



Taxatierrapport

Grote Houtstraat 1A, 1B, Grote Markt 16, Haarlem

Grote Houtstraat 1A, 1B, Grote Markt 16, Haarlem

Taxatiedatum: 18 februari 2026

Gemeente Haarlem

Rapportstatus Definitief

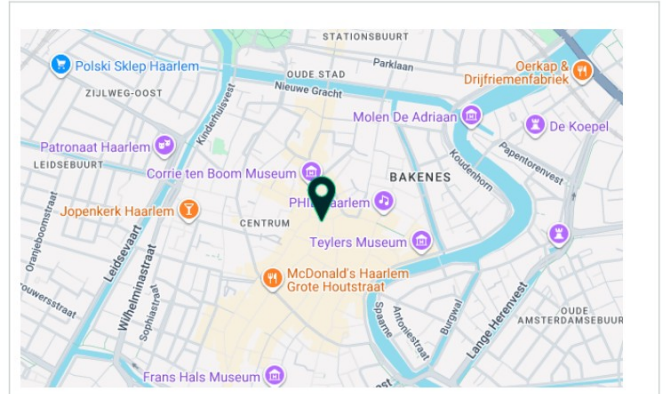
INHOUDSOPGAVE

Deel I: Samenvatting	4
Deel II: Taxatierapport	11
Deel III: Objectrapport.....	31
Bijlagen	74

Deel I: Samenvatting

Samenvatting

Deze samenvatting moet gelezen worden in samenhang met het taxatierapport en er mag niet losstaand op vertrouwd worden. Het is onderdeel van het taxatierapport waarin de uitgangspunten, aannames, disclaimers en beperkingen worden toegelicht.



Taxatiedatum

18 februari 2026

Het Object

Adres:	Grote Houtstraat 1A, 1B, Grote Markt 16, Haarlem, Nederland.
Gebruik:	Commercieel
Oppervlakte:	1,145 m ²

Eigendomsrecht

1. Grote Houtstraat 1A en 1B, Haarlem

Eigendom. Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object in [REDACTED] en als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Haarlem
Sectie:	D
Nummer:	9114
Appartementsrecht:	3

2. Grote Markt 16, Haarlem

Eigendom. Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object in eigendom [REDACTED] als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Haarlem
Sectie:	D
Nummer:	9114
Appartementsrecht:	4

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage C bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Het getaxeerde object omvat in de huidige situatie twee appartementsrechten, A3 en A4, rechtgevend op aan Grote Houtstraat 1A en 1B en Grote Markt 16 in Haarlem. ‘

In de huidige situatie is het object, bekend als Grote Markt 16, is op taxatiedatum verhuurd aan Frans Hals Museum en loopt tot juni 2026. De objecten, bekend als Grote Houtstraat 1 A en 1 B, staan op taxatiedatum leeg en zijn vrij van huur.

Onder het bijzondere uitgangspunt staat het getaxeerde object op de taxatiedatum geheel leeg en is het vrij van huur.

1. Grote Houtstraat 1A en 1B, Haarlem (appartementsrecht A3)

Bruto Markthuurwaarde Onder Het Bijzondere Uitgangspunt

[REDACTED]

Netto Markthuurwaarde Onder Het Bijzondere Uitgangspunt

[REDACTED]

Marktwaarde Onder Het Bijzondere Uitgangspunt

[REDACTED]

[REDACTED]

Opmerkingen

- Bovenstaande Marktwaarde betreft de waarde “k.k.” (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.
- In deze taxatie is geen marktwaarde in huidige staat (‘as is’) vastgesteld. De marktwaarde in huidige staat volgens de RICS/NRVT-richtlijnen wordt derhalve niet in dit rapport toegepast. Daarnaast blijven overige ‘as is’-elementen die voor deze casus niet relevant zijn, buiten beschouwing.
- De marktwaarde is vastgesteld op basis van het bijzondere uitgangspunt dat het object zelfstandig functioneert en niet afhankelijk is van andere appartementsrechten voor installaties.

Rendementsprofiel Marktwaarde Onder Het Bijzondere Uitgangspunt

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. Grote Markt 16, Haarlem (appartementenrecht A4)

Bruto Markthuurwaarde Onder Het Bijzondere Uitgangspunt

[REDACTED]

Netto Markthuurwaarde Onder Het Bijzondere Uitgangspunt

[REDACTED]

Marktwaarde Onder Het Bijzondere Uitgangspunt

[REDACTED]

[REDACTED]

Opmerkingen

- Bovenstaande Marktwaarde betreft de waarde “k.k.” (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.
- In deze taxatie is geen marktwaarde in huidige staat (‘as is’) vastgesteld. De marktwaarde in huidige staat volgens de RICS/NRVT-richtlijnen wordt derhalve niet in dit rapport toegepast. Daarnaast blijven overige ‘as is’-elementen die voor deze casus niet relevant zijn, buiten beschouwing.
- De marktwaarde is vastgesteld op basis van het bijzondere uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur is; de huidige verhuurde staat blijft daarbij buiten beschouwing. Het object functioneert zelfstandig en is voor zijn installaties niet afhankelijk van andere appartementenrechten. De technische staat van de verdiepingsvloer wordt als goed beoordeeld en vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik.

Daarnaast wordt voor de ontsluiting in het bijzondere uitgangspunt uitgegaan van een te vestigen erfdiensbaarheid die het gebruik van de huidige ontsluiting via het ‘vishuisje’ (eigendom van de Gemeente Haarlem) mogelijk maakt, of van een hoofdontsluiting via appartementenrecht A3, te weten de monumentale trappenhuis met entree aan de Grote Houtstraat. Daarbij wordt aangenomen dat aan de eigenaar of gebruiker van A4 geen kosten of vergoedingen in rekening worden gebracht. Eventuele bezwarende effecten van deze erfdiensbaarheid voor A3 blijven buiten beschouwing.

Rendementsprofiel Onder Het Bijzondere Uitgangspunt



3. Grote Houtstraat 1A en 1B, Grote Markt 16, Haarlem (appartementenrecht A3 en A4)

Bruto Markthuurwaarde Onder Het Bijzondere Uitgangspunt



Netto Markthuurwaarde Onder Het Bijzondere Uitgangspunt



Marktwaaarde Onder Het Bijzondere Uitgangspunt



Opmerkingen

- Bovenstaande Marktwaaarde betreft de waarde “k.k.” (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.
- In deze taxatie is geen marktwaarde in huidige staat (‘as is’) vastgesteld. De marktwaarde in huidige staat volgens de RICS/NRVT-richtlijnen wordt derhalve niet in dit rapport toegepast. Daarnaast blijven overige ‘as is’-elementen die voor deze casus niet relevant zijn, buiten beschouwing.
- De marktwaarde van het geheel in volle eigendom is bepaald op basis van het bijzondere uitgangspunt dat het object volledig in eigendom is en niet uit afzonderlijke appartementenrechten bestaat. Het object functioneert zelfstandig; de VvE is vervallen en er zijn geen kosten verbonden aan de samenvoeging van de voormalige appartementenrechten. Verder beschikt het object in het bijzondere uitgangspunt over een detailhandelsbestemming voor zowel de begane grond als de verdiepingen, waardoor het geheel geschikt is voor detailhandel ruimte gebruik. De verdieping heeft een toegankelijke publieksentree en kan daardoor zelfstandig als detailhandel ruimte worden gebruikt. Gebruiksvormen zoals een fastfoodketen of een (boetiek)hotel zijn uitgesloten. Daarnaast geldt als voorwaarde dat het object publiek toegankelijk moet zijn.

Rendementsprofiel Onder Het Bijzondere Uitgangspunt



SWOT-analyse

Sterktes

- Gelegen in het monumentale centrum van Haarlem
- Goede externe uitstraling
- Zichtlocatie (hoekligging op de Grote Markt/Grote Houtstraat)
- A1- winkellocatie (Locatus, 2026)

Zwaktes

- Parkeergelegenheid in de binnenstad van Haarlem
- Leegstand
- Interne staat van onderhoud
- Beperkte horecafunctie op de begane grond
- Monumentale beperkingen
- Beperkte gebruiksmogelijkheden op de verdiepingen

Kansen

- Verhuren leegstand
- Verduurzamen
- Renovatie
- Horecafunctie op de begane grond

Bedreigingen

- Toename aantal faillissementen binnen retail
- Macro-economische risico's (importtarieven, inflatie, rente, onzekerheid over de wereldwijde geopolitieke situatie)
- E-commerce

Deel II: Taxatierrapport

Taxatierapport

Rapportdatum	10 maart 2026.
Taxatiedatum	18 februari 2026.
Opdrachtgever	<p> [REDACTED] [REDACTED] Gedempte Oude Gracht 2 2011 GR Haarlem [REDACTED] </p>
Het Object	Grote Houtstraat 1A en 1B 2011 SB, Grote Markt 16, 2011 RD, Haarlem, Nederland.
Objectbeschrijving	<p>Het getaxeerde object omvat in de huidige situatie twee appartementsrechten, A3 en A4, rechtgevend op aan Grote Houtstraat 1A en 1B en Grote Markt 16 in Haarlem. Appartementsrecht A3 geeft recht op twee separate winkelruimten verdeeld over de kelder en de begane grond, met een totale verhuurbare vloeroppervlakte van 616 m². Appartementsrecht A4 geeft recht op de Grote Markt 16 en is verdeeld over een eerste, tweede en derde verdieping, met een totale verhuurbare vloeroppervlakte van 529 m².</p>
Doel Eigenaar	Beleggingsobject.
Opdracht	Het taxeren van het onbezwaarde eigendomsrecht van het Object op de basis van Marktwaaarde op de Taxatiedatum in overeenstemming met de opdrachtbrief (d.d. 13 januari 2026) en e-mail (d.d. 2 maart 2026) tussen CBRE Valuation & Advisory Services B.V. en de opdrachtgever.
Type Taxatie	Volledige taxatie.
Taxatiemethode	Inkomstenkapitalisatiemethode. In bijlage D is een toelichting op de gehanteerde methode toegevoegd.
Hoedanigheid van Taxateur	Extern, zoals gedefinieerd in de actuele RICS Taxatiestandaarden.
Doel Taxatie	<p>Uitsluitend voor verkoopdoeleinden</p> <p>De taxatie wordt opgesteld voor het voornoemde doel en mag niet worden gebruikt voor andere doeleinden.</p>

