om de vergelijkbaarheid te verbeteren is daarom aansluiting gezocht bij de ITZA-methode. De uit deze benadering afgeleide ITZA-prijzen van de aanvullende objecten bedragen respectievelijk [REDACTED]

Voorts zijn ook de hiervoor genoemde referenties herleid naar een ITZA-prijs. Daaruit volgt dat voor Grote Houtstraat 50 een ITZA-prijs van [REDACTED] per m² resulteert. Voor de kleine objecten aan de Grote Houtstraat 47 en 14 ligt dit niveau beduidend hoger, op circa [REDACTED] per m². Het voor het te taxeren object aannemelijke prijsniveau dient derhalve binnen deze bandbreedte te worden gezocht, waarbij rekening dient te worden gehouden met de omvang en incentives.

8.4 Referenties (huur, maatschappelijk)

Ten einde inzicht te verkrijgen in het huurprijsniveau van objecten in de omgeving van Haarlem is gezocht naar referentietransacties die recent (uiterlijk 1 januari 2023) hebben plaatsgevonden. Als bron zijn o.a. data van NVM gebruikt en er is een minimale oppervlakte aangehouden van 250 m².



Huurreferenties	Boerhaavelaan 32, Haarlem	Bispinckpark 1, Bloemendaal	Zuiderhoofdstraat 151, Krommenie
Foto			
Ondertekening overeenkomst	23 oktober 2024	14 september 2024	15 mei 2024
Dagen te huur	111	247	529
Contractduur	60 maanden	60 maanden	60 maanden
Vloeroppervlakte VVO	3e verd. ca. 298 m ²	ca. 340 m ²	ca. 285 m ²
Vraaghuurprijs	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Huurprijs	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Prijs per m2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Eigenschappen	<ul style="list-style-type: none"> - bouwjaar 2007 - turnkey - 3e verdieping - bij Spaarne Gasthuis 	<ul style="list-style-type: none"> - bouwjaar 199 - modern kerkgebouw - inclusief toren - geheel b.g. 	<ul style="list-style-type: none"> - Rijksmonument - kantoorvilla - ruimere bestemming - drie bouwlagen
Sterkten	Opleveringsniveau	bijzonder gebouw	net afgewerkt
Zwakten	bedrijfsverzamelgebouw	monofunctionele ruimte	rijksmonument
	Objectivering (referentie t.o.v. getaxeerde)		

Locatie	Minder	Minder	Minder
Omvang	Kleiner	Kleiner	Kleiner
Oplevering	Beter	Minder	Vergelijkbaar
Zichtbaarheid	Minder	Minder	Minder
Uitstraling	Minder	Minder	Minder



Er is binnen een ruimer geografisch gebied gezocht, aangezien gebruikers van maatschappelijk vastgoed veelal minder locatiegebonden zijn en doorgaans opereren binnen een vergelijkbaar prijssegment. Het prijsniveau dat op basis van deze referenties en overige marktinformatie is herleid, varieert van circa € [redacted] per m². Voor een centrumlocatie in Haarlem ligt het in de rede aansluiting te zoeken bij de bovenzijde van deze bandbreedte. Echter, vanwege de beperkte gebruiksmogelijkheden (museum) dient aansluiting te worden gezocht bij de onderzijde van de bandbreedte.

8.5 Referenties (koop)

Ten einde inzicht te verkrijgen in het kooprijksniveau van objecten in de directe omgeving is gezocht naar referentietransacties die recent (uiterlijk 1 januari 2024) hebben plaatsgevonden. Als bron zijn o.a. data van NVM gebruikt en er is een minimale oppervlakte aangehouden van 100 m².

Koopreferenties	Grote Houtstraat 120, Haarlem	Grote Houtstraat 147, Haarlem
Foto		
Ondertekening akte	22 juni 2025	10 december 2025
Dagen te koop	81	92
Perceeloppervlakte	164 m ²	198 m ²
Vloeroppervlakte	ca. 123 m ²	ca. 309 m ²
Vraagprijs	[redacted]	[redacted]
Transactieprijs	[redacted]	[redacted]
Prijs per m ²	[redacted]	[redacted]
Geschatte BAR k.k.	[redacted]	[redacted]

Eigenschappen	<ul style="list-style-type: none"> - bouwjaar 1770 - enkel begane grond - verdiepingen afgesplitst - leeg 	<ul style="list-style-type: none"> - bouwjaar 1880 - begane grond en verdiepingen - leeg (gedateerd) - woonruimte op verdieping
Sterkten	ligging	ligging
Zwakten	niet verhuurd	staat van oplevering, niet verhuurd
	Objectivering (referentie t.o.v. getaxeerde)	
Locatie	Minder	Minder
Omvang	Kleiner	Kleiner
Oplevering	Vergelijkbaar	Vergelijkbaar
Zichtbaarheid	Minder	Minder
Uitstraling	Minder	Minder

Kooppreferenties	Anegang 31, Haarlem	Anegang 25, Haarlem
Foto		
Ondertekening akte	20 juni 2025	17 juni 2024
Dagen te koop	274	257
Perceeloppervlakte	n.v.t. (appartementsrecht)	41 m ²
Vloeroppervlakte	ca. 118 m ²	ca. 138 m ²
Vraagprijs		
Transactieprijs		
Prijs per m ²		
Geschatte BAR k.k.		
Eigenschappen	<ul style="list-style-type: none"> - belegging - 72 m² op begane grond en 46 m² in souterrain - onderdeel van geheel (VVE) - verhuurd aan kleine partij 	<ul style="list-style-type: none"> - gemeentelijk monument - gedateerde oplevering - kleine winkelruimte (33 m²) - souterrain ter grootte van winkel - bovenwoning aanwezig
Sterkten	verhuurde staat, prima ligging	ligging, uitstraling

Zwakten	fors souterrain	opleveringsniveau
	Objectivering (referentie t.o.v. getaxeerde)	
<i>Locatie</i>	Minder	Minder
<i>Omvang</i>	Kleiner	Kleiner
<i>Oplevering</i>	Beter	Minder
<i>Zichtbaarheid</i>	Minder	Minder
<i>Uitstraling</i>	Minder	Vergelijkbaar

Conclusie: De referenties zijn zorgvuldig geselecteerd op basis van vergelijkbaarheid met het te taxeren vastgoed. De overwegingen van de verschillen zijn gedocumenteerd om een transparante en betrouwbare taxatie te waarborgen. Op basis van vorenstaande analyse komt taxateur tot een globaal waardebeeld van € [redacted] per m². Hierbij moet nog onderscheid worden gemaakt tussen o.a. de aanwezigheid van woningen op de verdieping, verhuurde staat, etc. De BAR-percentages lopen bovendien sterk uiteen. Wel lijkt een beeld te kunnen worden herleid voor wat betreft ligging (meer richting Grote Markt en verder naar de buitenzijde van het centrum).

9. OVERWEGINGEN BIJ DE WAARDERING

9.1 Courantheid

Appartementsrecht A3 (begane grond en souterrain)

Onderwerp	Competentie	Kwalificatie
Locatie	Direct aan Grote Markt gesitueerd, stadscentrum, hoeklocatie	Uitstekend
Vastgoedobject	Rijksmonument, matig onderhouden en matig afgewerkt, lage hoogte begane grond, relatief groot souterrain, hoge attentiewaarde, ruime gebruiksmogelijkheden (horeca-2 toegestaan) in zowel bestemmingsplan als splitsingsakte	Goed
Mate van verkoopbaarheid	Appartementsrecht, houten verdiepingsvloer werkt potentieel overlastgevend, niet actieve VvE, toonaangevend object in straatbeeld op A-locatie, weinig koopaanbod	Goed
Mate van verhuurbaarheid	Lage verdiepingshoogte beperkt gebruiksmogelijkheden, souterrain beperkt functioneel inzetbaar, toonaangevend object in straatbeeld op A-locatie, relatief veel huuraanbod beschikbaar in centrum	Voldoende

Appartementsrecht A4 (verdiepingen)

Onderwerp	Competentie	Kwalificatie
Locatie	Direct aan Grote Markt gesitueerd, stadscentrum, hoeklocatie	Uitstekend
Vastgoedobject	Rijksmonument, matig onderhoud en matig afgewerkt, forse hoogte 1e verdieping, hoge attentiewaarde, ontsluiting via erfdienstbaarheid, beperkte gebruiksmogelijkheden (enkel museum toegestaan) in splitsingsakte	Voldoende
Mate van verkoopbaarheid	Appartementsrecht, houten verdiepingsvloer werkt potentieel overlastgevend, niet actieve VvE, toonaangevend object in straatbeeld op A-locatie, weinig koopaanbod, weinig vraag naar musea	Voldoende
Mate van verhuurbaarheid	Hoge verdiepingshoogte past goed bij toegestane functie (uitstraling object eveneens), toonaangevend object in straatbeeld op A-locatie, weinig vraag naar musea	Matig

Volle eigendom

Onderwerp	Competentie	Kwalificatie
Locatie	Direct aan Grote Markt gesitueerd, stadscentrum, hoeklocatie	Uitstekend
Vastgoedobject	Rijksmonument, matig onderhouden en matig afgewerkt, beperkte hoogte b.g., unieke hoogte 1e verdieping, hoge attentiewaarde, ruime gebruiksmogelijkheden (horeca-2 toegestaan) in bestemmingsplan, volle eigendom	Goed
Mate van verkoopbaarheid	Toonaangevend object in straatbeeld op A-locatie, weinig koopaanbod aanwezig, interessant voor beleggers én eindgebruikers	Uitstekend
Mate van verhuurbaarheid	Vanwege combi van b.g. en 1e verdieping veel kansen voor single-tenant, hoofdentree Grote Houtstraat heractiveren, grote retailers zijn reeds in Haarlem gevestigd	Goed

9.2 Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT)

Onderstaand een analyse van de zaken die ook de meeste kopers waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die van belang zijn bij de waardering. De sterkte-zwakte analyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert. Op basis van gedane analyse komt ondergetekende op onderstaand beeld:

Appartementsrecht A3 (begane grond en souterrain)

Strengths	Weaknesses
Onderdeel van toonaangevend object	Appartementsrecht en niet actieve VvE
Zicht- en hoeklocatie	Matig onderhouden en matig afgewerkt
A-locatie in stadscentrum	Beperkte vrije hoogte b.g.
Ruime gebruiksmogelijkheden (planologisch en splitsingsakte)	Aanwezigheid erfdienstbaarheid t.b.v. 1e verdieping
	Relatief groot souterrain aanwezig (veel schimmel)
Opportunities	Threats
Horecafunctie activeren met terras op Grote Markt	Object nog niet verhuurd, derhalve opportunistische kopers benodigd
Monumentale eigenschappen in pandig meer benadrukken	Potentieel kostbaar object vanwege (achterstallig) onderhoud
Nauwelijks vergelijkbaar aanbod aanwezig	

Appartementsrecht A4 (verdiepingen)

Strengths	Weaknesses
Onderdeel van toonaangevend object	Appartementsrecht en niet actieve VvE

Zicht- en hoeklocatie	Matig onderhouden en matig afgewerkt
A-locatie in stadscentrum	Gebruiksbeperking in splitsingsakte (museum)
Aanwezigheid erfdienstbaarheid t.b.v. begane grond	Omvat enkel verdiepingen, geen begane grond
Enorme vrije hoogte (ca. 5,35 meter tot plafond)	Ontsluiting via erfdienstbaarheid
Statige trapopgang nog aanwezig	
Opportunities	Threats
Ruime planologische mogelijkheden	Object nog niet verhuurd, derhalve opportunistische kopers benodigd
Monumentale eigenschappen inpandig meer benadrukken	Potentieel kostbaar object vanwege (achterstallig) onderhoud
Nauwelijks vergelijkbaar aanbod aanwezig	

Volle eigendom (begane grond en verdiepingen samen)

Strengths	Weaknesses
Uniek, toonaangevend object vanwege architectuur	Matig onderhouden en matig afgewerkt
Zicht- en hoeklocatie	Beperkte vrije hoogte b.g.
A-locatie in stadscentrum	Relatief groot souterrain aanwezig
Ruime gebruiksmogelijkheden (planologisch)	
Enorme vrije hoogte 1e verdieping (ca. 5,35 meter tot plafond)	
Opportunities	Threats
Horecafunctie activeren met terras op Grote Markt	Object nog niet verhuurd, derhalve opportunistische kopers benodigd
Monumentale eigenschappen inpandig meer benadrukken (monumentale trap benutten)	Potentieel kostbaar object vanwege (achterstallig) onderhoud
Nauwelijks vergelijkbaar aanbod aanwezig	

9.3 Waarderingsmethodieken

De taxatiemethoden bieden de taxateur de mogelijkheid om de waardering rekenkundig te onderbouwen. De getaxeerde waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van een of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat de waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijkste kenmerken: ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, ontbreken van consumenten-sovereiniteit en emotionele binding. Deze kenmerken maken het de taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de marktkenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode.

Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject dient de geregistreerde taxateur gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Aanbeveling verdient het gebruik van ten minste twee waarderingsmethoden, welke met elkaar worden vergeleken.

Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties te vergelijken met het vastgoedobject dat getaxeerd moet worden. Dat houdt dus in dat -voor zover mogelijk- de verschillende transacties en het te taxeren vastgoedobject met elkaar vergelijkbaar gemaakt moeten worden.