<p>Marktwaaarde Onder Het Bijzondere Uitgangspunt (Grote Houtstraat 1A en 1B, Haarlem, appartementsrecht A3)</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>Opmerking</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bovenstaande Marktwaaarde betreft de waarde “k.k.” (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing. – In deze taxatie is geen marktwaaarde in huidige staat (‘as is’) vastgesteld. De marktwaaarde in huidige staat volgens de RICS/NRVT-richtlijnen wordt derhalve niet in dit rapport toegepast. Daarnaast blijven overige ‘as is’-elementen die voor deze casus niet relevant zijn, buiten beschouwing.
<p>Marktwaaarde Onder Het Bijzondere Uitgangspunt (Grote Markt 16, Haarlem, appartementsrecht A4)</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>Opmerking</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bovenstaande Marktwaaarde betreft de waarde “k.k.” (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing. – In deze taxatie is geen marktwaaarde in huidige staat (‘as is’) vastgesteld. De marktwaaarde in huidige staat volgens de RICS/NRVT-richtlijnen wordt derhalve niet in dit rapport toegepast. Daarnaast blijven overige ‘as is’-elementen die voor deze casus niet relevant zijn, buiten beschouwing.
<p>Marktwaaarde Onder Het Bijzondere Uitgangspunt (Grote Houtstraat 1A en 1B, Grote Markt 16, Haarlem, appartementsrecht A3 en A4)</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>Opmerking</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bovenstaande Marktwaaarde betreft de waarde “k.k.” (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing. – In deze taxatie is geen marktwaaarde in huidige staat (‘as is’) vastgesteld. De marktwaaarde in huidige staat volgens de RICS/NRVT-richtlijnen wordt derhalve niet in dit rapport toegepast. Daarnaast blijven overige ‘as is’-elementen die voor deze casus niet relevant zijn, buiten beschouwing.
	<p>Onze Marktwaaarde is gebaseerd op onze Algemene Uitgangspunten Taxaties en is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis.</p>

<p>Bijzondere Uitgangspunten</p>	<p>Ja, dit is vastgesteld in de opdrachtbrief van 13 januari 2026 en via de mail met de Gemeente Haarlem d.d. 2 maart 2026.</p> <p>Appartementsrecht A3 – Grote Houtstraat 1A en 1B (Haarlem)</p> <p>Marktwaaarde op basis van het volgende bijzondere uitgangspunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het object functioneert zelfstandig en is niet afhankelijk van andere appartementsrechten voor installaties. <p>Appartementsrecht A4 – Grote Markt 16 (Haarlem)</p> <p>Marktwaaarde op basis van de volgende bijzondere uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het object is leeg en vrij van huur; de huidige verhuurde staat blijft buiten beschouwing. - Het object functioneert zelfstandig en is niet afhankelijk van andere appartementsrechten voor installaties. - De technische staat van de verdiepingsvloer is goed en vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik. - Voor de ontsluiting wordt uitgegaan van een te vestigen erfdiensbaarheid die: het gebruik van de huidige ontsluiting via het ‘vishuisje’ mogelijk houdt (eigendom Gemeente Haarlem), óf voorziet in een hoofdontsluiting via appartementsrecht A3 (monumentale trappenhal, entree Grote Houtstraat). Daarbij wordt aangenomen dat aan de eigenaar/gebruiker van A4 geen kosten of vergoeding in rekening worden gebracht. Het eventuele bezwarende effect van deze erfdiensbaarheid voor A3 blijft buiten beschouwing. <p>Volle eigendom – Grote Houtstraat 1A, 1B en Grote Markt 16 (Haarlem)</p> <p>Marktwaaarde op basis van de volgende bijzondere uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het object is volledig in eigendom (geen appartementsrechten). - Het object functioneert zelfstandig; de VvE is vervallen en er zijn geen kosten voor samenvoeging van de appartementsrechten. - Het object beschikt over een detailhandelsbestemming voor zowel de begane grond als de verdiepingen, waardoor het volledig geschikt is voor Retail gebruik. De verdieping heeft hierbij eveneens een toegankelijke entree voor publiek en is daarmee geschikt voor een zelfstandige Retail functie. - Specifieke gebruiksvormen fastfoodketen en een (boetiek) hotel zijn uitgesloten. Daarnaast geldt de voorwaarde dat het object publiek toegankelijk moet zijn. <p>In deze taxatie is geen marktwaaarde in huidige staat (‘as is’) vastgesteld. De marktwaaarde in huidige staat volgens de RICS/NRVT-richtlijnen wordt derhalve niet in dit rapport toegepast. Daarnaast blijven overige ‘as is’-elementen die voor deze casus niet relevant zijn, buiten beschouwing.</p>
---	--

Huurinkomsten	<p>Tenzij specifiek onderdeel van de opdracht, doen we geen gedetailleerd onderzoek naar de kwaliteit van de huurders; wij vertrouwen op ons oordeel van de marktperceptie ten aanzien van de huurders. Opmerkingen inzake de kwaliteit van de huurders moeten dan ook in deze context gezien worden. Verder is het uitgangspunt in de taxatie dat de huurder capabel is om haar (financiële) verplichtingen volgend uit de huurovereenkomst te voldoen c.q. dat er geen achterstanden zijn in huur- of overige betalingen en dat er geen niet-bekend gemaakte schendingen zijn van convenanten.</p> <p>De taxatie die wij verstrekken reflecteert de huurinkomsten per de waardepeildatum, zoals toegelicht in dit rapport en waarvan u heeft bevestigd dat ze correct en volledig zijn. Ook weerspiegelt de taxatie eventuele problemen omtrent de verwachte huurstream waarover u ons geadviseerd heeft, zoals toegelicht in dit rapport.</p>
Taxatiezekerheid	<p>Alle taxaties zijn opinies betreffende het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur.</p> <p>Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.</p>
Gebeurtenissen na waardepeildatum	<p>Er zijn ons geen gebeurtenissen bekend na de waardepeildatum die een substantieel effect op de waarde hebben. Wel merken we op dat er momenteel sprake is van een grotere marktdynamiek en we benadrukken dan ook het belang van de peildatum.</p>
Aantal conceptrapporten	1.

<p>Conformiteit met Taxatiestandaarden</p>	<p>De taxatie voldoet aan de richtlijnen van de actuele RICS Taxatiestandaarden inclusief de “International Valuation Standards” (het zogenoemde “Red Book”) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.</p> <p>CBRE Valuation & Advisory Services B.V. en haar taxateurs staan onder toezicht van de RICS en de taxateurs staan onder doorlopend toezicht van het NRVV. Het is mogelijk dat voor auditdoeleinden onze dossiers worden ingezien door RICS en/of NRVV.</p> <p>Wij bevestigen dat wij voldoende kennis hebben over de huidige stand van zaken op de vastgoedmarkt waarop deze taxatie betrekking heeft. Wij beschikken over de vaardigheden en inzicht om de taxatie op deskundige wijze uit te voeren, door ervaring met het taxeren van soortgelijke vastgoedobjecten, het bijhouden van vakliteratuur en marktontwikkelingen en het voldoen aan de vereisten voor permanente educatie.</p> <p>Als de vereiste kennis en kundigheid, zoals bepaald in het Red Book, van meer dan één taxateur binnen CBRE afkomstig is, wordt dit in het digitale dossier van deze opdracht vastgelegd.</p> <p>Deze Taxatie is een professionele mening en is uitdrukkelijk niet bedoeld als waarborg, verzekering of garantie van een specifieke waarde van het onderhavige object. Andere taxateurs kunnen tot andere conclusies komen aangaande de waarde van het onderhavige object. Deze taxatie is uitsluitend bedoeld om de beoogde gebruiker te voorzien van de onafhankelijke professionele mening van de Taxateur omtrent de waarde van het onderhavige object per taxatiedatum.</p>
<p>Duurzaamheids-overwegingen</p>	<p>Duurzaamheid en milieu maken een integraal deel uit van de taxatiebenadering, waar dat relevant is. Onder "duurzaamheid" wordt verstaan het in aanmerking nemen van zaken als milieu en klimaatverandering, gezondheid en welzijn en maatschappelijk verantwoord ondernemen die van invloed kunnen zijn op de waardering van een object. In een waarderingcontext omvat duurzaamheid een breed scala van fysieke, sociale, milieu- en economische factoren die de waarde kunnen beïnvloeden. Het gaat daarbij om belangrijke milieurisico's, zoals overstromingen, energie-efficiëntie en klimaat. Ook kan gedacht worden aan zaken als ontwerp, toegankelijkheid, wetgeving, beheer en fiscale overwegingen - en huidig en historisch grondgebruik.</p> <p>Duurzaamheid is van invloed op de waarde van een object, ook als dit niet expliciet wordt weergegeven. We merken graag op dat taxateurs de markt en marktomstandigheden reflecteren in taxaties en dat zij geen actieve marktparticipant zijn. Waar wij de waarde-effecten van duurzaamheid herkennen, geven wij dit in onze taxaties weer. Hierbij weerspiegelen wij onze kennis van de wijze waarop marktpartijen duurzaamheidseisen in hun beslissingen opnemen en het effect hiervan op marktwaarderingen.</p>

Uitgangspunten	<p>De objectdetails waar elke taxatie op is gebaseerd zijn zoals opgenomen in dit rapport. Wij hebben verschillende aannames gedaan ten aanzien van eigendomssituatie, huursituatie, bestemming en de staat van onderhoud van gebouwen en percelen – inclusief (grond-/water-)vervuiling – zoals hieronder opgenomen.</p> <p>Als enige informatie of aannames waarop wij de taxatie hebben gebaseerd nadien incorrect blijken te zijn, kunnen de taxatiecijfers ook incorrect zijn en zouden deze heroverwogen moeten worden.</p>
Afwijking op Algemene Uitgangspunten Taxaties	Geen.
Taxateur	Het object is gewaardeerd door een taxateur die voor deze opdracht gekwalificeerd is in overeenstemming met de op het moment van de Opdracht geldende richtlijnen van het RICS Red Book en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.
Onafhankelijkheid	<p>De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateurs wordt gewaarborgd door naleving van de ethische codes van de Royal Institution of Chartered Surveyors en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.</p> <p>De totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verschuldigd aan CBRE (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van CBRE in Nederland) door de Opdrachtgever (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van Opdrachtgever) zijn minder dan 5,0% van de totale Nederlandse omzet.</p> <p>Wij bevestigen dat CBRE (noch andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van CBRE in Nederland), niet betrokken is geweest bij het object noch de hypotheekgever, in de afgelopen twee jaar. Dit heeft als gevolg dat de totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verdiend door CBRE van de hypotheekgever minder dan 5,0% is van de totale Nederlandse omzet.</p>
Belangenverstremgeling	We bevestigen dat we geen eerdere materiële betrokkenheid hebben gehad met deze objecten. Wij bewaren de uitgevoerde controles op belangenverstremgeling in ons digitale dossier.

Reliance	<p>Op de inhoud van dit rapport mag alleen door de volgende partijen worden vertrouwd:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) De Geadresseerden van dit rapport; en(ii) Partijen die voorafgaande schriftelijke toestemming van CBRE hebben verkregen in de vorm van een reliance letter; <p>Voor de specifieke doeleinden zoals uiteengezet in dit rapport. Wij accepteren geen verantwoordelijkheid naar derde partijen voor het gehele rapport of een deel van de inhoud ervan.</p>
Publicatie	<p>Wij maken u erop attent dat (verwijzingen naar) dit taxatierapport, noch als geheel noch in gedeelten, in enige vorm (mogen) mag worden openbaar gemaakt zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming. Wij zijn vrij om een gevraagde toestemming te onthouden of om daaraan schriftelijke voorwaarden te verbinden.</p> <p>Een voorwaarde voor dergelijke openbaarmakingen van of verwijzingen naar dit taxatierapport is dat er gelijktijdig duidelijk gerefereerd wordt naar eventuele afwijkingen van de RICS en/of NRVV Taxatiestandaarden of de toepassing van eventuele bijzondere uitgangspunten.</p>

Hoogachtend,	Hoogachtend,
Voor en namens [Redacted]	Voor en namens CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
Ingeschreven in het NRVT onder nummer [Redacted]	Ingeschreven in het NRVT onder nummer [Redacted]
Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed	Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed
Senior Director	Associate Director
[Redacted]	[Redacted]
Referentie: 006WR00000e97o1	[Redacted]
Hoogachtend,	
Voor en namens CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,	
[Redacted]	
[Redacted]	
[Redacted]	

Informatiebronnen

Wij voeren taxaties uit op basis van informatie die aan ons is geleverd door de Opdrachtgever en op basis van informatie die wij verkrijgen uit door ons betrouwbaar geachte bronnen. Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ontvangen en geraadpleegde informatie inclusief een toelichting op de verificatie van de informatie.

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Eigendom		
Akte van levering	Kadaster	Leveringsakte opgevraagd en ingezien door taxateur.
Kadastrale informatie	Kadaster	Kadastraal bericht en bijhorende kaart ingezien door taxateur.
Erfpachtakte	N.v.t.	Niet van toepassing.
Objectinformatie		
Bouwtekeningen		Niet ontvangen.
Overzicht oppervlakten	Opdrachtgever	Opgesteld door Duresta Real Estate Solutions d.d. 4 november 2025 volgens norm NEN2580 en taxatierapport '126565 - 20221213 Taxatierapport 'Verweyhal' te Haarlem (incl. bijlagen)' d.d. 13 december 2022.
Meetstaat conform NEN2580	Opdrachtgever	Opgesteld door Duresta Real Estate Solutions d.d. 4 november 2025 volgens norm NEN2580.
Meerjarenonderhoudsbegroting / inschatting onderhoudskosten	Vastgoed Adviseurs Online B.V.	Voor het inschatten van de jaarlijkse onderhoudskosten is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten geraadpleegd.

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Onroerende zaakbelasting	Gemeente Haarlem	Tarief gecontroleerd op website van de gemeente Haarlem.
Waterschapslasten	Waterschap	Tarief gecontroleerd op website van het waterschap.
Rioolheffing	Gemeente Haarlem	Tarief gecontroleerd op website van de gemeente Haarlem.
Duurzaamheid	ep-online.nl/opdrachtgever	Wij hebben de website van ep-online geraadpleegd.
Verzekeringspremie	BIM Media B.V.	De verzekeringspremie is gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden.
Bouwkosten	BIM Media B.V. en/of Calcsoft bv	De bouwkosten zijn gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden De bouwkosten zijn gebaseerd op kengetallen uit het Bouwkostenkompas (auteur: IGG Bointon de Groot bv)
Huurinformatie		
Huurlijst met actuele huurinkomsten en expiratedata	N.v.t.	Niet van toepassing.
Huurovereenkomsten en allonges	N.v.t.	Niet van toepassing.

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Milieuinformatie		
Bodemonderzoek	Bodemloket.nl	Opgezocht via Bodemloket.nl
Milieuinventarisatie	N.v.t.	Aanname geen milieuvervuiling.
Bodemloket	Bodemloket.nl	Opgezocht via Bodemloket.nl
Asbestinventarisatie		Niet ontvangen.
Bestemmingsinformatie		
Bestemmingsplan	Website omgevingsloket Rijksoverheid (bij uitzondering via gemeente)	Opgevraagd via www.omgevingswet.overheid.nl
Marktinformatie		
Huurwaarde	Brainbay en CBRE	Voor het vinden van referentietransactie is Brainbay geraadpleegd, een online database met huurtransacties. Ook is de interne database van CBRE geraadpleegd.
Marktwaarde / rendement	CBRE Valuation & Advisory Services	CBRE Valuation & Advisory Services houdt een interne database met beleggingstransacties bij.
Overig		
Standkwaliteit (winkels)	Locatus Online	Locatus is een bedrijf dat informatie verstrekt over de kwaliteit van winkellocaties, gebaseerd op passanten.
Overige informatie	BAG-Viewer	Wij hebben de website van BAG-Viewer geraadpleegd.

Taxatiewerkzaamheden

Inspectie	<p>De interne/externe inspectie is verricht door [REDACTED]. Daarnaast is het object extern geïnspecteerd door [REDACTED]. [REDACTED] is ingeschreven in het NRVT.</p> <p>Taxaties en daarmee samenhangende onderzoeken en inspecties worden uitgevoerd op een wijze die, gezien de inhoud van de taxatieopdracht zoals die blijkt uit de Opdrachtbevestiging en de omstandigheden van het geval, naar onze mening het meest geschikt is.</p>
Oppervlakte	<p>In Nederland worden metrages bepaald conform de norm NEN2580. Wij hebben het Object niet ingemeten, maar wij zijn uitgegaan van de vloeroppervlakten die door u zijn aangeleverd. Wij hebben aangenomen dat deze correct en volledig zijn en de verhuurbare vloeroppervlakte betreffen.</p> <p>Wij hebben het Object niet ingemeten, maar hebben op basis van de ontvangen bouwtekeningen de vloeroppervlakten ingeschat. Wij hebben aangenomen dat de ontvangen bouwtekeningen correct en volledig zijn. Wij hebben de metrages bepaald in lijn met de Nederlandse norm NEN2580. Ter controle adviseren wij een meetstaat conform NEN2580 op te laten stellen. Mochten daar afwijkingen in metrage uit blijken, dan behouden wij ons het recht voor om de taxatie dienovereenkomstig aan te passen.</p>
Milieu-informatie	<p>Wij hebben geen milieukundige controle of onderzoek uitgevoerd, noch zijn wij op de hoogte van de inhoud van mogelijke milieukundige controles of onderzoeken. Bovendien zijn wij niet op de hoogte van bodemonderzoeken van het Object die mogelijk zijn uitgevoerd en die mogelijk kunnen wijzen op verontreiniging.</p> <p>In het uitvoeren van deze opdracht hebben wij de website www.bodemloket.nl geraadpleegd om de potentiële aanwezigheid van verontreiniging voortkomend uit het vorige gebruik van het terrein en omliggende terreinen en de waarschijnlijkheid van de aanwezigheid van andere milieufactoren vast te stellen.</p> <p>Wij hebben geen onderzoek uitgevoerd naar het huidige gebruik en het gebruik in het verleden van het object en omliggende gebied, om vast te stellen of er sprake is van (andere potentiële) verontreiniging. Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging anders dan expliciet blijkt uit het bodemrapport.</p> <p>CBRE geeft desondanks geen garantie wat betreft de afwezigheid van zulke milieurisicofactoren.</p>
Duurzaamheid	<p>Op basis van de informatie beschikbaar op https://www.ep-online.nl concluderen wij dat het object beschikt over Grote Houtstraat 1A en 1B: Geen EPC label; Grote Markt 16: EPC label F (geldig tot 11 oktober 2029).</p> <p>Wij hebben geen informatie ten aanzien van duurzaamheidsaspecten ontvangen. In de taxatie hebben wij onze bevindingen ten aanzien van duurzaamheid gebaseerd op de overige ontvangen informatie en onze bevindingen tijdens de inspectie.</p>