Discounted Cash Flow-methode (DCF)

Bij de DCF-berekening wordt doorgaans uitgegaan van een rendement gedurende een beschouwingsperiode van 10 jaar, 15 of 20 jaar. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie een investering te doen om vervolgens gedurende de beschouwingsperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit (huur)inkomsten verminderd met investeringen, onderhoudskosten, eventuele renovatiekosten en zakelijke lasten. Aan het einde van de beschouwingsperiode is er een eindwaarde van toepassing.

Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht. Gedurende de beschouwingsperiode wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van inkomsten en kosten. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in jaar 11, 16 of 21 en een te verwachten netto rendement begin van dat jaar (exit yield). Omdat de exit yield een voorspelling is, wordt het netto-aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateur vast te stellen opslag. Aldus wordt een maximaal investeringsbedrag herleid, dat vervolgens wordt gecorrigeerd met transactiekosten als overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht.

Netto aanvangsrendement-methode (NAR)

Hierbij wordt een markthuuraarde per vierkante meter per jaar vastgesteld, rekening houdend met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingsniveau en de ligging. Op de verkregen markthuuraarde worden vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht. De verkregen netto markthuuraarde is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waardoor de gekapitaliseerde waarde wordt verkregen.

Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de verkregen marktwaarde vrij op naam. De kapitaalscorrecties zijn verwerkt in de waardering, waarna een indicatie voor de marktwaarde vrij op naam is verkregen. Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert een indicatie voor de marktwaarde kosten koper.

Begrippenlijst

- Netto Aanvangs Rendement (NAR): $\text{netto huurwaarde} / \text{marktwaarde} \times 100\%$;
- Bruto Aanvangs Rendement (BAR): $\text{bruto huuropbrengst} / \text{marktwaarde} \times 100\%$;
- Discounted Cash Flow (DCF): contante waarde toekomstige cash flows;
- Disconteringsvoet: Yield waarmee de netto kasstromen (en de evt. kapitaalscorrecties) in de DCF/BAR/NAR berekening contant worden gemaakt;
- Internal Rate of Return (IRR): het verwachte rendement op basis van de ingeschatte kasstromen

(investering, kasstromen en eindwaarde).

Algemeen

De hiervoor genoemde waarderingsmethoden zijn gebruikt voor de waardebepaling en treft u aan in de rekenmodellen, welke onderdeel uitmaken van de bijlagen van dit rapport. Taxateur maakt gebruik van het Taxatie Management Systeem zoals aangeboden door fluX.

9.4 Optimale aanwending

De marktwaardebasis gaat uit van de optimale aanwending voor het vastgoed (“highest and best use”). De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. De analyse van de optimale aanwending wordt hierna kort weergegeven en in de opvolgende paragrafen uitgewerkt.

De optimale aanwending van appartementsrecht 3 doet zich voor bij een winkel- en/of horecafunctie. Hierbij moet worden opgemerkt dat de lage hoogte beperkend werkt en horeca enkel is toegestaan voor dat deel dat grenst aan de hoek Grote Markt / Grote Houtstraat. Voorts dient bij de berekening rekening te worden gehouden met de erfdienstbaarheid (als dienend erf) ten behoeve van de hoofdontsluiting van de 1e verdieping (daar de bestaande ontsluiting komt te vervallen).

De optimale aanwending van appartementsrecht 4 wordt volledig bepaald door de privaatrechtelijk bepaalde gebruiksmogelijkheid zoals opgenomen in de splitsingsakte, te weten museum- en expositieruimte. Dit is een beperking ten opzichte van de publiekrechtelijke mogelijkheden en beknop daarmee de (alternatieve) aanwendingsmogelijkheden van de verdieping.

De optimale aanwending behorende bij het volle eigendom doet zich - vanwege haar locatie - voor bij de inzet van het gehele gebouw voor een retailactiviteit. Het object leent zich - vanwege haar uitstraling en positionering - bij uitstek als ‘flagshipstore’ voor bekende A-merken. Woningbouw op deze locatie is minder rendabel vanwege de forse ingrepen die moeten plaatsvinden op het gebied van brandveiligheid, de investeringen in het algemeen, maar ook vanwege verlies aan bruto/netto-oppervlak, e.e.a. in combinatie met de rijksmonumentale status. Bovendien is als instructie / uitgangspunt aan opdrachtnemer opgedragen uit te gaan van het verbod tot het vestigen van een fastfoodvestiging alsmede een (boutique)hotel.

9.5 Berekening begane grond en souterrain (appartementrecht 3)

Als uitgangspunt voor de waardering wordt een situatie verondersteld als belegger. Er wordt een beschouwingsperiode gehanteerd van 15 jaar. Tijdens deze beschouwingsperiode worden de prijzen geïndexeerd met een inflatiescenario zoals opgesteld door ECB. Gedurende de beschouwingsperiode wordt een licht positieve markthuurontwikkeling ingeschat (0,5% per jaar). De locatie is uniek en over de gehele beschouwingsperiode betekent dit een stijging van ca. 7% ten opzichte van heden.

De VVO-oppervlakten behorende bij appartementrecht 3 - zoals opgenomen in §7.5 - zijn gewaardeerd tegen een ITZA-huurwaarde van [REDACTED] per m². Dit bedrag is een netto-bedrag, daarmee reeds gecorrigeerd voor incentives c.q. bijdragen. Voor het souterrain is een percentage van 20% aangehouden vanwege de verminderde bruikbaarheid van deze verdieping en het secundaire karakter hiervan.

Aan de ruimte die thans bedoeld is voor de noodontsluiting van de 1e verdieping is een huurwaarde toegekend. Hiervoor is rekening gehouden met een afslag van 50% t.o.v. de zone A-prijs. Taxateur is van mening dat deze ruimte waarde vertegenwoordigt gezien de prominente ligging aan de Grote Houtstraat.

De onderhoudskosten zijn per m² BVO begroot, e.e.a. met daarbij als uitgangspunt de Vastgoed Taxatiewijzer 2025 van Koëter Vastgoed Adviseurs. De onderhoudsbehoefte wordt ingeschat op [REDACTED] per m² BVO. Dit is exclusief de installaties daar een huurder van 7:290 BW bedrijfsruimte deze voor zijn rekening neemt. Bij dit onderhoudsniveau is rekening gehouden met de monumentale status van het object. De kosten zijn toegerekend, e.e.a. rekening houdende met de voorwaarden zoals opgenomen in de splitsingsakte.

De overige exploitatielasten zoals ozb, watersysteemheffing, rioolheffing, verzekeringspremie zijn eveneens opgenomen. Als bron zijn o.a. de gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland gebruikt. Voor de premie opstalverzekering is het promillage gehanteerd conform VEX wat vervolgens over de totale herbouwwaarde wordt berekend. Let op: deze herbouwwaarde mag niet worden gezien als waarde, maar dient enkel ter indicatie t.b.v. de berekening van de premie.

Er is momenteel nog geen huurder aanwezig, maar de verwachting is dat binnen 6 maanden een huurder gevonden zal zijn. Deze aanvangsleegstand is opgenomen in het rekenmodel. Daarnaast is aangenomen dat de kans op vertrek van een huurder ca. 25% is. Dit is relatief laag, maar (vanwege de doorgaans aanzienlijke investeringen die een retail of horecabedrijf moet doen) wel te verwachten. Er wordt rekening gehouden met een mutatieleegstand van 3 maanden en verhuurkosten (inclusief promotie) van 13% over de markthuur. De contractduur is naar verwachting 5 jaar, te verlengen met 5 optie jaren. Er is rekening gehouden met 1% beheerkosten.

In de inschatting van de hypothetische transactie wordt verwacht dat een koper rekening houdt met een netto aanvangsrendement van [REDACTED]. In de NAR-berekening leidt dit tot een BAR k.k. op de markthuur voor correcties ad. [REDACTED]. Voorts wordt ter input van de DCF-berekening een exit-yield ingeschat van [REDACTED]. Er is geen verhoging opgenomen ten opzichte van de NAR omdat er geen noemenswaardige investeringen tussentijds plaatsvinden, de onderhavige locatie een unieke locatie betreft, maar ook het

object op zichzelf uniek is. Vanwege de aangroei van de huur levert dit een stijging van de waarde op $t=\text{exit}$.

De disconteringsvoet wordt ingeschat op [REDACTED]. Dit ligt boven de NAR vanwege het positieve saldo van de groeivoet van de kasstromen. Deze input leidt tot een Internal Rate of Return ad. [REDACTED]. Een en ander ligt nagenoeg exact in lijn met de disconteringsvoet wat daardoor methodisch juist is. Tot slot worden de NAR- en DCF-waarden gecorrigeerd voor [REDACTED] kosten koper.

De waarde wordt - rekening houdende met de bijzondere uitgangspunten - ingeschat op € [REDACTED]. De BAR k.k. na correcties bedraagt [REDACTED]. Hierbij is o.a. rekening gehouden met de ruimere gebruiksmogelijkheden (horeca), maar ook met de beperkte hoogte van de begane grond en de correcties die van toepassing zijn. Het bedrag per m^2 ligt ver boven het referentieniveau zoals opgenomen in hoofdstuk 8. Wel past het bij de geanalyseerd BAR-percentages in de Anegang. Ondergetekende acht dit passend vanwege de uniciteit van het object.

9.6 Berekening verdiepingen (appartementrecht 4)

Als uitgangspunt voor de waardering wordt eveneens een situatie verondersteld als belegger. Een museale functie is niet perse een beleggingsobject, maar vanwege de uniciteit van deze onroerende zaak is de verwachting dat met name beleggers uitermate geïnteresseerd zullen zijn.

Er wordt een beschouwingsperiode gehanteerd van 15 jaar. Tijdens deze beschouwingsperiode worden de prijzen geïndexeerd met een inflatiescenario zoals opgesteld door ECB. Gedurende de beschouwingsperiode wordt een licht positieve markthuurontwikkeling ingeschat (0,5% per jaar). De locatie is uniek en over de gehele beschouwingsperiode betekent dit een stijging van ca. 7% ten opzichte van heden.

De VVO-oppervlakten behorende bij appartementrecht 4 - zoals opgenomen in §7.5 - zijn gewaardeerd tegen een huurwaarde van [REDACTED] per m^2 . Voor musea is dit een relatief fors bedrag, zeker voor een verdieping. Echter, de locatie, de uitstraling en de beschikbare vrije hoogte hebben een prijsverhogende werking. De begane grond en 3e verdieping zijn een afgeleide hiervan.

De onderhoudskosten zijn per m^2 BVO begroot, waarbij als uitgangspunt de Vastgoed Taxatiewijzer 2025 van Koëter Vastgoed Adviseurs is genomen. De onderhoudsbehoefte wordt ingeschat op [REDACTED] BVO. Bij dit onderhoudsniveau is rekening gehouden met de monumentale status van het object alsmede de installaties. De kosten zijn toegerekend hierbij rekening houdende met de voorwaarden zoals opgenomen in de splitsingsakte.

De overige exploitatielasten zoals ozb, watersysteemheffing, rioolheffing, verzekeringspremie zijn eveneens opgenomen. Als bron zijn o.a. de gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland gebruikt. Voor de premie opstalverzekering is het promillage gehanteerd conform VEX wat vervolgens over de totale herbouwwaarde wordt berekend. Let op: deze herbouwwaarde mag niet worden gezien als waarde, maar dient enkel ter indicatie t.b.v. de berekening van de premie.

Er is momenteel nog geen huurder aanwezig, maar de verwachting is dat binnen 6 maanden een huurder gevonden zal zijn. Deze aanvangsleegstand is opgenomen in het rekenmodel. Daarnaast is

aangenomen dat de kans op vertrek van een huurder ca. 25% is. Dit is relatief laag, maar vanwege de doorgaans trouwe huurders en het ontbreken van zodanig goede locaties is deze verwachting passend. Er wordt rekening gehouden met een mutatieeegstand van 6 maanden en verhuurkosten van 15% over de markthuur. De contractduur is naar verwachting 10 jaar, te verlengen met 5 optie jaren. Er is rekening gehouden met 2% beheerkosten.

In de inschatting van de hypothetische transactie wordt verwacht dat een koper rekening houdt met een netto aanvangsrendement van [REDACTED]. In de NAR-berekening leidt dit tot een BAR k.k. op de markthuur voor correcties ad. [REDACTED]. Reden voor dit conservatievere rendement voor een binnenstad wordt veroorzaakt door het feit dat de 1e verdieping vanwege de beperkte privaatrechtelijke gebruiksmogelijkheden zeer beperkt courant is. Een museum heeft nauwelijks opbrengend vermogen. Ook is bij de inschatting van dit rendement rekening gehouden met de matige staat van oplevering. Tegelijkertijd omvat dit appartementsrecht het grootste gedeelte van het totale object waardoor de verwachting is dat kopers hierin alsnog geïnteresseerd zullen zijn. Bovendien is rekening gehouden met de rentestanden en risico-opslagen die thans aanwezig zijn in de vastgoedmarkt.

Voorts wordt ter input van de DCF-berekening een exit-yield ingeschat van [REDACTED]. Er is geen verhoging opgenomen ten opzichte van de NAR omdat de onderhavige locatie een unieke locatie betreft, maar ook het object op zichzelf uniek is. Vanwege de aangroei van de huur levert dit een stijging van de waarde op $t=\text{exit}$.