Services en Voorzieningen	<p>Wij hebben vernomen dat het object beschikt over alle hoofdvorzieningen, zoals water, riolering, elektriciteit en telefonie.</p> <p>Wij hebben geen van de voorzieningen getest.</p>
Staat van Onderhoud	<p>Wij hebben geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd, installaties getest en onafhankelijke terrein onderzoeken gedaan. Wij hebben geen zichtbare, onzichtbare, afgeschermd, ontoegankelijke en houten delen geïnspecteerd. Wij hebben geen onderzoeken uitgevoerd om te bepalen of er schadelijke of gevaarlijke materialen of technieken zijn gebruikt, of aanwezig zijn in het object. Wij hebben niet vastgesteld of het object gebreken heeft. .</p>
Bestemmingsplan	<p>Wij hebben de bestemmingsinformatie opgevraagd via de website van het omgevingsloket van de Rijksoverheid. Wij kunnen geen verantwoordelijkheid accepteren voor onjuiste informatie en/of voor ingrijpende fouten in de verstrekte informatie.</p>
Informatie betreffende Eigendomsrechten, Akten, Huurcontracten, Bestemming	<p>Details van eigendomsrechten/erfpachtregelingen die betrekking hebben op het Object dienen aan ons te worden verstrekt door de Opdrachtgever. Wij hebben niet alle aktes, huurcontracten, of andere documenten die hier betrekking op hebben bestudeerd of ingezien. Als er in het taxatierapport informatie wordt gebruikt uit deze aktes, huurcontracten of andere documenten dan vertegenwoordigt dit onze interpretatie van deze documenten. We willen echter benadrukken dat de interpretatie van deze documenten de verantwoordelijkheid is van de juridische en fiscale adviseurs van de Opdrachtgever.</p> <p>Voor zover mogelijk raadplegen wij de website van het loket van de Rijksoverheid om informatie over de bestemming te verkrijgen. Wij vertrouwen er op dat de verkregen informatie juist is. Indien zulks uitdrukkelijk vastgelegd is in de Opdrachtbevestiging, zullen wij ervoor zorgen dat een schriftelijke bevestiging van de bestemming van het Object, zoals vastgelegd in het taxatierapport, wordt verkregen.</p> <p>Wij hebben geen kredietnavraag naar de financiële status van de huurders gedaan. Wij hebben echter wel onze algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van de huurders verwerkt in onze taxatie.</p>

Algemene Uitgangspunten Taxaties

<p>Marktwaarde</p>	<p>Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd in de Opdrachtbevestiging zijn wij uitgegaan van de “Marktwaarde” als de basis van Taxatie in overeenstemming met de huidige praktijkvoorschriften van de Taxatiestandaarden. Marktwaarde is gedefinieerd als:</p> <p>“Het geschatte bedrag waarvoor een Object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transparante transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”</p> <p>Wij houden geen rekening met uitgaven voor realisatie en belastingen. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, zijn acquisitiekosten niet inbegrepen in onze waardering.</p> <p>De taxatie geeft het bedrag weer dat zou worden weergegeven in een hypothetisch verkoopcontract op de taxatiedatum. Er zijn geen correcties op dit bedrag toegepast voor aankoopkosten of realisatie en ook niet voor belastingen die eventueel bij een verkoop van toepassing zouden zijn.</p> <p>Wij houden geen rekening met intra-groep huurcontracten of afspraken. Wij houden geen rekening met hypotheke of andere schulden / kosten.</p> <p>Wij houden geen rekening met subsidies van overheidsfondsen of fondsen van de Europese Gemeenschap.</p> <p>Wij gaan ervan uit dat er geen erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfpachtvoorwaarden, hypotheke of andere ongewone of belemmerende beperkingen, lasten of kosten zijn, die het normale gebruik belemmeren of beperken of die de waarde van een Object zouden kunnen beïnvloeden.</p> <p>Taxaties worden in elk land in Euro's gerapporteerd en vertegenwoordigen onze mening van de te verwachten waarde in het land waar het Object is gelegen, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale omstandigheden. Als de waarde is omgerekend van een andere lokale valuta dan zal de gebruikte wisselkoers vermeld worden.</p> <p>Opgemerkt wordt dat Taxaties worden gebaseerd op feiten en omstandigheden beschikbaar op datum van de Taxatie. Aanbevolen wordt derhalve om Taxaties periodiek te herzien.</p>
<p>Huurwaarde</p>	<p>De huurwaarde die in onze Taxaties is aangegeven, wordt door ons bepaald ten behoeve van de waardering en is niet geschikt voor andere doeleinden. De huurwaarde stemt niet per definitie overeen met de definitie van markthuur, die als volgt gedefinieerd is:</p> <p>“Het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”</p>

Huurherzieningswaarde	<p>De huurherzieningswaarde in onze taxatie is een door CBRE te verwachte huurherzieningsprijs. Deze huurherzieningswaarde is bepaald op basis van transacties van de afgelopen vijf jaar en is geen officiële huurwaardebepaling zoals beschreven in 7:303 BW. CBRE kan dan ook niet garanderen dat de middels haar methodiek ingeschatte huurherzieningswaarde gelijk is aan de uitkomst van een schikking of officiële huurherzieningsprocedure. Mocht komen vast te staan dat de door CBRE ingeschatte huurherzieningswaarde afwijkt van de uitkomst van een schikking of officiële huurherzieningsprocedure kan CBRE hiervoor niet worden aangesproken.</p>
Het Object	<p>Daar waar van toepassing, beschouwen wij de voorgevels van winkels en showrooms als integraal deel van het gebouw.</p> <p>Onderdelen die doorgaans in eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, roltrappen, centrale verwarming en andere gebouwgebonden installaties, beschouwen wij als integraal deel van het gebouw in onze waardering.</p> <p>Machines, installaties en inrichtingen, die doorgaans worden gezien als eigendom van de huurder of behoren bij het bedrijfsproces van de huurder worden bij onze Taxaties buiten beschouwing gelaten.</p> <p>Alle vermelde afmetingen, oppervlakten en levensduren vermeld in ons rapport zijn geschat.</p> <p>Tenzij uitdrukkelijk anders in het taxatierapport vastgelegd, nemen wij als uitgangspunt de oppervlakte van het Object berekend door middel van een NEN-meetcertificaat (NEN2580) of beschikbare plattegronden.</p> <p>In het geval van Objecten die een herontwikkelingspotentieel hebben, nemen wij aan dat het terrein geschikt is voor de beoogde herontwikkeling zonder dat er extra voorzieningen genomen of voorzieningen afgevoerd moeten worden.</p> <p>Wij nemen bovendien aan dat er geen ongebruikelijke kosten nodig zijn voor de sloop en verwijdering van bestaande constructies op het terrein.</p> <p>Wij nemen daar waar zich elektriciteitsmasten of zendmasten in de nabijheid van het Object bevinden, de mogelijke invloed van de aanwezigheid van deze masten op het gebruik, de toekomstige verkoopbaarheid en waarde vanwege enige verandering in publieke mening over de invloed op de gezondheid, niet mee in onze Taxatie.</p>
Milieu-informatie	<p>Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. het Object niet verontreinigd is en de waarde niet beperkt wordt door bestaande of toekomstige milieuregelgeving; b. alle benodigde vergunningen van de bevoegde autoriteiten verkregen zijn in verband met het Object, dat die vergunningen onherroepelijk zijn en dat aan alle daarmee verband houdende voorwaarden is voldaan.