De disconteringsvoet wordt ingeschat op [REDACTED]. Dit ligt boven de NAR vanwege het positieve saldo van de groeivoet van de kasstromen. Deze input leidt tot een Internal Rate of Return ad. [REDACTED]. Een en ander ligt nagenoeg exact in lijn met de disconteringsvoet wat daardoor methodisch juist is. Tot slot worden de NAR- en DCF-waarden gecorrigeerd voor [REDACTED] kosten koper.

De waarde wordt - rekening houdende met de bijzondere uitgangspunten - ingeschat op € [REDACTED]. Het prijsniveau past bij het marktbeeld zoals aangetroffen door taxateur en rekening houdende met de staat van het object, de ligging op de verdieping (ca. 25% van prijsniveau begane grond) alsmede de beperkte gebruiksmogelijkheden die voortvloeien uit de splitsingsakte.

9.7 Berekening gehele object (volle eigendom)

In dit scenario wordt geen rekening gehouden met de privaatrechtelijke beperking van de 1e verdieping. Hierdoor is het planologisch toegestane gebruik leidend voor de waardering. Gezien de ligging, uitstraling en beschikbare hoogte is dit een uitstekend object voor een 'flagshipstore'.

Als uitgangspunt voor de waardering wordt een situatie verondersteld als belegger. Er wordt een beschouwingsperiode gehanteerd van 15 jaar. Tijdens deze beschouwingsperiode worden de prijzen geïndexeerd met een inflatiescenario zoals opgesteld door ECB. Gedurende de beschouwingsperiode wordt een licht positieve markthuurontwikkeling ingeschat (0,5% per jaar). De locatie is uniek en over de gehele beschouwingsperiode betekent dit een stijging van ca. 7% ten opzichte van heden.

De VVO-oppervlakten - zoals opgenomen in §7.5 - zijn gewaardeerd tegen een ITZA-huurwaarde van € [redacted] per m². Deze ligt lager dan zoals opgenomen in §9.5 vanwege het ontbreken van een horecamogelijkheid en de grotere oppervlakte. Het bedrag is een netto-bedrag, daarmee reeds gecorrigeerd voor incentives c.q. bijdragen. Voor het souterrain is een percentage van 10% aangehouden vanwege de verminderde bruikbaarheid van deze verdieping en daarmee het lager verdienpotentieel. De huurwaarde is hoger dan zoals opgenomen in §9.5 vanwege de grotere behoefte aan opslagruimte vanwege het grotere winkelloppervlak. De huurwaarde voor de verdieping is geschat op € [redacted] daarmee circa 52,5% van de ITZA-prijs. Dit is fors voor een verdieping, maar vanwege de enorme vrije hoogte aldaar de verwachting. Ook kan de monumentale trap weer in ere hersteld en gebruikt worden.

De onderhoudskosten zijn per m² BVO begroot, waarbij als uitgangspunt de Vastgoed Taxatiewijzer 2025 van Koëter Vastgoed Adviseurs is genomen. De onderhoudsbehoefte wordt ingeschat op € [redacted] per m² BVO. Dit is exclusief de installaties daar een huurder van 7:290 BW bedrijfsruimte deze voor zijn rekening neemt. Bij dit onderhoudsniveau is rekening gehouden met de monumentale status van het object.

De overige exploitatielasten zoals ozb, watersysteemheffing, rioolheffing, verzekeringspremie zijn eveneens opgenomen. Als bron zijn o.a. de gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland gebruikt. Voor de premie opstalverzekering is het promillage gehanteerd conform VEX wat vervolgens over de totale herbouwwaarde wordt berekend. Let op: deze herbouwwaarde mag niet worden gezien als waarde, maar dient enkel ter indicatie t.b.v. de berekening van de premie.

Er is momenteel nog geen huurder aanwezig, maar de verwachting is dat binnen 6 maanden een huurder gevonden zal zijn. Deze aanvangsleegstand is opgenomen in het rekenmodel. Daarnaast is aangenomen dat de kans op vertrek van een huurder ca. 25% is. Dit is relatief laag, maar vanwege de doorgaans aanzienlijke investeringen die een retailer moet doen te verwachten. Er wordt rekening gehouden met een mutatieleegstand van 6 maanden en verhuurkosten van 13% over de markthuur. De contractduur is naar verwachting 10 jaar, te verlengen met 5 optie jaren. Er is rekening gehouden met 2% beheerkosten.

In de inschatting van de hypothetische transactie wordt verwacht dat een koper rekening houdt met een netto aanvangsrendement van [redacted]. In de NAR-berekening leidt dit tot een BAR k.k. op de markthuur voor correcties ad. [redacted]. Dit past daarmee bij de uniciteit en staat van oplevering van het object, alsmede het marktbeeld van taxateur. In dit marktbeeld is rekening gehouden met de huidige rente.

Voorts wordt ter input van de DCF-berekening een exit-yield ingeschat van [REDACTED]. Er is geen verhoging opgenomen ten opzichte van de NAR omdat de onderhavige locatie een unieke locatie betreft, maar ook het object op zichzelf uniek is. Bovendien zijn geen kapitaalscorrecties opgenomen waardoor de staat niet significant wijzigt. Vanwege de aangroei van de huur levert dit alsnog een stijging van de waarde op $t=\text{exit}$.

De disconteringsvoet wordt ingeschat op [REDACTED]. Dit ligt boven de NAR vanwege het positieve saldo van de groeivoet van de kasstromen. Deze input leidt tot een Internal Rate of Return ad [REDACTED]. Een en ander ligt nagenoeg in lijn met de disconteringsvoet wat daardoor methodisch juist is. Tot slot worden de NAR- en DCF-waarden gecorrigeerd voor [REDACTED] kosten koper.

De waarde wordt - rekening houdende met de bijzondere uitgangspunten - ingeschat op € [REDACTED]. De BAR k.k. na correcties bedraagt [REDACTED] daarmee [REDACTED]. Hierbij is o.a. rekening gehouden met het volle eigendom, de unieke locatie, het unieke object alsmede de investeringen die nog dienen plaats te vinden. Het beeld past bij de gevonden BAR-percentages en ligt boven het meterprijsniveau wat als passend wordt ervaren vanwege de hogere huur ter plaatse van het te taxeren object.

10. WAARDERING

10.1 Conclusie ten aanzien van de waarderingmethodieken

In de conclusiefase komt ondergetekende aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingproces, waarbij de uitkomst van iedere waardeanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

Taxateur merkt op dat het waardedrukkend effect van de appartementsrechten duidelijk is vanwege de taxatie van het volle eigendom. Dit wordt niet alleen veroorzaakt door de inhoud van de splitsingsakte, maar ook door het 'gevoel' van een eigenaar om te (willen) beschikken over een volledig object. Zeker bij beleggers is dit een betekenisvolle voorwaarde. De meerwaarde van het volle eigendom ten opzichte van de afzonderlijke appartementsrechten bedraagt [REDACTED]-.

10.2 Schattingsonzekerheid

Een taxatie is een zo zorgvuldig mogelijke berekening van de waarde van het vastgoed. Bij taxeren blijft echter vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Dit kan onder andere worden veroorzaakt door onzekere marktomstandigheden, gebrekkige informatievoorziening door opdrachtgever, gebrekkige marktinformatie en algemene taxatie-onnauwkeurigheden.

Conform Richtlijn VPGA 10 van de RICS Taxatiestandaarden willen wij graag uw aandacht vragen voor het navolgende: momenteel zijn het internationaal politiek instabiele situaties. Zo is de oorlog in Oekraïne nog steeds gaande en is dit een langdurig conflict. Bovendien zorgt een conflict in het middenoosten (Israel/Gaza/Iran) eveneens voor aanvullende onzekerheid. Vanwege de handelstarieven van president Trump is het onzeker wat de economische gevolgen hiervan zullen zijn voor (o.a.) de EU. Echter, momenteel is de inflatie beteugeld en zijn de rentestanden gestabiliseerd.

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden, de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie en de toegepaste taxatiemethoden, is de taxateur van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is van gemiddelde taxatie-onzekerheden. Deze zijn inherent aan het type vastgoedobject in relatie tot de huidige marktomstandigheden.

10.3 Eindoordeel taxateur

Aldus concluderend per waardepeildatum 25 februari 2026 op:

Appartementsrecht 3

Marktwaaarde o.b.v. bijzondere uitgangspunten	€ [REDACTED]
Zegge	[REDACTED]

Appartementsrecht 4

Marktwaaarde o.b.v. bijzondere uitgangspunten	€ [redacted]
Zegge	[redacted]

Volle eigendom

Marktwaaarde o.b.v. bijzondere uitgangspunten	€ [redacted]
Zegge	[redacted]

10.4 Back-test

Conform de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed is een backtest niet verplicht wanneer er meer dan 3 jaar verstreken is sinds de laatste taxatie. Toch heeft ondertekende gemeend transparant te willen zijn over de gewijzigde onderdelen. Hierbij wordt enkel ingegaan op de verschillen behorende bij het volle eigendom scenario.

Waardepeildatum	06-10-2022	25-02-2026
IFRS waarde	DCF-waarde	DCF-waarde
Bijzonder uitgangspunt	Ja	Ja
VVO	[redacted]	
Huurders		
μ gew. looptijd		
Leegstand (m ²)		
Leegstand (% MH)		
Bruto markthuur		
Contracthuur		
Theoretische huur		
Exploitatielasten		
BAR % markthuur kk		
BAR Th.H. kk		
<u>MARKTWAARDE NAR</u>		
NAR von, voor correcties		
Correcties		
Marktwaaarde kk afgerond		
<u>MARKTWAARDE DCF</u>		
Disconteringsvoet		
Exit Yield von, voor correcties		
Marktwaaarde kk afgerond		

Vanwege de aangeleverde NEN 2580-meetrapportage is sprake van een gering verschil in objectgrootte (VVO). Nu het huurniveau in Haarlem zich de afgelopen jaren positief heeft ontwikkeld, komt dit eveneens tot uitdrukking in de berekening. Ook de BVO's zijn naar boven bijgesteld, terwijl de daarbij behorende kengetallen sindsdien eveneens zijn toegenomen.

Voorts is sprake van een stijging van de markthuur per m² wat tot uiting komt in de totale bruto huur. Ook is sprake van een stijging van het NAR-percentages. Dit houdt enerzijds verband met de gestegen rentestanden en de daaruit voortvloeiende hogere aanvangsrendementen. De periode 2020–2021 werd gekenmerkt door historisch lage rentestanden, waarna in 2022 een stijging is opgetreden. Inmiddels zijn de rentestanden in meer stabiel vaarwater gekomen, zodat thans een consistenter en beter herleidbaar marktbeeld kan worden vastgesteld. Anderzijds is geen afzonderlijke correctie toegepast voor een wijziging van de fysieke toestand; deze is verdisconteerd in het aanvangsrendement. Als gevolg daarvan zijn ook de overige yields aangepast, gelet op het wiskundige verband tussen deze variabelen.

Als gevolg van de gewijzigde variabelen heeft er een beperkte waardedaling plaatsgevonden van het vastgoed. De staat van het object was in 2022 reeds matig en er heeft in de tussentijd geen noemenswaardig onderhoud plaatsgevonden. Voorts zijn de marktomstandigheden gewijzigd met een daling van circa 5% tot gevolg.

10.5 Plausibiliteitsverklaring

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het Reglement gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en betrouwbaarheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit het als bijlage aangehecht document. De toetsing is gedaan door ing [REDACTED] van Steenhuijs Grondzaken B.V.

11. ONDERTEKENING

Taxateur verklaart gehandeld te hebben te goeder trouw en naar beste weten en kunnen.

Taxateur vertrouwt erop met dit rapport te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

Aldus opgemaakt op 10 maart 2026 te Utrecht,
Namens Stima Valuation & Advisory B.V.