<p>Duurzaamheid</p>	<p>Duurzaamheid en milieu maken een integraal deel uit van de taxatiebenadering, waar dat relevant is. Onder "duurzaamheid" wordt verstaan het in aanmerking nemen van zaken als milieu en klimaatverandering, gezondheid en welzijn en maatschappelijk verantwoord ondernemen die van invloed kunnen zijn op de waardering van een object. In een waarderingscontext omvat duurzaamheid een breed scala van fysieke, sociale, milieu- en economische factoren die de waarde kunnen beïnvloeden. Het gaat daarbij om belangrijke milieurisico's, zoals overstromingen, energie-efficiëntie en klimaat. Ook kan gedacht worden aan zaken als ontwerp, toegankelijkheid, wetgeving, beheer en fiscale overwegingen - en huidig en historisch grondgebruik. Duurzaamheid is van invloed op de waarde van een object, ook als dit niet expliciet wordt weergegeven. We merken graag op dat taxateurs de markt en marktomstandigheden reflecteren in taxaties en dat zij geen actieve marktparticipant zijn. Waar wij de waarde-effecten van duurzaamheid herkennen, geven wij dit in onze taxaties weer. Hierbij weerspiegelen wij onze kennis van de wijze waarop marktpartijen duurzaamheidseisen in hun beslissingen opnemen en het effect hiervan op marktwaarderingen.</p>
<p>Staat van Onderhoud</p>	<p>Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) er geen abnormale bodemomstandigheden en archeologische resten aanwezig zijn die een nadelig effect hebben op het huidige of toekomstige gebruik, de ontwikkeling of de waardering van het Object; b) het Object vrij is van verrotting, dierenplagen en structurele of verborgen gebreken; c) er bij de bouw of aanpassingen van het Object geen schadelijke of gevaarlijke materialen of methodes gebruikt zijn; d) de installaties en bijbehorende bedieningen en software goed werkzaam en niet defect zijn; e) dat het Object overeenstemt met de daarover met de gebruikers/huurders gemaakte afspraken; f) dat het Object voor het overige voldoet aan alle daaraan van overheidswege gestelde eisen. <p>Wij hebben rekening gehouden met de leeftijd en de staat van het object. Onze taxaties zien niet op de staat van de ongeïnspecteerde delen en dienen niet opgevat te worden als een gesuggereerde voorstelling of verklaring van deze delen.</p>

Informatie betreffende Eigendomsrechten, Akten, Huurcontracten, Bestemming	<p>Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:</p> <ul style="list-style-type: none">a) alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de van toepassing zijnde ruimtelijke ordeningsplannen, waaronder het bestemmingsplan. Alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de benodigde bouwvergunningen en voldoen aan het bouwbesluit. Wij gaan ervan uit dat de bouwvergunningen en gebruiksrechten voor het huidige gebruik geldig zijn en door de bevoegde instanties uitgegeven zijn;b) het Object niet nadelig beïnvloed is door het bestemmingsplan;c) er met betrekking tot het Object geen verplichtingen bestaan op grond van de wet Voorkeursrecht Gemeenten;d) er geen voorstellen zijn gedaan op grond van de Wet Stads- en Dorpsvernieuwing die het Object nadelig kunnen beïnvloeden;e) het Object geen monument in de zin van de Monumentenwet is danwel er een lopende procedure is om het Object tot monument aan te wijzen;f) het Object geen beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht is danwel er een lopende procedure is om het gebied waar het Object zich bevindt aan te wijzen als beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht;g) het Object niet wordt benadeeld door een herinrichtingsplan;h) er met betrekking tot het Object geen verplichtingen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht bestaan en er geen aanschrijvingen als bedoeld in artikel 2 of 8 van de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn ontvangen met betrekking tot het Object;i) alle gebouwen voldoen aan alle wettelijke- en gemeentelijke vereisten en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften;j) er geen door de huurder aangebrachte voorzieningen zijn die de verschuldigde huur na herziening of vernieuwing wezenlijk zullen beïnvloeden;k) er geen gebruikersbelemmeringen of andere beperkende bepalingen in huurcontracten staan die de waarde ongunstig zouden kunnen beïnvloeden;l) daar waar van toepassing de eigenaar haar toestemming heeft verleend om het Object te laten waarden; enm) een leegwaardewaardering gegeven kan worden aan alle oppervlakten die of niet verhuurd zijn of waarvoor een gebruiksovereenkomst is aangegaann) Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij ervan uit dat er met betrekking tot enig Object geen abnormale uitgaven gedaan dienen te worden. Wij gaan ervan uit dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor alle reparaties, verzekeringskosten, betaling van belastingen en andere kosten die doorgaans voor huurders rekening komen. Deze kosten worden rechtstreeks door de huurder zelf betaald of door middel van de servicekosten verrekend.
---	---

	<p>o) Wij gaan ervan uit dat huurherzieningen slechts kunnen leiden tot een stijging van de laatst geldende huurprijs. Wij nemen aan dat er geen twijfel bestaat over de interpretatie van de huurherzieningsbepalingen in het huurcontract.</p> <p>p) Aangenomen wordt dat de eigenaar noch de huurder gerechtigd is het huurcontract tussentijds te beëindigen.</p> <p>q) Wij nemen aan dat er geen sprake is van feiten of omstandigheden die tot een tussentijdse beëindiging van het huurcontract kunnen leiden.</p> <p>r) Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat de huurder in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te blijven voldoen. Wij nemen aan dat er geen achterstand is in de betaling van de huurpenningen en andere verschuldigde betalingen en dat er geen sprake is van tekortkomingen van contractuele en wettelijke verplichtingen.</p>
BAR k.k.	Bruto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper.
BAR v.o.n.	Bruto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam.
NAR v.o.n.	Netto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam.
NAR k.k.	Netto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper.
Bruto huurinkomsten	De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten.
Netto huurinkomsten	De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden.
Bruto huurwaarde	De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten.
Netto huurwaarde	De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden.
Vloeroppervlakten	Hieronder wordt een beknopte definitie gegeven van de meest gebruikte oppervlakteaanduidingen. In Nederland wordt gebruik gemaakt van de norm NEN2580 voor het opmeten van gebouwoppervlakten en wij verwijzen voor de volledige oppervlaktedefinities naar het definitieboek zoals opgesteld door NEN (het bedrijf dat de norm heeft opgesteld).

Bruto vloeroppervlakte (B.V.O.)	De bruto vloeroppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) 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.
Verhuurbare vloeroppervlakte (V.V.O.)	De verhuurbare vloeroppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten 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. Verschillende ruimten zoals onder meer technische ruimten, verticale verkeersruimten, toegangssluisen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis. (delen van) ruimten die lager dan 1,5 meter zijn, vallen niet binnen het verhuurbaar vloeroppervlak.
Gebruiksoppervlakte (G.O.)	De gebruiksoppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Deel III: Objectrapport

Object

Locatie

Haarlem is een historische stad in de provincie Noord-Holland en vormt een belangrijk onderdeel van de Randstad. Met een bevolking van circa 170.000 inwoners vervult Haarlem een centrale rol als bestuurs-, cultuur- en winkelstad binnen de regio Kennemerland. De stad staat bekend om haar monumentale binnenstad, musea, horeca en een gevarieerd winkelaanbod, en trekt zowel toeristen als forensen aan.

Haarlem is uitstekend bereikbaar via het wegennet. De stad is verbonden met de A9 (Alkmaar – Amsterdam – Amstelveen) en de N200/N205, die directe toegang bieden tot onder meer Amsterdam, Schiphol en IJmuiden. Het spoorwegvervoer wordt verzorgd door de NS via Station Haarlem Centraal en Station Haarlem Spaarnwoude, met frequente verbindingen naar Amsterdam, Leiden, Den Haag en Rotterdam.

De afstanden van Haarlem tot andere belangrijke steden zijn als volgt:

Amsterdam: 20 kilometer

Alkmaar: 35 kilometer

Den Haag: 50 kilometer

Utrecht: 60 kilometer

Plattegronden zijn bijgevoegd in Bijlage A.

Situatie

Het getaxeerde object betreft twee winkelruimten en een bovengelegen commerciële ruimte gelegen in het kernwinkelgebied van Haarlem. De winkelruimte is gekwalificeerd als een A1- winkellocatie volgens Locatus (2026). Het getaxeerde object is gebouwd omstreeks 1850 (bron: BAG- viewer). De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door winkels, horeca en bovengelegen woningen. Winkeliers in de directe omgeving van het getaxeerde zijn o.a. Pandora, Hans Anders, Rituals en The Sting.

Wij beoordelen de bereikbaarheid per openbaar vervoer als goed. De dichtstbijzijnde bushalte 'Haarlem Centrum/ Verwulft' ligt op minder dan vijf minuten loopafstand van het getaxeerde object en verzorgt directe verbindingen met onder andere Haarlem NS station en andere gebieden in de omgeving. Haarlem NS station is op circa 10 minuten loopafstand gelegen van het getaxeerde object.

De bereikbaarheid per eigen vervoer beoordelen wij eveneens als goed. Ten noorden van het object bevindt zich Rijksweg N200, waarmee het getaxeerde object via Hooimarkt goed bereikbaar is. Snelweg A205 is op circa 10 tot 15 minuten rijafstand gelegen van het getaxeerde object. Rondom het getaxeerde object is voldoende (betaalde) parkeergelegenheid aanwezig. De dichtstbijzijnde parkeergarage 'De Appelaar' ligt op circa 5 minuten loopafstand van het getaxeerde object gelegen.

Beschrijving

Het getaxeerde object omvat twee appartementsrechten, A3 en A4, gelegen aan Grote Houtstraat 1A en 1B en Grote Markt 16 in Haarlem.

Grote Houtstraat 1A en 1B (Appartementsrecht A3)

Het object omvat twee separate winkelruimten verdeeld over de kelder en de begane grond, met een totale verhuurbare vloeroppervlakte van 616 m².

Het object, bekend als Grote Houtstraat 1A, heeft een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van 503 m² verdeeld over een kelder (circa 280 m² VVO) en een begane grond (circa 223 m² VVO). Het object is gelegen op de hoek van de Grote Houtstraat en Grote Markt. De hoofdingang bevindt zich aan de Grote Houtstraat. De kelder is bereikbaar middels een trap. De winkelunit heeft een min of meer rechthoekige lay-out en een frontbreedte van circa 16 meter.