BIJLAGEN

- Berekening appartementsrecht 3
- Berekening appartementsrecht 4
- Berekening volle eigendom
- Kadastrale kaart en uittreksel
- Fotobijlage
- Plausibiliteitverklaring
- Opdrachtbevestiging

Bijlage

Berekening appartementsrecht 3

I - Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	114668021
Complex:	2026 - Souterrain en begane grond
Adres:	Grote Houtstraat 1A-1B, 2011SB Haarlem
Eigenaar:	[REDACTED]
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht
Perceeloppervlakte:	418 m ²
Energie label:	

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1879
Monument:	Rijksmonument
Totaal BVO:	770 m ²
VVO (m ²):	630 m ²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,22

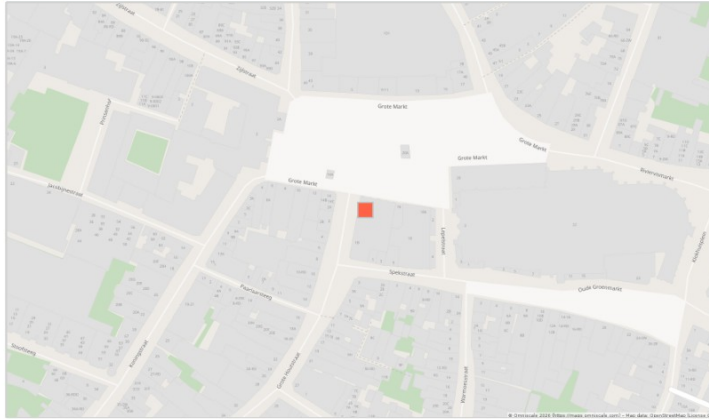
Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Haarlem
Contactpersoon:	[REDACTED]
Doel taxatie:	Overig
Taxateur:	[REDACTED]
Waardepeildatum:	woensdag 25 februari 2026
Marktwaaarde per m ² :	[REDACTED]

Het object is per 25-02-2026 getaxeerd op:

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

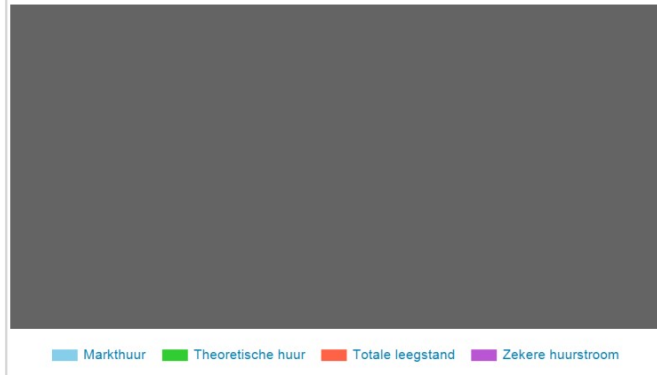
Locatie



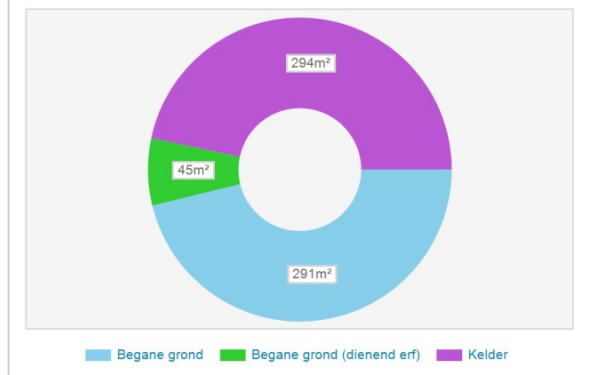
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markt/herz. huur:	[REDACTED]
Theoretische huur:	[REDACTED]
Netto markt/herz. huur:	[REDACTED]
Correctie meer- en minderhuur:	[REDACTED]
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	[REDACTED]
Leegstand % markt/herz. huur:	[REDACTED]
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	[REDACTED]
BAR Kap. contracthuur kk:	[REDACTED]
Aantal huurders:	-
Gem. restduur contracten jr:	-

Ruimtype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Kelder	280	-			
Kelder	14	-			
Begane grond	192	-			
Begane grond	99	-			
Begane grond (dienend erf)	45	-			
Totaal	630	-			

Exploitatiekosten	Kost/m ²	Kost/%
Totaal vaste kosten		
Onderhoud		
Beheerkosten		
Overige kosten		
Operationele kosten		
Netto huurwaarde		
NAR % von		
Marktwaarde von voor correcties		

Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	
Mutatieleegstand	
Aanvangsleegstand	
Huurvrij	
(Mutatie-)Leegstandskosten	
BTW compensatie	
Niet verrekenbare BTW	
Incentive	
Achterstallig onderhoud	
Renovaties	
Overige kosten	
Overige baten	
Energie besparende maatregelen	
Erfpacht / opstal	
Totaal correcties	
Marktwaarde von	
Verwervingskosten	
Marktwaarde kk	
Marktwaarde kk afgerond	

RUIMTE TYPE VERDELING

- Begane grond
- Begane grond
- Begane grond (dienend erf)
- Kelder
- Kelder



Markt/herzieningshuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur					
Huurinkomsten incl. leeg					
Leegstand					
Huurinkomsten excl. leeg					
Markthuur eigenaar-gebruiker					

Kengetallen	
BAR kk markthuur	
BAR theoretische huurinkomsten kk	
IRR	
Gem. gewogen duur contracthuur	
Gem. gewogen duur Contract opp.	
Marktwaarde kk per m ²	

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	

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	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Aanvangsleegstand	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Mutatieleegstand	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Structurele leegstand	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Huurvrij	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
BTW compensatie	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Incentive	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Bruto huurinkomsten	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
OZB	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Rioolbelasting	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Waterschapslasten	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Verzekering (incl. belasting)	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Overige zakelijke lasten	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Vaste kosten	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Verhuurcourtage	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Promotiekosten	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Mutatiekosten	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Servicekosten eigenaar	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Leegstandkosten	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Onderhoud	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Beheerkosten	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Oninbare huur	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Niet verrekenbare BTW	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Overige kosten	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Overige kosten	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Renovaties	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Achterstallig onderhoud	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Meer- en minderhuur default risico	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Overige baten/lasten	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Energie besparende maatregelen	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Netto huur	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Erfpacht / opstal	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Correcties	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Kasstroom	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
NCW Kasstromen	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	[Redacted]	Disconteringsvoet	[Redacted]	Exit Yield	[Redacted]
Marktwaarde KK	[Redacted]	NCW Kasstroom	[Redacted]	NCW Eindwaarde	[Redacted]
Marktwaarde KK (afgerond)	[Redacted]				

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	[Redacted]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	[Redacted]	-	-	-	-	[Redacted]	-	-	-	-
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	[Redacted]											-	-	-	-
Promotiekosten	[Redacted]											-	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Meer- /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	[Redacted]														
Markthuur	[Redacted]														
Meer- /minderhuur excl default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



NAR Correctie meer- /minderhuur per huurder
Totaal NAR correctie meer- /minderhuur incl default risico

Bijlage

Berekening appartementsrecht 4

I - Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	114668048
Complex:	2026 - Verdiepingen
Adres:	Grote Houtstraat 1B-1A, 2011SB Haarlem
Eigenaar:	Gemeente Haarlem
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht
Perceeloppervlakte:	418 m ²
Energie label:	

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1879
Monument:	Rijksmonument
Totaal BVO:	713 m ²
VVO (m ²):	528 m ²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,35

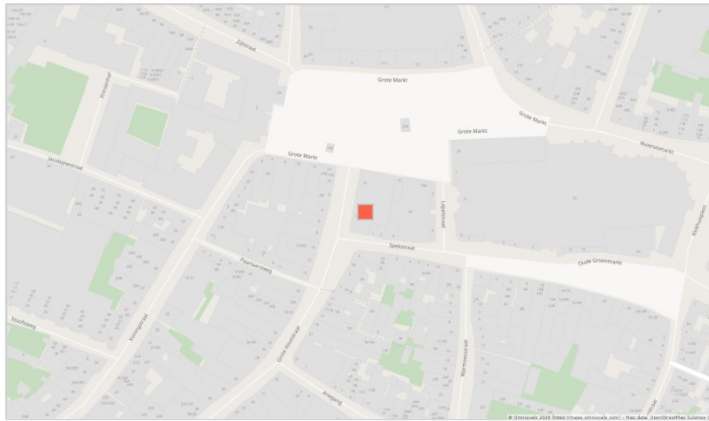
Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Haarlem
Contactpersoon:	[REDACTED]
Doel taxatie:	Overig
Taxateur:	[REDACTED]
Waardepeildatum:	woensdag 25 februari 2026
Marktwaaarde per m ² :	[REDACTED]

Het object is per 25-02-2026 getaxeerd op:

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

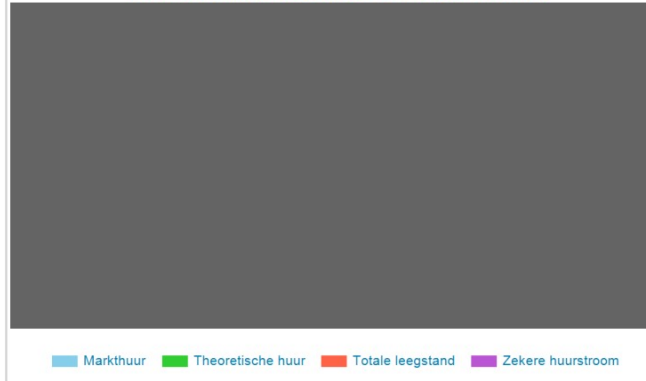
Locatie



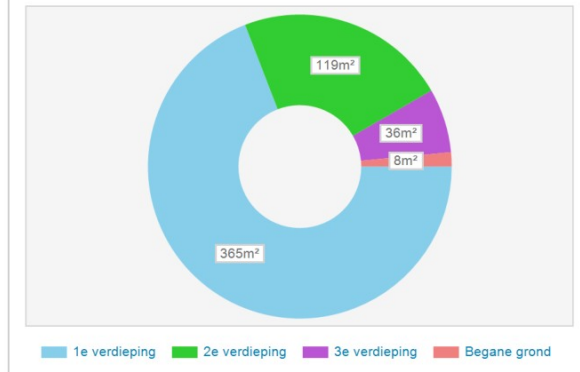
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

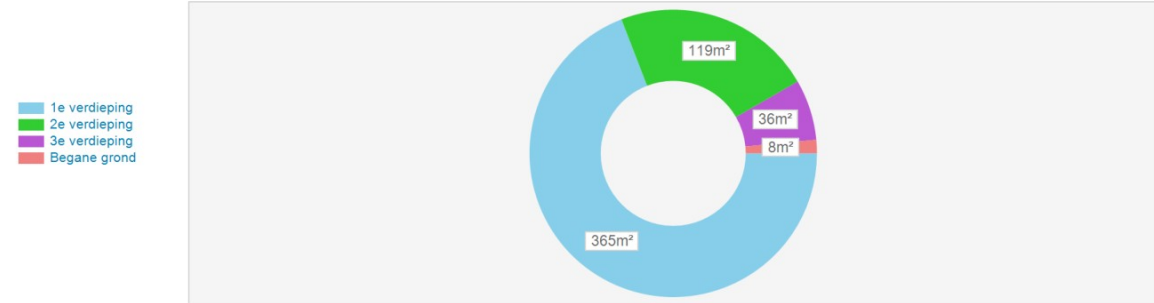
Markt/herz. huur: [REDACTED]
 Theoretische huur: [REDACTED]
 Netto markt/herz. huur: [REDACTED]
 Correctie meer- en minderhuur: [REDACTED]
 Exploitatielasten % markt/herz. huur: [REDACTED]
 Leegstand % markt/herz. huur: [REDACTED]
 BAR | Kap. markt/herz. huur kk: [REDACTED]
 BAR | Kap. contracthuur kk: [REDACTED]
 Aantal huurders: [REDACTED]
 Gem. restduur contracten jr: [REDACTED]

Ruimtype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	8	-	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
1e verdieping	365	-	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2e verdieping	119	-	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3e verdieping	36	-	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Totaal	528	-	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Exploitatiekosten	Kost/m ²	Kost/%
Totaal vaste kosten	[REDACTED]	[REDACTED]
Onderhoud	[REDACTED]	[REDACTED]
Beheerkosten	[REDACTED]	[REDACTED]
Overige kosten	[REDACTED]	[REDACTED]
Operationele kosten	[REDACTED]	[REDACTED]
Netto huurwaarde	[REDACTED]	[REDACTED]
NAR % von	[REDACTED]	[REDACTED]
Marktwaarde von voor correcties	[REDACTED]	[REDACTED]

Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	[REDACTED]
Mutatieleegstand	[REDACTED]
Aanvangsleegstand	[REDACTED]
Huurvrij	[REDACTED]
(Mutatie-)Leegstandskosten	[REDACTED]
BTW compensatie	[REDACTED]
Niet verrekenbare BTW	[REDACTED]
Incentive	[REDACTED]
Achterstallig onderhoud	[REDACTED]
Renovaties	[REDACTED]
Overige kosten	[REDACTED]
Overige baten	[REDACTED]
Energie besparende maatregelen	[REDACTED]
Erfpacht / opstal	[REDACTED]
Totaal correcties	[REDACTED]
Marktwaarde von	[REDACTED]
Verwervingskosten	[REDACTED]
Marktwaarde kk	[REDACTED]
Marktwaarde kk afgerond	[REDACTED]

RUIMTE TYPE VERDELING

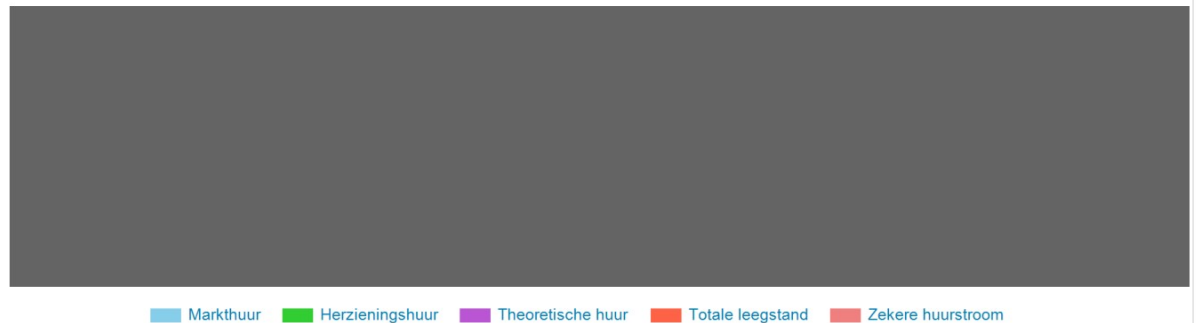


Markt/herzieningshuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Huurinkomsten incl. leeg	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Leegstand	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Huurinkomsten excl. leeg	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Markthuur eigenaar-gebruiker	-	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Kengetallen	
BAR kk markthuur	[REDACTED]
BAR theoretische huurinkomsten kk	[REDACTED]
IRR	[REDACTED]
Gem. gewogen duur contracthuur	[REDACTED]
Gem. gewogen duur Contract opp.	[REDACTED]
Marktwaarde kk per m ²	[REDACTED]