Het object, bekend als Grote Houtstraat 1B, heeft een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van 113 m² verdeeld over een kelder (circa 14 m² VVO) en een begane grond (circa 99 m² VVO). Het object is gelegen op de hoek van de Grote Houtstraat en Spekstraat, aan de achterzijde van het getaxeerde object. De hoofdingang bevindt zich aan de Grote Houtstraat. De kelder is bereikbaar middels een trap. De winkelunit heeft een min of meer rechthoekige lay-out en een frontbreedte van circa 16 meter.

Tussen de twee winkelruimten bevindt zich een nooduitgang met een hal die toegang biedt tot de eerste verdieping van appartementsrecht A4. Een deel van deze gang, circa 31 m² VVO, behoort tot dit appartementsrecht. In afbeelding 1 is weergegeven welk gedeelte tot dit appartementsrecht behoort.

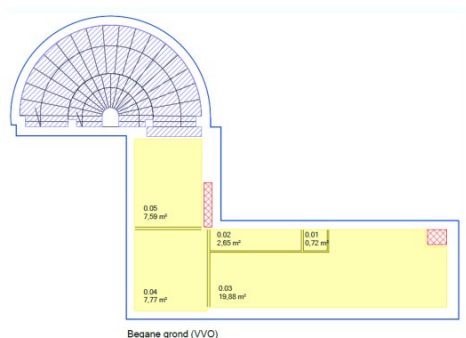
Markt 16 (Appartementsrecht A4)

Het object omvat drie bovengelegen verdiepingen, verdeeld over een eerste, tweede en derde verdieping, met een totale verhuurbare vloeroppervlakte van circa 529 m². De eerste verdieping bestaat uit meerdere ruimten, waarbij de aan de gevelzijde gelegen ruimten worden gekenmerkt door een hoog plafond. Op deze verdieping bevindt zich tevens een brede wenteltrap die toegang biedt tot de entree aan de Grote Houtstraat, waar de twee winkelruimten zijn gesitueerd. Deze trap fungeert als nooduitgang en komt uit op een hal. Een deel van deze hal, ter grootte van circa 8 m² VVO, behoort tot dit appartementsrecht. In afbeelding 1 is weergegeven welk gedeelte tot dit appartementsrecht gerekend wordt.

De tweede verdieping is bereikbaar via een interne trap. De derde verdieping is eveneens via een trap toegankelijk en biedt directe toegang tot het dakterras.

In de huidige situatie behoort tot het appartementsrecht 4 ook een berging (begane grond) wc ruimte (eerste verdieping) en een installatieruimte (tweede verdieping). Wij benadrukken dat deze meters in het bijzondere uitgangspunt niet tot het getaxeerde behoren.

Voor de toegang wordt uitgegaan van het vestigen van een erfdienstbaarheid die enerzijds het gebruik van de huidige ontsluiting via het zogenoemde 'vishuisje' mogelijk houdt, dit betreft eigendom van de Gemeente Haarlem, en anderzijds voorziet in een hoofdontsluiting via appartementsrecht A3, bestaande uit de monumentale trappenhal met entree aan de Grote Houtstraat. Op de taxatiedatum is deze toegang in gebruik als nooduitgang.



Afbeelding 1. Bron: NEN2580 Duresta Real Estate Solutions d.d. 4 november 2025

Het getaxeerde object, gebouwd omstreeks 1850 (bron: BAG-viewer), betreft een monumentaal pand met een uitgewerkte gevelcompositie en karakteristieke elementen. Het object heeft een traditionele constructie met dragende gemetselde buitenmuren, waarbij roodbruin baksteenmetselwerk wordt afgewisseld met horizontale banden en ornamenten in licht natuursteen. De gevel is over de volle lengte geleding door middel van pilasters en rondboogvormige kozijnopeningen op de eerste verdieping. Deze kozijnen zijn van hout. Het dak is plat en vermoedelijk bekleed met bitumen.

Duurzaamheid

Wij hebben van de opdrachtgever EPC labels ontvangen. Op basis van de ontvangen EPC labels concluderen wij dat het getaxeerde object beschikt over de volgende energielabels:

Grote Houtstraat 1A en 1B: Geen EPC label;

Grote Markt 16: EPC label F (geldig tot 11 oktober 2029).

Foto's van het object zijn bijgevoegd in Bijlage B.

Conclusie

Wij beoordelen de locatie van het getaxeerde object als goed. Wij beoordelen zowel de bereikbaarheid per openbaar vervoer als eigen vervoer als goed. Verder beoordelen wij de parkeergelegenheid in de directe nabijheid als goed.

Bruikbaarheid en Alternatief Gebruik

Het getaxeerde object betreft twee winkelruimten op de begane grond met drie boven gelegen verdiepingen voor commercieel gebruik gelegen in het centrum van Haarlem. Het object leent zich goed als commerciële ruimten (zowel Multi-tenant als single tenant). Dit gebruik is naar onze mening de best mogelijke aanwendbaarheid.

Oppervlakten

Grote Houtstraat 1A en 1B (Appartementsrecht A3)

Wij hebben het object niet ingemeten maar, conform uw instructies, hebben wij de vloeroppervlakten die aan ons verstrekt zijn door de Gemeente Haarlem in het taxatierapport '126565 - 20221213 Taxatierapport 'Verweyhal' te Haarlem (incl. bijlagen)' d.d. 13 december 2022 gebruikt. Wij hebben de plausibiliteit van de oppervlakte getoetst tijdens de inspectie en op basis van BAG-Viewer. Op basis van deze controle concluderen wij dat de oppervlakte plausibel is. Desalniettemin adviseert CBRE een meetcertificaat conform Nederlandse norm NEN2580 op te laten stellen.

Markt 16 (Appartementsrecht A4)

Het getaxeerde object is ingemeten door Opgesteld door Duresta Real Estate Solutions d.d. 4 november 2025 volgens norm NEN2580 en de vloeroppervlakten zijn berekend in overeenstemming met de Nederlandse norm NEN2580. Wij hebben de plausibiliteit van de oppervlakte getoetst tijdens de inspectie en op basis van BAG-Viewer. Op basis van deze controle concluderen wij dat de oppervlakte plausibel is. In de huidige situatie behoort tot het appartementsrecht 4 ook een berging (begane grond) wc ruimte (eerste verdieping) en een installatieruimte (tweede verdieping). Wij benadrukken dat deze meters in het bijzondere uitgangspunt niet tot het getaxeerde behoren. Deze meters zijn in de ontvangen NEN2580 buiten beschouwing gelaten.

Vloeroppervlakten

Unit	Verdieping	Oppervlakte (m ² , VVO)
Grote Houtstraat 1 A	Kelder (eigendom A3)	280
Grote Houtstraat 1 B	Kelder (eigendom A3)	14
Grote Houtstraat 1 A	Begane grond (eigendom A3)	192
Grote Houtstraat 1 B	Begane grond (eigendom A3)	99
Grote Houtstraat 1 A/B	Begane grond hal (eigendom A3)	31
Grote Markt 16	Begane grond hal (eigendom A4)	8
Grote Markt 16	Eerste verdieping (eigendom A4)	365
Grote Markt 16	Tweede verdieping (eigendom A4)	119
Grote Markt 16	Derde verdieping (eigendom A4)	36
Totaal		1.145

Bron: taxatierapport '126565 - 20221213 Taxatierapport 'Verweyhal' te Haarlem (incl. bijlagen)' d.d. 13 december 2022 en NEN2580 Duresta Real Estate Solutions d.d. 4 november 2025

Staat van Onderhoud

CBRE heeft geen structureel onderzoek uitgevoerd of installaties getest. Er is aan ons geen onderzoeksrapportage geleverd door een ander bedrijf. Wij hebben alleen voor taxatiedoeleinden een beperkte inspectie ondernomen. Uit onze beperkte inspectie hebben wij geconstateerd dat de staat van onderhoud goed is.

Milieu-informatie

In het uitvoeren van deze opdracht hebben wij de website www.bodemloket.nl geraadpleegd om de potentiële aanwezigheid van vervuiling voortkomend uit het vorige gebruik van het terrein en omliggende terreinen en de waarschijnlijkheid van de aanwezigheid van andere milieufactoren vast te stellen. Uit de informatie beschikbaar bij het Bodemloket blijkt dat er geen informatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering.

Rekening houdend met het bouwjaar van het getaxeerde object (1850 conform BAG-viewer), is het mogelijk dat er asbest in het object verwerkt is. Wij hebben hier in de taxatie geen rekening mee gehouden. Voor het verkrijgen van zekerheid omtrent eventuele aanwezigheid van asbest adviseren wij onderzoek door een gespecialiseerd bureau uit te laten voeren.

Wij hebben geen milieurisicofactoren geïdentificeerd die naar onze mening de waarde zouden kunnen beïnvloeden. CBRE geeft desondanks geen garantie wat betreft de afwezigheid van zulke milieurisicofactoren.

Jaarlijkse Eigenaarslasten

Wij hebben van de eigenaar geen informatie ontvangen met betrekking tot de jaarlijkse eigenaarslasten, zoals beheer- en onderhoudskosten, onroerende zaakbelasting, watersysteemheffing en verzekeringspremie. Wij hebben deze kosten ingeschat op basis van kengetallen, de toepasselijke belastingtarieven en onze kennis met soortgelijke objecten.

Kostensoort	Jaarlijks bedrag (€) A3	Jaarlijks bedrag (€) A4	Jaarlijks bedrag (€) A3/A4
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

Opmerkingen

Het getaxeerde object omvat in de huidige situatie twee appartementsrechten, A3 en A4, rechtgevend op aan Grote Houtstraat 1A en 1B en Grote Markt 16 in Haarlem. ‘

- In de huidige situatie maakt het object onderdeel uit van een groter complex en er is derhalve sprake van een Vereniging van Eigenaren. Het valt buiten de scope van de taxatie om een uitgebreide analyse van de financiële situatie van de VvE uit te voeren. In onze taxatie houden wij rekening met standaard vaste lasten die bij een dergelijk object horen. Wij gaan ervan uit dat de Vereniging van Eigenaren:
- Financieel gezond is;
- Niet beschikt over bovenmatige reserves;
- Geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn;
- Geen besluiten heeft genomen tot het doen van grote investeringen waardoor de bijdrage van de leden substantieel zal wijzigen;
- Wij adviseren om, alvorens een transactie te effectueren, de situatie van de VvE nader te analyseren om hieromtrent zekerheid te krijgen.

Bestemmingsinformatie

We hebben de website www.omgevingswet.overheid.nl geraadpleegd voor het verkrijgen van bestemmingsinformatie. Wij nemen aan dat de informatie op www.omgevingswet.overheid.nl correct en volledig is.

Wij hebben hieruit begrepen dat het getaxeerde object valt onder Omgevingsplan Gemeente Haarlem dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem dat in werking is sinds 1 januari 2026. De locatie heeft de volgende gebiedsaanduidingen:

1. Archeologie 1b: De voor 'Waarde- archeologie 1b' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
2. Centrumgebied: Afdeling 6.1 is van toepassing op activiteiten die volgens het omgevingsplan zijn toegestaan in het centrumgebied. In aanvulling en met voorrang op het bepaalde in afdeling 6.3 gelden de regels van afdeling 6.1 voor het centrumgebied.
3. Consumentgerichte dienstverlening: 1: Paragraaf 2.2.3 is van toepassing op het gebruiken van gronden en bouwwerken voor consumentgerichte dienstverlening en geldt ter plaatse van de aanduiding consumentgerichte dienstverlening.
4. Detailhandel: detailhandel met daaraan verbonden horeca met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken
5. Functies begane grond ook vanaf de eerste verdieping
6. Horeca categorie 4: Bij de aanduiding horeca categorie 4 is horeca categorie 4 op de begane grond toegestaan.
7. Horeca categorie 4 vanaf de eerste verdieping: Bij de aanduiding horeca categorie 4 vanaf de eerste verdieping is horeca categorie 4 vanaf de eerste verdieping toegestaan.

8. Horeca t/m categorie 2: Bij de aanduiding horeca t/m categorie 2 zijn horeca categorie 1 en horeca categorie 2 op de begane grond toegestaan.
9. Museum: Bij de aanduiding museum is een museum toegestaan
10. Rijks beschermd stadsgezicht: De voor 'Waarde - beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.
11. Shortstay: Paragraaf 2.2.10 is van toepassing op het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van shortstay en geldt ter plaatse van de aanduiding shortstay. Bij de aanduiding shortstay is shortstay vanaf de eerste verdieping toegestaan.
12. Wonen vanaf de eerste verdieping: Paragraaf 2.2.13 is van toepassing op het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen en geldt ter plaatse van de aanduidingen wonen , wonen vanaf de eerste verdieping en wonen vanaf de tweede verdieping. Een woning vanaf de eerste verdieping is toegestaan bij de aanduiding wonen vanaf de eerste verdieping.
13. Zakelijke dienstverlening: 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.

De maximum toegestane goothoogte is 12 meter.

Samenvattend, wij zijn niet op de hoogte van enige kwesties die een nadelige invloed op de waarde van het object kunnen hebben. Wij zijn ervan uitgegaan dat het huidige gebruik van het getaxeerde object niet strijdig is met de geldende regels en voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

BTW

We zijn niet op de hoogte gesteld of het object in de BTW-sfeer verkeert.

Alle huren en waarden die in dit rapport worden vermeld zijn exclusief BTW (indien van toepassing).

Privaatrechtelijke aspecten

Eigendom

1. Grote Houtstraat 1A en 1B, Haarlem

Eigendom. Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object in eigendom bij [REDACTED] en als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Haarlem
Sectie:	D
Nummer:	9114
Appartementsrecht:	3

2. Grote Markt 16, Haarlem

Eigendom. Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object in eigendom bij [REDACTED] als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Haarlem
Sectie:	D
Nummer:	9114
Appartementsrecht:	4

Opmerkingen

- Wij hebben de leveringsakte gelezen en daarin de volgende erfdiensbaarheden en/of kettingbedingen aangetroffen:
- Het object betreft Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW
- Ten behoeve van Vleeshal (Grote Markt 16), kadastraal bekend als D 1099 Haarlem ten laste van 9114 A 3
 1. De Vleeshal mag uitsluitend in noodgevallen via de hal en poort van A-3 naar de Spekstraat vluchten.
 2. Gebruik in omgekeerde richting is verboden.
 3. De eigenaar van A-3 moet deze route te allen tijde volledig vrij houden van obstakels.
- Ten behoeve van expositieruimte (kadastraal bekend als 9114 A 4 Gemeente Haarlem) ten laste van 9114 A 3
 - A. Nooduitgang via de horeca-/winkelruimte naar de Grote Houtstraat
 1. Alleen bij nood.
 2. Dezelfde verplichting: gang en route vrijhouden; geen opslag.

- B. Overpad voor vervoer van kunstobjecten en grote goederen
1. Recht om via de horeca-/bedrijfsruimte goederen te vervoeren naar de openbare weg als die te groot zijn voor de eigen toegang.
 2. Gebruik moet plaatsvinden op de minst bezwarende manier voor A 3.
 3. Vooraf overleg verplicht over het tijdstip van gebruik.
 - Bovenstaande betreft onze interpretatie van de geraadpleegde documentatie. Wij zijn echter geen juridisch adviseurs en adviseren advies in te winnen bij een jurist.
 - De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage C bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Het getaxeerde object omvat in de huidige situatie twee appartementsrechten, A3 en A4, rechtgevend op aan Grote Houtstraat 1A en 1B en Grote Markt 16 in Haarlem. ‘

In de huidige situatie is het object, bekend als Grote Markt 16, is op taxatiedatum verhuurd aan Frans Hals Museum en loopt tot juni 2026. De objecten, bekend als Grote Houtstraat 1 A en 1 B, staan op taxatiedatum leeg en zijn vrij van huur.

Onder het bijzondere uitgangspunt staat het getaxeerde object op de taxatiedatum geheel leeg en is het vrij van huur.

Voor de leegstand , zowel in de huidige situatie als onder het bijzondere uitgangspunt, is een leegstandsperiode van 12 maanden gehanteerd. Wij verwachten dat de wederverhuurperiode eveneens circa 12 maanden zal bedragen. Deze periode omvat zowel de feitelijke leegstand als eventuele incentives die nodig kunnen zijn om het object opnieuw te verhuren.