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	[REDACTED]

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	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Aanvangsleegstand	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Mutatieleegstand	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Structurele leegstand	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Huurvrij	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
BTW compensatie	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Incentive	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Bruto huurinkomsten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
OZB	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Rioolbelasting	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Waterschapslasten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Verzekering (incl. belasting)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Overige zakelijke lasten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Vaste kosten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Verhuurcourtage	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Promotiekosten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Mutatiekosten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Servicekosten eigenaar	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Leegstandkosten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Onderhoud	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Beheerkosten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Oninbare huur	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Niet verrekenbare BTW	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Overige kosten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Overige kosten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Renovaties	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Achterstallig onderhoud	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Meer- en minderhuur default risico	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Overige baten/lasten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Energie besparende maatregelen	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Netto huur	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Erfpacht / opstal	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Correcties	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Kasstroom	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
NCW Kasstromen	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	[REDACTED]
Marktwaarde KK	[REDACTED]
Marktwaarde KK (afgerond)	[REDACTED]

Disconteringsvoet	[REDACTED]
NCW Kasstroom	[REDACTED]

Exit Yield	[REDACTED]
NCW Eindwaarde	[REDACTED]

Huurinkomsten en leegstand

Grote Houtstraat 1B-1A, 2011SB Haarlem

Waarde op: 25-2-2026 | Taxateur: J. [Redacted]

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	[Redacted]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	[Redacted]	-	-	-	-
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	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	-	-	-
Promotiekosten	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Meer- /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	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Markthuur	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Meer- /minderhuur excl default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

LEEGSTAND



■ Aanvangsleegstand ■ Mutatieleegstand

MARKTHUUR & THEORETISCHE HUUR



■ Huurinkomsten ■ Markthuur

NAR Correctie meer- /minderhuur per huurder

Totaal NAR correctie meer- /minderhuur incl default risico

Bijlage

Berekening volle eigendom

I - Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	_____
VMS taxatienummer:	114668072
Complex:	2026 - Volle eigendom
Adres:	Grote Houtstraat 1A-1B, 2011SB Haarlem
Eigenaar:	[REDACTED]
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht
Perceeloppervlakte:	418 m ²
Energie label:	_____

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1879
Monument:	Rijksmonument
Totaal BVO:	1.483 m ²
VVO (m ²):	1.158 m ²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,28

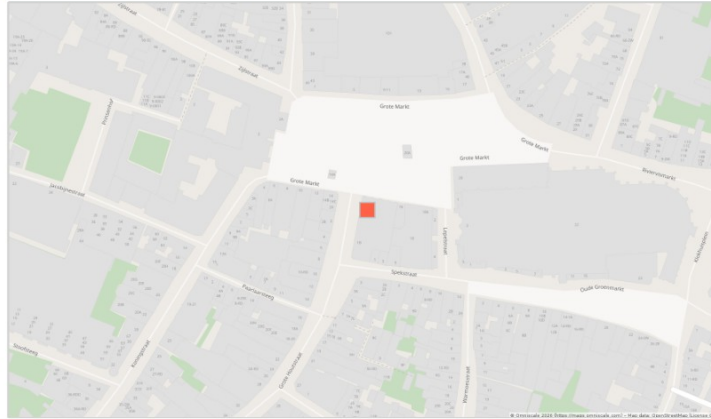
Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Haarlem
Contactpersoon:	[REDACTED]
Doel taxatie:	Overig
Taxateur:	[REDACTED]
Waardepeildatum:	woensdag 25 februari 2026
Marktwaaarde per m ² :	[REDACTED]

Het object is per 25-02-2026 getaxeerd op:

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

Locatie



Complex foto

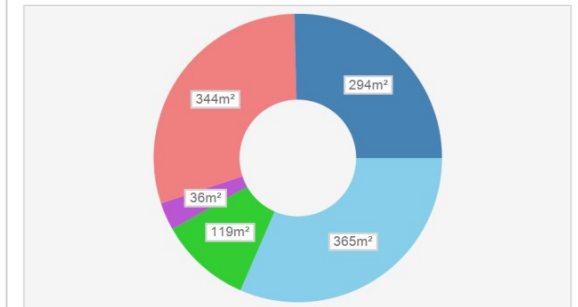


GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



Markthuur Theoretische huur Totale leegstand Zekere huurroom

RUIMTE VERDELING



1e verdieping 2e verdieping 3e verdieping Begane grond Kelder

Kengetallen

Markt/herz. huur: _____
 Theoretische huur: _____
 Netto markt/herz. huur: _____
 Correctie meer- en minderhuur: _____
 Exploitatielasten % markt/herz. huur: _____
 Leegstand % markt/herz. huur: _____
 BAR | Kap. markt/herz. huur kk: _____
 BAR | Kap. contracthuur kk: _____
 Aantal huurders: _____
 Gem. restduur contracten jr: _____

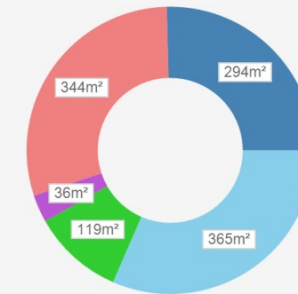
Ruimtype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Kelder	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Begane grond	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
1e verdieping	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
2e verdieping	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
3e verdieping	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Totaal	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%
Totaal vaste kosten	[Redacted]	[Redacted]
Onderhoud	[Redacted]	[Redacted]
Beheerkosten	[Redacted]	[Redacted]
Overige kosten	[Redacted]	[Redacted]
Operationele kosten	[Redacted]	[Redacted]
Netto huurwaarde	[Redacted]	[Redacted]
NAR % von	[Redacted]	[Redacted]
Marktwaarde von voor correcties	[Redacted]	[Redacted]

Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	[Redacted]
Mutatieleegstand	[Redacted]
Aanvangsleegstand	[Redacted]
Huurvrij	[Redacted]
(Mutatie-)Leegstandskosten	[Redacted]
BTW compensatie	[Redacted]
Niet verrekenbare BTW	[Redacted]
Incentive	[Redacted]
Achterstallig onderhoud	[Redacted]
Renovaties	[Redacted]
Overige kosten	[Redacted]
Overige baten	[Redacted]
Energie besparende maatregelen	[Redacted]
Erfpacht / opstal	[Redacted]
Totaal correcties	[Redacted]
Marktwaarde von	[Redacted]
Verwervingskosten	[Redacted]
Marktwaarde kk	[Redacted]
Marktwaarde kk afgerond	[Redacted]

RUIMTE TYPE VERDELING

1e verdieping
2e verdieping
3e verdieping
Begane grond
Kelder



Markt/herzieningshuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Huurinkomsten incl. leeg	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Leegstand	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Huurinkomsten excl. leeg	-	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Markthuur eigenaar-gebruiker	-	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

Kengetallen	
BAR kk markthuur	[Redacted]
BAR theoretische huurinkomsten kk	[Redacted]
IRR	[Redacted]
Gem. gewogen duur contracthuur	[Redacted]
Gem. gewogen duur Contract opp.	[Redacted]
Marktwaarde kk per m²	[Redacted]

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	[Redacted]

GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



Markthuur Herzieningshuur Theoretische huur Totale leegstand Zekere huurstream

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															
Aanvangsleegstand															
Mutatieleegstand															
Structurele leegstand															
Huurvrij															
BTW compensatie															
Incentive															
Bruto huurinkomsten															
OZB															
Rioolbelasting															
Waterschapslasten															
Verzekering (incl. belasting)															
Overige zakelijke lasten															
Vaste kosten															
Verhuurcourtage															
Promotiekosten															
Mutatiekosten															
Servicekosten eigenaar															
Leegstandkosten															
Onderhoud															
Beheerkosten															
Oninbare huur															
Niet verrekenbare BTW															
Overige kosten															
Overige kosten															
Renovaties															
Achterstallig onderhoud															
Meer- en minderhuur default risico															
Overige baten/lasten															
Energie besparende maatregelen															
Netto huur															
Erfpacht / opstal															
Correcties															
Kasstroom															
NCW Kasstromen															

Marktwaaarde en gebruikte yields

Marktwaaarde VON	
Marktwaaarde KK	
Marktwaaarde KK (afgerond)	

Disconteringsvoet	
NCW Kasstroom	€

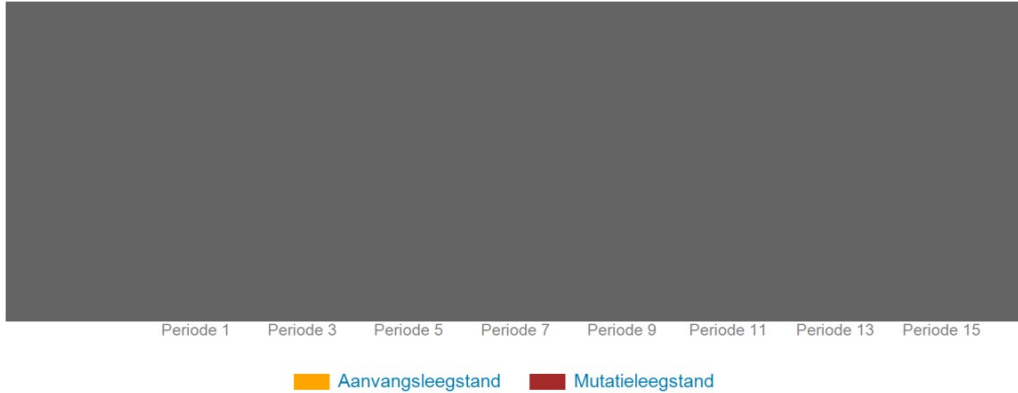
Exit Yield	
NCW Eindwaarde	

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	[REDACTED]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	[REDACTED]	-	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

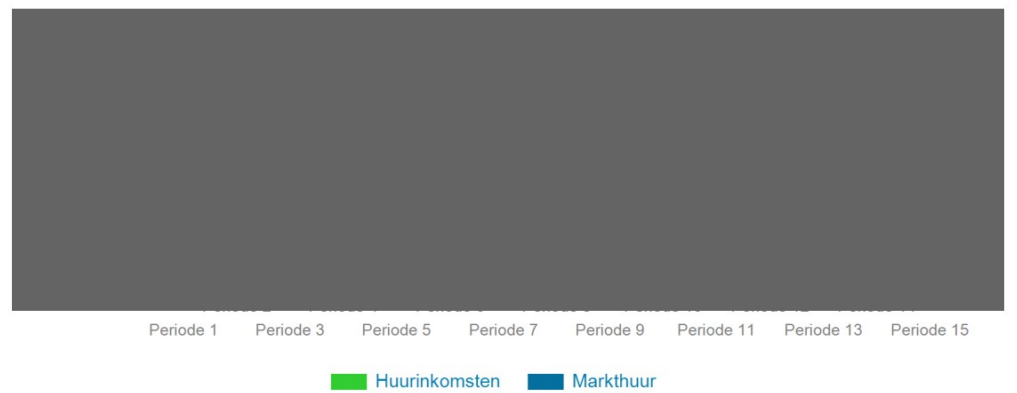
Verhuurkosten	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Verhuurcourtage	[REDACTED]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	[REDACTED]	-	-	-	-
Promotiekosten	[REDACTED]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	[REDACTED]	-	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Meer- /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	[REDACTED]														
Markthuur	[REDACTED]														
Meer- /minderhuur excl default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

LEEGSTAND

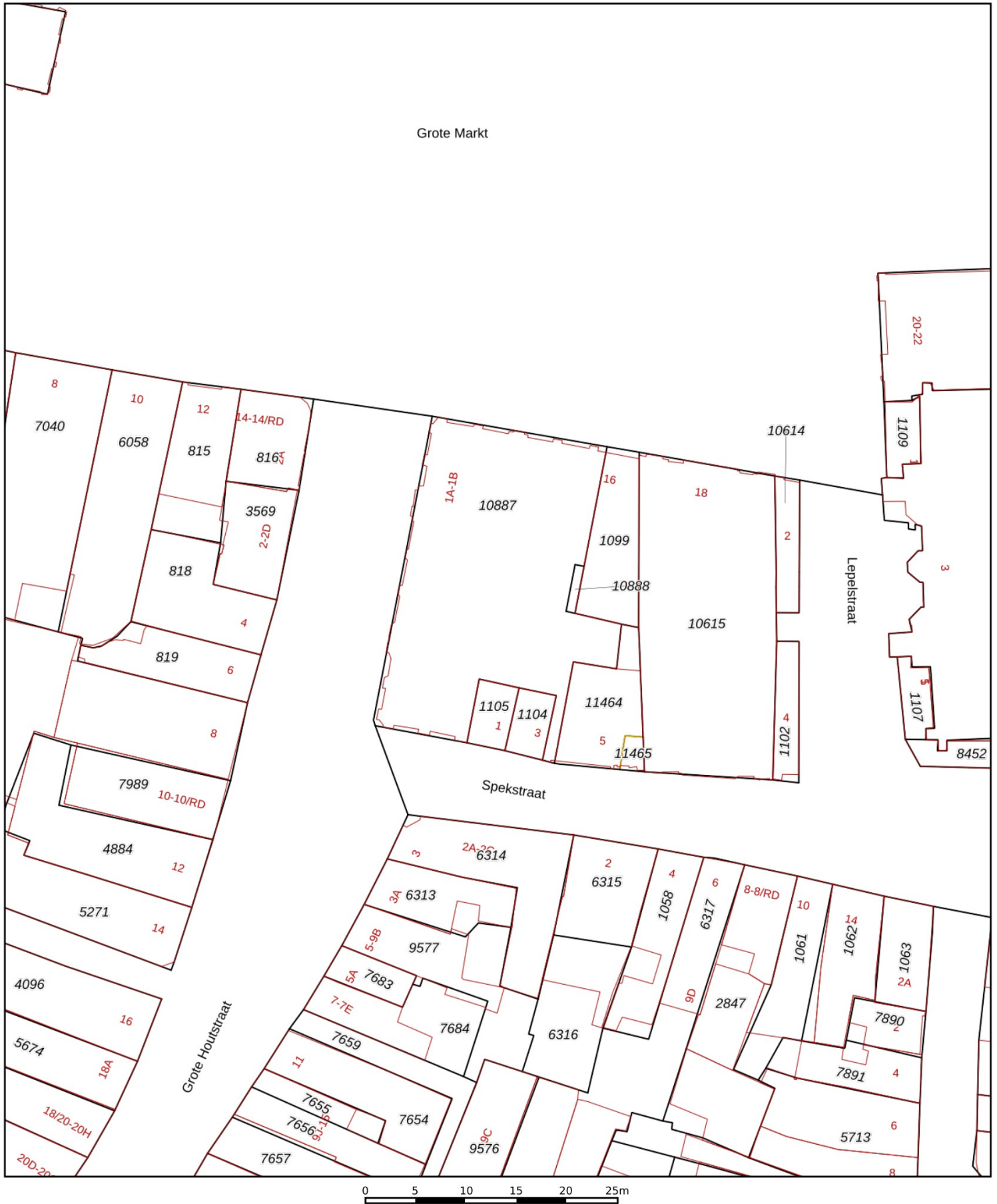



MARKTHUUR & THEORETISCHE HUUR



NAR Correctie meer- /minderhuur per huurder

Totaal NAR correctie meer- /minderhuur incl default risico



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlem</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 10887</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
---	--	----------------------	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Bijlage

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Haarlem D 9114 A3

Kadastrale objectidentificatie: 012390911410003

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Locatie Grote Houtstraat 1 A

2011 SB Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [0392010000022430](#)

Locatie Grote Houtstraat 1 B

2011 SB Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [0392010000022431](#)

Omschrijving Bedrijvigheid (detailhandel)

Vereniging van eigenaren Vereniging van eigenaars gebouw "Grote Houtstraat 1 te Haarlem"

Ontstaan uit Haarlem D 10887

Splitsingsakte Hyp4 63480/69

Ingeschreven op 29-10-2013 om 12:35

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/136

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Datum in werking 23-11-1999

Afkomstig uit stuk Hyp4 82748/123

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 23-11-1999

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00



BETREFT

Haarlem D 9114 A3

UW REFERENTIE

Verweyhal

GELEVERD OP

26-02-2026 - 15:57

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11232148373

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-02-2026 - 13:56

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-02-2026 - 13:56

BLAD

2 van 2

Overig stuk Hyp4 87100/50

Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)

Datum kenbaarheid: 23-08-2023

Ingeschreven op 23-08-2023 om 09:38

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk Hyp4 63480/69

Ingeschreven op 29-10-2013 om 12:35

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 63480/69

Ingeschreven op 29-10-2013 om 12:35

Naam gerechtigde

Adres

Geboortedatum

Geboorteplaats

Geboorteland

Overleden

Burgerlijke staat

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Haarlem D 9114 A4

Kadastrale objectidentificatie: 012390911410004

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Locatie Grote Markt 16

2011 RD Haarlem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (in onderzoek)

BAG identificatie [0392010000022731](#)

Omschrijving Bedrijvigheid (detailhandel)

Vereniging van eigenaren Vereniging van eigenaars gebouw "Grote Houtstraat 1 te Haarlem"

Ontstaan uit Haarlem D 10887

Splitsingsakte Hyp4 63480/69

Ingeschreven op 29-10-2013 om 12:35

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/136

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Datum in werking 23-11-1999

Afkomstig uit stuk Hyp4 82748/123

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 23-11-1999

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Overig stuk Hyp4 87100/50

Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)

Datum kenbaarheid: 23-08-2023

Ingeschreven op 23-08-2023 om 09:38



BETREFT

Haarlem D 9114 A4

UW REFERENTIE

Verweyhal

GELEVERD OP

26-02-2026 - 15:57

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11232148471

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-02-2026 - 13:57

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-02-2026 - 13:57

BLAD

2 van 2

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk Hyp4 63480/69

Ingeschreven op 29-10-2013 om 12:35

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 63480/69

Ingeschreven op 29-10-2013 om 12:35

Naam gerechtigde Gemeente Haarlem

Adres Grote Markt 2

2011 RD HAARLEM

Postadres Postbus 511

2003 PB HAARLEM

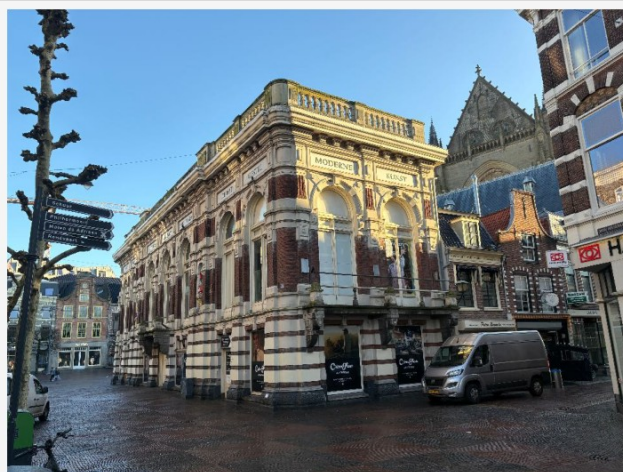
Statutaire zetel HAARLEM

KvK-nummer 34369366 (Bron: Handelsregister)

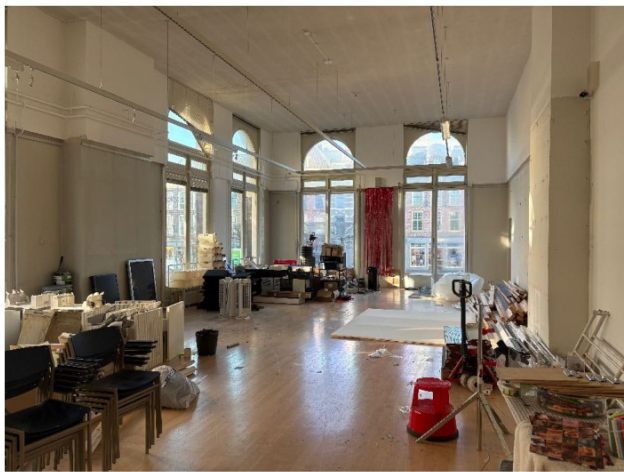
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

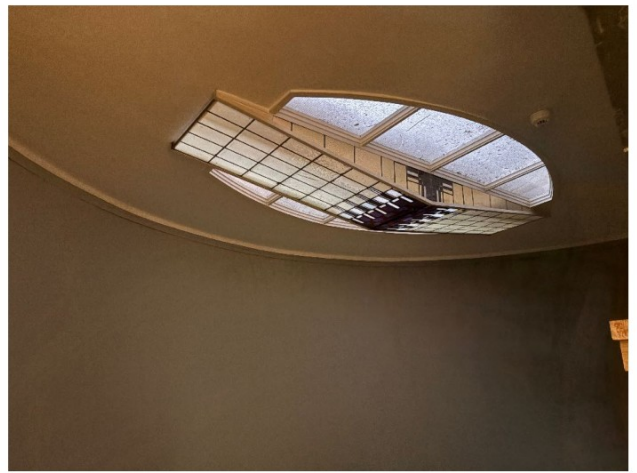
Bijlage

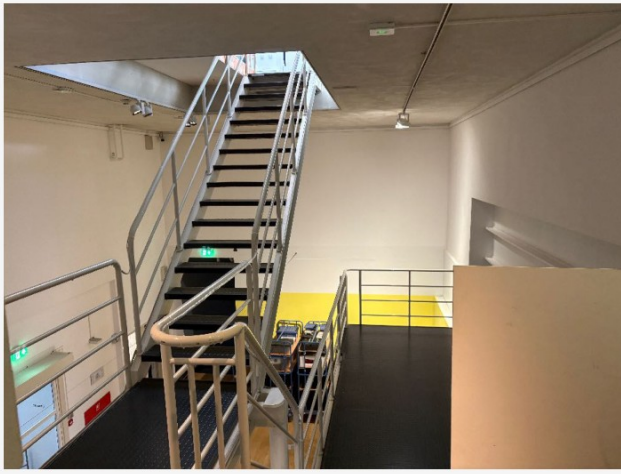
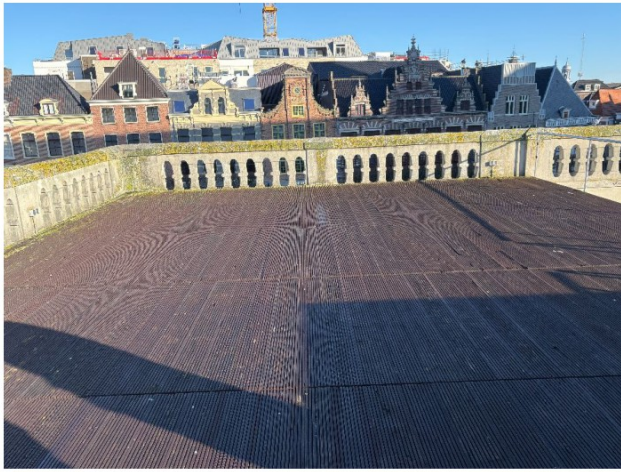
Fotobijlage











Bijlage

Plausibiliteitverklaring

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

de heer [REDACTED]
verbonden aan Steenhuijs Chartered Valuation Surveyors
gevestigd te Parijsboulevard 209, 3541 CS Utrecht

ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer:
[REDACTED]

Verklaart:

1. het taxatierapport d.d. 10 maart 2026, met nummer 2026/P100568 van Grote Houtstraat 1a, 1b, 2011 SB en Grote Markt 16, 2011 RD beide te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 9114, appartementsindex 3 en 4 getaxeerd door de heer [REDACTED], verbonden aan Stima Valuation & Advisory B.V., gevestigd te Utrecht aan de Papendorpseweg 75, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan;
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde o.b.v. bijzonder uitgangspunten voor appartementsrecht 3 van € [REDACTED] = k.k. zegge [REDACTED] kosten koper, voor appartementsrecht 4 van € [REDACTED] kosten koper en voor het volle eigendom van € [REDACTED] kosten koper per waardepeildatum 25 februari 2026 plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Utrecht, 10 maart 2026

Naam controlerend taxateur:
[REDACTED]



Checklist plausibiliteitscontrole

Checklist ten behoeve van de dossiers van de taxateur en de controlerend taxateur

Betreft:

het taxatierapport d.d. 10 maart 2026, met nummer 2026/P100568 van Grote Houtstraat 1a, 1b, 2011 SB en Grote Markt 16, 2011 RD beide te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 9114, appartementsindex 3 en 4, getaxeerd door de heer J. [REDACTED] verbonden aan Stima Valuation & Advisory B.V., gevestigd te Utrecht aan de Papendorpseweg 75.

De controle is uitgevoerd door ondergetekende:

[REDACTED] verbonden aan Steenhuijs Chartered Valuation Surveyors gevestigd te Parijsboulevard 209, 3541 CS Utrecht, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) registratienummer [REDACTED]

Mijn rol als controlerend taxateur is (vooraf) vastgelegd in de opdrachtbevestiging tussen de taxateur en de opdrachtgever.

Het object is door mij niet ter plaatse geïnspecteerd.

Uitgevoerde controles:

Opdracht			
Heeft de taxateur verklaard of hij/zij eerder betrokken is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan? Is een eventuele bedreiging naar het oordeel van de controlerend taxateur in voldoende mate weggenomen?	Voldoende	Onvoldoende	
Zijn de taxatiewerkzaamheden verricht conform de opdrachtvoorwaarden?	Voldoende	Onvoldoende	
Is de opdracht voldoende duidelijk verwoord in het taxatierapport?	Voldoende	Onvoldoende	
Beschikt de taxateur over de voor de taxatieopdracht benodigde professionele kwalificaties?	Voldoende	Onvoldoende	
Indien de taxateur taxeert buiten het toepassingsbereik van de kamer waarin hij is ingeschreven, heeft hij zijn vakbekwaamheid voldoende aannemelijk gemaakt of heeft hij aangegeven ondersteuning van een deskundige te hebben ingeroepen?	Voldoende	Onvoldoende	N.v.t.

Taxatie			
Zijn uitgangspunten en eventuele bijzondere uitgangspunten op juiste en transparante wijze omschreven en toegepast?	Voldoende	Onvoldoende	
Is voldoende aannemelijk dat de taxateur zelf een inspectie ter plaatse heeft uitgevoerd?	Voldoende	Onvoldoende	
Is het waardebegrip juist weergegeven en is dit passend bij het doel van de opdracht?	Voldoende	Onvoldoende	
Is het getaxeerde object voldoende duidelijk weergegeven in het taxatierapport (Fysieke eigenschappen; Juridische kenmerken; Milieuaspecten; Planologische situatie; Locatie; Pacht; Huur; Duurzaamheid)?	Voldoende	Onvoldoende	
Zijn er voldoende passende referentiegegevens (zowel koop als huur, al naar gelang dit van toepassing is) opgenomen en is er in voldoende mate een verband gelegd tussen de referenties en het getaxeerde object?	Voldoende	Onvoldoende	
Is de berekening/onderbouwing duidelijk en navolgbaar en in lijn met de bevindingen in het taxatierapport?	Voldoende	Onvoldoende	
Geeft de SWOT analyse in redelijkheid een goed inzicht in de interne en externe kwaliteiten van het object?	Voldoende	Onvoldoende	
Is er een voldoende duidelijke algemene omschrijving van de relevante markt (voor LAV: gebied-specifiek) opgenomen in het taxatierapport?	Voldoende	Onvoldoende	
Is er op voldoende nauwkeurig wijze inzicht gegeven in de diverse onzekerheden die gepaard gaan met het object c.q. de taxatie?	Voldoende	Onvoldoende	

Opmerkingen van controlerende taxateur:

Datum plausibiliteitstoets: 10 maart 2026

Naam controlerend taxateur:

ing. 

Handtekening:



Bijlage

Opdrachtbevestiging



STIMA

VALUATION & ADVISORY



OPDRACHTBEVESTIGING: GROTE HOUTSTRAAT 1A, 1B en GROTE MARKT 16 te HAARLEM



Dossier

Kenmerk : 2026/P100568
Datum : 24 februari 2026
Opdrachtgever : Gemeente Haarlem

Opdrachtnemer

Statutaire naam : Stima Valuation & Advisory B.V.
Kamer van Koophandel [REDACTED]
Omzetbelastingnummer [REDACTED]
Bankrekeningnummer [REDACTED]
Adres : Papendorpseweg 75
Postcode : 3528 BJ
Vestigingsplaats : Utrecht
Telefoonnummer : 085 - 13 00 611
E-mailadres : info@stima-va.nl
Website : www.stima-va.nl

Taxateur namens opdrachtnemer

Naam : [REDACTED]



RICS
Registered Valuer



landelijk
register van
gerechtelijke
deskundigen

INHOUDSOPGAVE:

1. BENOEMING EN STATUS	4
1.1 Benoeming taxateur	4
1.2 Status taxateur	4
2. OPDRACHT	5
2.1 Opdrachtgever	5
2.2 Aanleiding	5
2.3 Doel	5
2.4 Voorwerp van taxatie	5
2.5 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	6
2.6 Algemene uitgangspunten	6
2.7 Bijzondere uitgangspunten	7
2.8 Aard en bron van de informatie die ten grondslag ligt aan de taxatie	8
2.9 Methoden en technieken	9
2.10 Plausibiliteit	9
2.11 Verantwoording en aansprakelijkheid	9
2.12 Objectiviteit en onafhankelijkheid	10
2.13 Roulatie	10
2.14 Concept rapportage	10
2.15 Definitieve rapportage	11
2.16 Honorering	11
2.17 Voorwaarden	11
3. ONDERTEKENING	13
Bijlage: Uitgangspunten	14

1. BENOEMING EN STATUS

1.1 Benoeming taxateur

Taxateur namens opdrachtnemer Stima Valuation & Advisory B.V. wordt:

[REDACTED] register-taxateur van onroerende zaken, ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Professional Member van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ingeschreven in het VRS-register als RICS Registered Valuer onder nummer [REDACTED]. Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), nummer [REDACTED] vakgebied: vastgoed.

1.2 Status taxateur

- Taxateur is professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie januari 2025. Tevens beschikt taxateur over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateur verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de versie 2025 van de IVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org).
- Taxateur verklaart op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de meest recente Reglementen, de toepasselijke Praktijkhandreiking en in voorkomende gevallen het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van het NRVT alsmede het RICS Redbook, zoals opgesteld door de RICS.
- Taxateur is voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoedobject.
- Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT en RICS.
- Taxateur verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij het te waarderen object, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremming. Wel heeft taxateur in 2022 reeds een taxatierapport uitgebracht van onderhavig object.
- Taxateur heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening te brengen taxatiehonorarium.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateur treedt op als extern taxateur.

2. OPDRACHT

2.1 Opdrachtgever

De opdracht wordt verstrekt door de heer [REDACTED] namens de gemeente Haarlem gevestigd Gedempte Oude Gracht 2, 2011 GR te Haarlem. Contactgegevens zijn [REDACTED] en [REDACTED]. De opdracht wordt verstrekt middels ondertekening van deze opdrachtbevestiging.

2.2 Aanleiding

Opdrachtgever heeft in de afgelopen jaren overleg gevoerd met de eigenaar van het appartementsrecht. In dat kader heeft ondergetekende in het verleden reeds een taxatie uitgevoerd. Gelet op het verstreken tijdsverloop wenst opdrachtgever thans opnieuw inzicht te verkrijgen in de waarde van de verschillende, hierna te onderscheiden scenario's.

2.3 Doel

Het doel van de taxatie is het bepalen van de marktwaarde met inachtneming van (bijzondere) uitgangspunten, in verband met een beoogde transactie.

2.4 Voorwerp van taxatie

Te taxeren belang	Volle eigendom alsmede appartementsrecht
Taxatietype	Volledige taxatie
Omschrijving object (beknopt)	Een perceel grond waarop een rijksmonumentaal object is gesitueerd, voorheen in gebruik als horeca en museum
Adres	Grote Houtstraat 1a, 1b, 2011 SB te Haarlem en Grote Houtstraat 16, 2011 RB te Haarlem
Kadastrale gegevens (beknopt)	Gemeente Haarlem, sectie D, nummer 9114, appartementsindex 3 en 4
Inspectiedatum, -type en evt. beperkingen	25 februari 2026
Waardepeildatum	Datum inspectie

2.5 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Marktwaaarde ('market value') zoals gedefinieerd in IVS 102, appendix A10.01 is (vertaald naar Nederlands):

Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting 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.

Definitie gebaseerd op International Valuation Standards 2025, uitgegeven door IVSC en gehanteerd in RICS Valuation – Global Standards.

2.6 Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt wordt gehanteerd wanneer het redelijk is dat de taxateur accepteert dat iets waar is zonder de noodzaak van specifiek onderzoek of specifieke verificatie. In de taxatie worden (o.a.) de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- BTW: Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief BTW, tenzij anders gemeld.
- De waardering gaat uit van de kennis op de vastgoedmarkt per waardepeildatum.
- De gegevens die gebruikt worden in kader van de taxatie zijn volledig en correct, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Voor onjuistheid in de beschikbaar gestelde informatie wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.
- Tenzij anders overeengekomen worden basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten, globaal doorgelezen. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie ter beschikking wordt gesteld, moet er meegenomen worden dat de taxateurs niet competent zijn als vastgoedjurist. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- Naast de IPMS (International Property Measurements Standards), voorgeschreven door de RICS, kan voor de Nederlandse markt ook gebruikt gemaakt worden van de gebruikelijke NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt in principe het uitgangspunt.
- Voor de specificaties van de oppervlakten van de onroerende zaken worden in de regel de gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten gehanteerd. Er wordt van uitgegaan dat deze gegevens correct en volledig zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel 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.
- Voor een compleet overzicht van de toepasselijke uitgangspunten wordt verwezen naar de bijlage.

2.7 Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt wordt door de taxateur gehanteerd wanneer een uitgangspunt gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de waardepeildatum of wanneer een uitgangspunt door een gebruikelijke marktpartij niet zou worden gehanteerd bij een transactie op de waardepeildatum. Bijzondere uitgangspunten worden vaak gebruikt om het effect van gewijzigde omstandigheden op de waarde te illustreren.

De volgende bijzondere uitgangspunten zijn van toepassing:

Ten aanzien van de taxatie van appartementsrechten A3 en A4 wordt als bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat:

- de objecten geheel vrij van huur en gebruik worden opgeleverd. De objecten zijn momenteel (deels) verhuurd, maar omwille van de vergelijkbaarheid van de appartementsrechten heeft opdrachtgever verzocht deze verhuurde staat buiten beschouwing te laten. Een lege oplevering zou tot de mogelijkheden behoren.
- de onderlinge verbondenheid van de gebouwgebonden technische installaties wordt buiten beschouwing gelaten. Opdrachtgever heeft aangegeven dat de objecten thans technisch met elkaar verbonden zijn (gebouwgebonden installaties). Opdrachtgever heeft aangegeven dat het splitsen van deze installaties (opdat de objecten zelfstandig functioneel zijn) op een andere manier wordt verrekend.
- de staat van de verdiepingvloer voldoende is voor het huidige en evt. planologisch toegestane gebruik. De vloer is thans onderwerp van discussie vanwege de technische staat hiervan. Om de taxatie zo zuiver mogelijk te laten verlopen heeft opdrachtgever verzocht om dit aspect buiten beschouwing te laten. Opdrachtgever en wederpartij voorzien in een afzonderlijke afwikkeling van de hierbij behorende kosten.
- ten aanzien van de ontsluiting van appartementsrecht A4 wordt uitgegaan dat een erfdienstbaarheid wordt gevestigd die voorziet in het feit dat de huidige ontsluiting (via het 'vissershuisje') mogelijk blijft c.q. dat wordt voorzien in een ontsluiting via appartementsrecht A3 (via de monumentale trappenhal met entree aan de Grote Houtstraat). Hierbij wordt aangenomen dat er geen kosten of vergoeding (hoe ook genaamd) aan de appartementseigenaar of gebruiker(s) van appartementsrecht A4 in rekening wordt gebracht. Het evt. bezwarende effect hiervan als dienend erf dient voor appartementsrecht A3 buiten beschouwing te worden gelaten.

Ten aanzien van de taxatie van het volle eigendom wordt als bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat:

- het object geheel vrij van huur en gebruik is (zie hierboven);
- de onderlinge verbondenheid is beëindigd en het object volledig zelfstandig technisch functioneel is (zie hierboven);
- de Vereniging van Eigenaars danwel de appartementssplitsing buiten beschouwing wordt gelaten en er sprake is van volle eigendom. Dit vanwege het voorgenomen doel van deze taxatie. Indien opdrachtgever of de wederpartij overgaat tot verwerving van het andere gedeelte levert dit de mogelijkheid tot het creëren van volle eigendom (vanwege vermenging van de appartementsrechten, deze splitsing kan ongedaan worden gemaakt). Ook kan de ontsluiting dan geheel zelfstandig geschieden en wordt de mogelijkheid tot entree via het 'vissershuisje' buiten beschouwing gelaten.

Opdrachtgever verklaart middels ondertekening van deze opdrachtbevestiging geen prijs te stellen op het schatten van een waarde zonder toepassing van de hiervoor genoemde bijzondere uitgangspunten. Dit in afwijking van de meest recente praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van NRVt. Dit zou de omvang van de taxatieopdracht, de te onderzoeken informatie en verantwoordelijkheid van de taxateur, vergroten waarin opdrachtgever geen belang (voor haarzelf en andere belanghebbenden) ziet in het kader van het doel van deze taxatie.

2.8 Aard en bron van de informatie die ten grondslag ligt aan de taxatie

Voor het uitvoeren van de opdracht zijn al dan niet persoonlijke objectgegevens noodzakelijk. Voor zover mogelijk vragen wij u, indien aanwezig, gevraagde informatie na de opdrachtverstrekking ter beschikking te stellen. Originale stukken zullen retour worden gezonden.

Opdrachtnemer komt met opdrachtgever overeen dat de volgende informatie wordt geraadpleegd/toegestuurd:

- Kadaster;
- Akte van levering;
- Bestemmingsplan;
- Bodeminformatie;
- Bouwtekeningen;
- Stedenbouwkundige visie;
- Huurovereenkomst en laatste factuur (indien van toepassing);
- Side-letters (indien van toepassing);
- Financiële gegevens, historisch en toekomstig (indien van toepassing);
- NEN-2580 meetrapport;
- Energielabel;
- MJOP / MJOV;
- Asbestinventarisatierapport;
- OZB-beschikking met WOZ-waarde.

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

De door u ter beschikking gestelde informatie zal door ons vertrouwelijk worden behandeld en uitsluitend worden aangewend voor het doel waarvoor deze informatie aan ons is verstrekt. Dat is slechts anders dan wanneer u daar toestemming voor geeft of wij op grond van de wet of een onherroepelijk gerechtelijk vonnis of vonnis uitvoerbaar bij voorraad genoodzaakt zijn die informatie openbaar te maken of over te dragen.

2.9 Methoden en technieken

In onderhavige taxatie wordt de berekening gestoeld op basis van een residuele grondwaarde berekening. De input die hierbij behoort wordt op basis van de vergelijkende methode aan de markt getoetst. De uitkomsten van de residuele berekening worden zoveel mogelijk getoetst aan referenties (voor zover aanwezig en vergelijkbaar) en/of aan kengetallen (quotes).

In onderhavige taxatie wordt de berekening gestoeld op basis van een inkomstenbenadering (BAR/NAR/DCF). De input die hierbij behoort wordt op basis van de vergelijkende methode aan de markt getoetst.

2.10 Plausibiliteit

Volgens de toepasselijke versie van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van NRVT en/of het Subreglement Groot Zakelijk Vastgoed dient een professionele taxatiedienst te worden voorzien van een plausibiliteitsverklaring. Deze toetsing betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de Professionele Taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (de toepasselijke reglementen van NRVT en IVS) is uitgevoerd. Een beschrijving van de bevindingen van de controlerende taxateur wordt als bijlage aan het definitieve rapport toegevoegd. De toetsing wordt uitgevoerd door een externe controlerend Register-Taxateur, te weten: de heer ing. [REDACTED] van Steenhuijs Grondzaken B.V.

2.11 Verantwoording en aansprakelijkheid

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en genoemd doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming mag het rapport niet ter beschikking van derden worden gesteld of wordt aansprakelijkheid jegens derden aanvaard.

Het door ons opgestelde (taxatie)rapport mag, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming door opdrachtnemer, voor geen ander doel worden aangewend dan waartoe het is opgemaakt, niet worden gereproduceerd, of gepubliceerd (inclusief publieke verwijzingen).

Opdrachtnemer heeft, op basis van in de branche gebruikelijke voorwaarden, een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het maximaal uitgekeerde bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (via Schouten Verzekeringdienst als gevolmachtigde van HDI Global Specialty SE, polisnummer 354019, verzekerd bedrag maximaal € 2.500.000,- per aanspraak en maximaal € 5.000.000,- per jaar), na een onherroepelijk gerechtelijk vonnis of vaststellingsovereenkomst, wordt uitgekeerd. Opdrachtgever erkent dat elk (schade)bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som of het door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering maximaal uitgekeerde bedrag voor eigen rekening en risico is.

Opdrachtnemer is slechts aansprakelijk voor schade als gevolg van opzet of grove schuld en voor zover het directe schade betreft. Opdrachtnemer is in geen geval aansprakelijk voor gevolgschade, daaronder

begrepen gederfde winst, economisch verlies, gemiste kansen of andere soorten indirecte schade. Voor zover de beroepsaansprakelijkheidsverzekering geen dekking biedt, is de aansprakelijkheid van opdrachtnemer beperkt tot het factuurbedrag dat gemoeid is met de opdracht.

Op het taxatierapport is een vervaltermijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal één (1) jaar ingaande per datum van ondertekening rapportage door opdrachtnemer/taxateur.

Ingeval van een geschil tussen de opdrachtgever en de taxateur, aangaande de uitvoering van de taxatie is met uitsluiting van alle anderen bevoegd Stichting Tuchtrechtspraak NRVT en de meest recente versie van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT. Door Stichting Tuchtrechtspraak NRVT zal uitsluitend geoordeeld worden op basis van de meest recente versie van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, Reglement Definities, de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed en indien van toepassing het Subreglement Grootzakelijk vastgoed. Een beoordeling van de taxateur naar de norm van de IVS danwel RICS Reglementen is alleen dan aan de orde wanneer de voornoemde NRVT-reglementen met betrekking tot de voorliggende kwestie geen uitsluitel geven.

Alle bedragen in het taxatierapport zijn in euro's (€).

2.12 Objectiviteit en onafhankelijkheid

Opdrachtnemer is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de RICS en het NRVT. Taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken.

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

Opdrachtnemer verklaart dat de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het taxatiebedrijf Stima Valuation & Advisory B.V., inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

2.13 Roulatie

Opdrachtgever vraagt voor het eerst aan opdrachtnemer een taxatie voor onderhavig object, waardoor de NRVT-regels voor roulatie thans niet aan de orde zijn.

2.14 Concept rapportage

Per email wordt een digitaal conceptrapport opgeleverd. Dit stelt opdrachtgever in de gelegenheid de gebruikte feiten te verifiëren en inzicht te krijgen in het standpunt en bewijsmateriaal van de taxateur.

Door opdrachtgever kan, met betrekking tot de concept rapportage, nadere of aanvullende informatie worden verstrekt, en feitelijke onjuistheden worden geduid die leiden tot een verbetering van de taxatie. De taxateur zal in het definitieve rapport verslag doen welke aanvullende informatie is ontvangen en/of welke feiten zijn gecorrigeerd.

Wanneer opdrachtgever het conceptrapport heeft ontvangen en binnen 5 werkdagen geen reactie heeft gestuurd (met aankomstbevestiging) per mail, dan zal taxateur het definitieve taxatierapport opmaken, ondertekenen en verzenden.

Indien het conceptrapport door opdrachtnemer is opgeleverd vervalt de eerste termijn, zie artikel 2.16, gelijk aan 90% van het overeengekomen honorarium aan opdrachtnemer.

Persoonlijke conceptbesprekingen zijn géén onderdeel van deze opdracht en zullen, indien door opdrachtgever gewenst, op nacalculatie (uurbasis à € 265,- ex. BTW) worden verrekend.

2.15 Definitieve rapportage

De rapportage bestaat uit een digitaal beschrijvend rapport met de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebepalingen. Bondig, maar accuraat wordt een zo volledig mogelijk beeld gegeven van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaken en de van invloed zijnde externe factoren.

Opgemerkt wordt dat het taxatierapport niet beschouwd kan worden als bouwkundig inspectierapport of juridisch onderzoek.

Opdrachtnemer behoudt zich het eigendom voor van de geleverde (concept) rapporten, totdat de factuur voor deze opdracht geheel is voldaan.

2.16 Honorering

De opdracht wordt uitgevoerd voor een honorarium van _____ e vermeerderen met 21% BTW en te vermeerderen met de kosten voor kadastrale recherche (€ 4,- per kadastraal document).

Van het overeengekomen honorarium is opeisbaar 90% bij de oplevering van het concept rapport en 10% bij de oplevering van het definitieve rapport. Facturatie vindt plaats gelijktijdig met de toezending van het definitieve rapport. Bij de facturatie wordt een betalingstermijn gehanteerd van 14 dagen.

2.17 Voorwaarden

Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekende geregistreerd is als taxateur bij het NRVT en is ermee bekend en akkoord dat het taxatierapport door het NRVT inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

Opdrachtnemer staat als 'Firm Regulated by RICS' geregistreerd onder registratienummer 840922. RICS reguleert haar leden naar aanleiding van haar Rules of Conduct. Indien u, als benadeelde klant of

overheid een klacht heeft over een RICS lid, wordt u verwezen naar onze Rules of Conduct, die te vinden zijn onder ethiek op de website van RICS Nederland (www.rics.org/nl).

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

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

Het taxatiebedrijf wijst de opdrachtgever op het feit dat persoonsgegevens behorend bij het taxatierapport (daaronder ook begrepen het taxatiedossier) door het taxatiebedrijf worden verzameld en verwerkt, waaronder naam, adres, (contact)personen, telefoonnummer en e-mailadres, en dat de gegevens omtrent het object inclusief taxatierapport en bijlagen worden verwerkt in het kader van de Algemene verordening gegevensverwerking (AVG).

Bij deze taxatieopdracht kunnen door de controlerend taxateur, het NRVT en de FIU (Financial Intelligence Unit – Nederland) de volgende gegevens worden verwerkt en bewaard:

- Uw naam, adres en contactgegevens zoals uw telefoonnummer en e-mailadres (20 jaar);
- Gegevens van uw vastgoed om de waarde te bepalen (20 jaar);
- Gegevens die nodig zijn als de taxateur in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) een ongebruikelijke transactie moet melden (5 jaar).

3. ONDERTEKENING

Wij vertrouwen erop u hiermee een passend voorstel voor de uit te voeren opdracht te hebben gedaan. Indien u zich kunt verenigen met het bovenstaande, verzoeken wij u een kopie van dit schrijven - voor akkoord geparafeerd en getekend - per mail (of per post) retour te zenden.

Dit schrijven doen wij gestand tot 6 maart 2026.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende.

Voor akkoord:

Voor akkoord:



Datum: 24 februari 2026
Namens Stima Valuation & Advisory B.V.



Datum:2026
Gemeente Haarlem



Bijlage: Uitgangspunten

Bijlage: Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing behoudens daar in de opdracht van is afgeweken:

Kadastrale gegevens

1. Bij de waardering gaat taxateur ervan uit dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Er wordt geen uitvoerig titelonderzoek gedaan (waaruit mogelijk zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken).
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar worden gemaakt.
4. Bij de waardering gaat taxateur ervan uit dat de financiële positie van de VvE zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door taxateur vastgestelde waarde. Voorts gaat taxateur ervan uit dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de VvE geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door taxateur vast te stellen waarde.
5. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het te taxeren object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk worden berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden worden weergegeven.

Ruimtelijk beleid

1. Indien de taxateur onderzoek verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde, zijn de resultaten van dit onderzoek in het waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht, is taxateur er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder omgevingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de te taxeren waarden beïnvloeden.
3. Er wordt geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
4. Taxateur gaat er bij de waardering van uit dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.

Toestand milieu

1. Bij de waardering gaat taxateur ervan uit dat de bodem en de opstallen 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. Taxateur verricht geen uitgebreid onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Indien in het 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 het rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
4. Tenzij uit de rapportage anders blijkt, is taxateur bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
5. Taxateur neemt aan dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen worden getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
6. 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.
7. Taxateur heeft globaal onderzoek verricht naar klimaatrisico's maar verklaart hierbij dat de informatie vaak nog ontbreekt en dient door de instanties nog nader onderzoek te worden verricht (zie p. 8 rapport Klimaatrisico's in Nederland, PBL). Taxateur aanvaardt daarom geen aansprakelijkheid wanneer de informatie onjuist blijkt te zijn.

Omschrijving object

1. Hoewel taxateur bij de inspectie en opname van de onroerende zaak zich een idee vormt over de staat van onderhoud, kijkt hij, voor zover hij in staat wordt gesteld om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud wordt een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen wordt 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 adviseert taxateur een bouwkundig onderzoek.
4. De onderhoudstoestand van het dak wordt uitsluitend vanaf maaiveld beoordeeld.
5. Bij de waardering wordt 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 wordt niet gecontroleerd op de werking daarvan.
6. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.

7. Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, 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 wordt 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 bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
10. Taxateur houdt geen rekening met verschillen die eventueel optreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport. De situatie per waardepeildatum is leidend.
11. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energielabel aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energielabel gaat hij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energielabel wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energielabel geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.
12. Bij de inspectie van het pand wordt 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.
13. Buiten de taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Huurovereenkomst

1. Bij de waardering gaat taxateur ervan uit dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
2. Taxateur gaat er bij de waardering van uit dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
3. De waardering wordt uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
4. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn ondertekend 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, is taxateur uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5+5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen.
6. Bij de waardering wordt uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-afrek 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 heeft taxateur geen 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. Deze opgave is dan ook niet zinvol in het kader van voorliggende taxatie.
11. De maximaal redelijke huurprijs van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden worden vastgesteld conform het wettelijk kader ("woning-waarderingsstelsel"). In de waardering wordt er van uitgegaan dat de wooneenheden zijn gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.
12. Taxateur verricht geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verricht hij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Marktbeschouwing en referenties

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.

Stima Valuation & Advisory B.V.
Papendorpseweg 75
3528 BJ UTRECHT
NEDERLAND

INKOOPORDER
Op uw factuur vermelden:
VN-00001904

Onze referentie
20260096900
Datum
3 maart 2026

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij geef ik u opdracht tot levering/uitvoering van het onderstaande.
Opstellen van een taxatierapport voor het adres Grote Markt 16 (Grote Houtstraat 1) te Haarlem,
volgens uw offerte/opdracht met kenmerk 2026-21484 dd. 24-02-2026.

Omschrijving

Bedrag excl. BTW

Taxatie Grote Markt 16 (Grote Houtstraat 1)

Totaal exclusief BTW

Leveringscondities

Inkoopvoorwaarden Tenzij anders overeengekomen zijn de algemene inkoopvoorwaarden van gemeente Haarlem van toepassing op deze opdracht. Deze staan op de website van de gemeente Haarlem vermeld ([Inkoopvoorwaarden gemeente Haarlem](#))
Factuuradres Gemeente Haarlem, Postbus 3333, 2001 DH Haarlem, als e-factuur via PEPPOL of als PDF via crediteuren@haarlem.nl

Wij vragen u om bovenstaand inkoopordernummer op de factuur te vermelden. Facturen die niet op bovengenoemde wijze zijn geadresseerd en/of niet zijn voorzien van een inkoopordernummer, zullen wij niet in behandeling nemen en naar u terugsturen. Daarnaast dient u op de factuur onderstaand vestigingsadres te vermelden.

Wij vertrouwen op een succesvolle afwikkeling van deze opdracht.

Hoogachtend,

Gemeente Haarlem,
namens deze,



Deze opdracht is digitaal geautoriseerd en gegenereerd