Markt- omschrijving

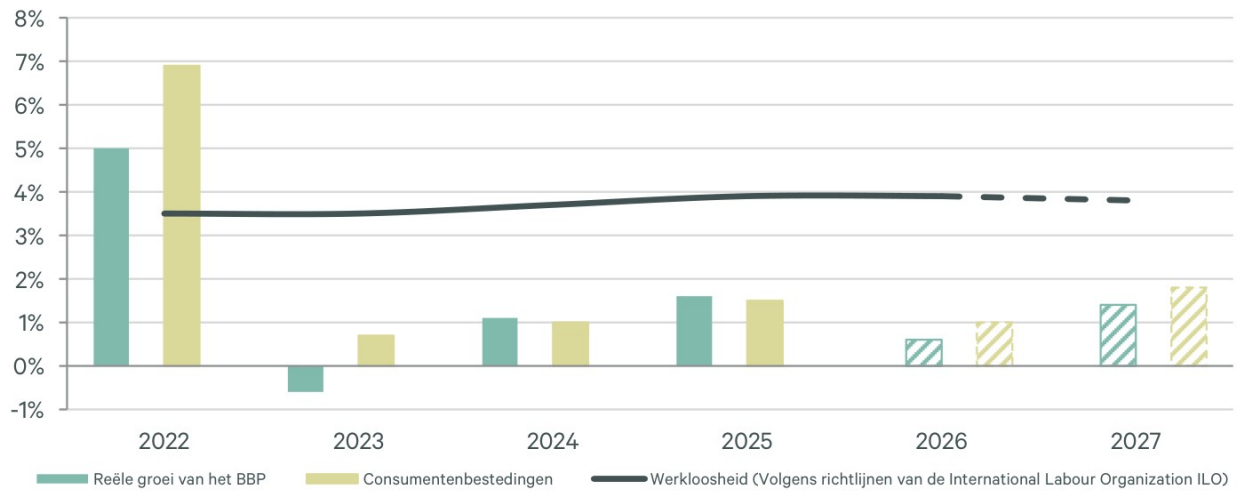
Economie



Effecten op de vastgoedmarkt



Economische vooruitzichten voor Nederland 2022-2027



Bron: CBRE Research

Index consumentenvertrouwen



Index consumentenvertrouwen 2012-2026

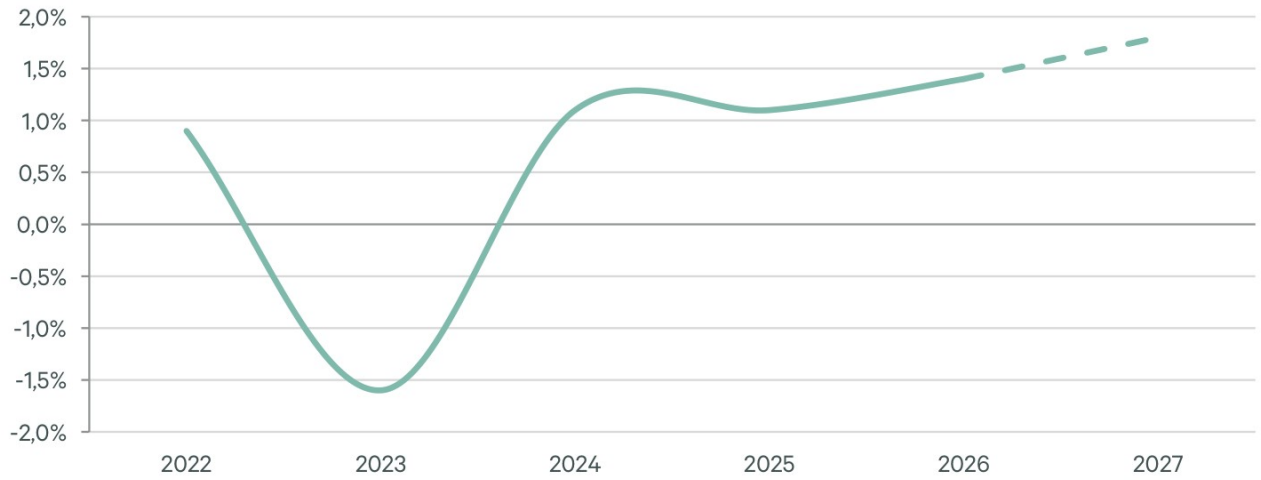


Bron: CBS

Detailhandel



Ontwikkeling detailhandelsverkopen (naar omzet) 2022-2027



Bron: CBRE Research

Nederlandse winkelmarkt

Structuur



Winkelmarkt in Haarlem

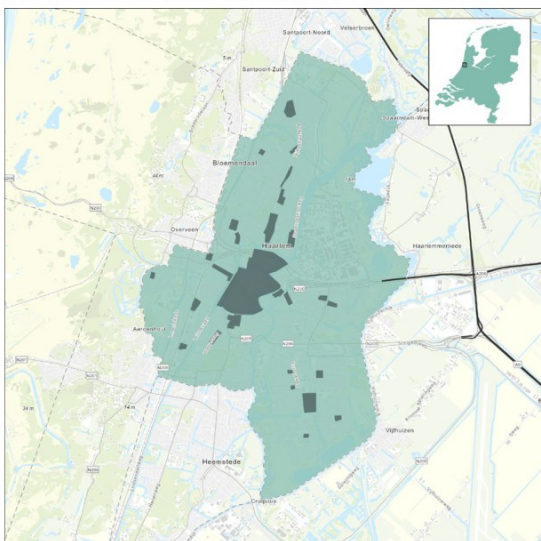
[Redacted text block]

Haarlem is meerdere keren uitgeroepen tot "Beste winkelstad van Nederland".

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Kaart van de winkelstructuur in Haarlem



Bron: CBRE Research

Voorraad en leegstand

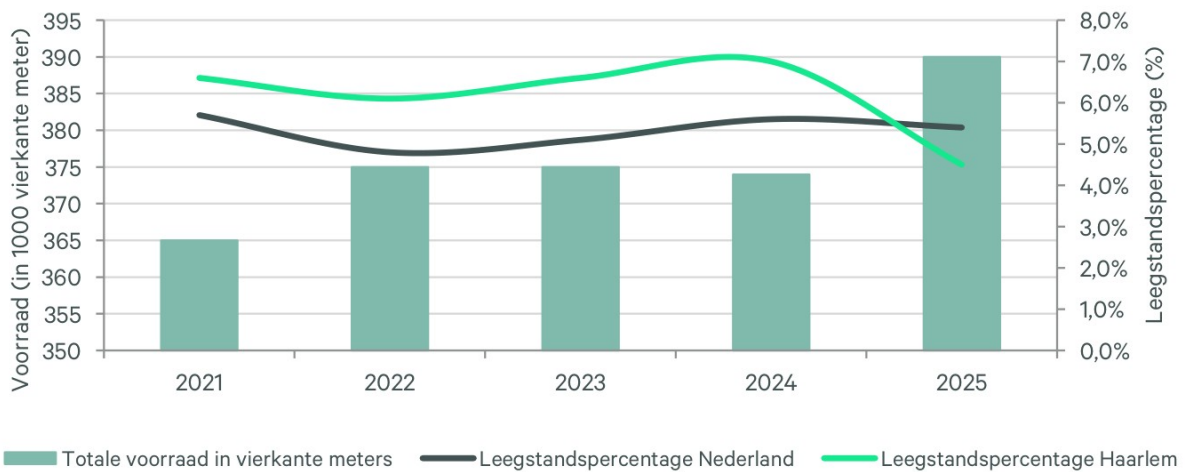
Voorraad



Leegstand



Ontwikkeling van de totale voorraad en de leegstand in Haarlem 2021-2025



Bron: CBRE Research

Gebruikersmarkt

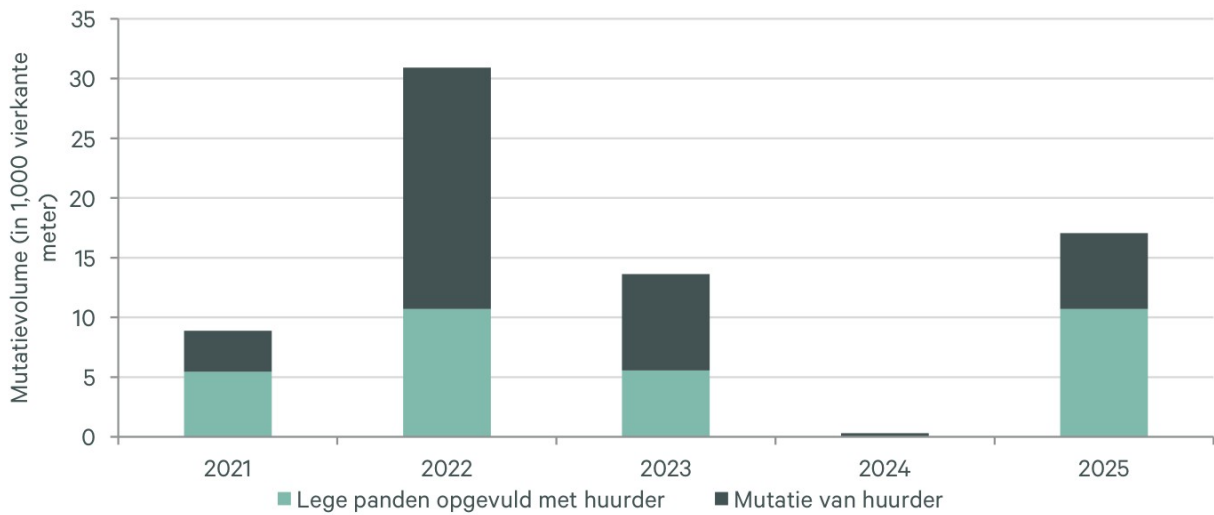
Ontwikkelingen in de gebruikersmarkt



Mutatiegraad



Mutatievolume per jaar Haarlem 2021-2025



Bron: CBRE Research

Huurprijzen





Top huurprijs per vierkante



Huurreferenties

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Haarlem, Vertrouwelijk (740)	[Redacted]	=	=
	[Redacted]		
	[Redacted]		
	[Redacted]		
	[Redacted]		
	[Redacted]		
	[Redacted]		
	[Redacted]		
	[Redacted]		
	[Redacted]		
	[Redacted]		
	[Redacted]		
	[Redacted]		
	[Redacted]		
	[Redacted]		
	[Redacted]		
	[Redacted]		
	[Redacted]		
	[Redacted]		

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object
 Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
<p>Haarlem,</p> 	<p>[Redacted text]</p>	<p>=</p>	<p>-</p>
<p>Haarlem,</p> 	<p>[Redacted text]</p>	<p>=</p>	<p>+</p>

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object
 Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Markthuurwaarde

Het getaxeerde object omvat in de huidige situatie twee appartementsrechten, A3 en A4, rechtgevend op aan Grote Houtstraat 1A en 1B en Grote Markt 16 in Haarlem. ‘

In de huidige situatie is het object, bekend als Grote Markt 16, is op taxatiedatum verhuurd aan Frans Hals Museum en loopt tot juni 2026. De objecten, bekend als Grote Houtstraat 1 A en 1 B, staan op taxatiedatum leeg en zijn vrij van huur.

Onder het bijzondere uitgangspunt staat het getaxeerde object op de taxatiedatum geheel leeg en is het vrij van huur.

[Redacted text block]

Wanneer gekeken wordt naar de eigenschappen (met name de omvang en lay-out), kwaliteit en ligging van het getaxeerde object in relatie tot de hierboven genoemde referenties en rekening houdend met de huidige marktontwikkelingen zijn wij van mening dat de huurwaarde voor het getaxeerde binnen deze bandbreedte moet liggen. Wij benadrukken dat er weinig transacties zijn van vergelijkbare winkelunits met een groot metrage en monumentale status welke gelegen zijn in Haarlem.

1. Grote Houtstraat 1A en 1B, Haarlem (appartementsrecht A3)

De huurwaarde is vastgesteld op basis van het bijzondere uitgangspunt dat het object zelfstandig functioneert en niet afhankelijk is van andere appartementsrechten voor installaties.

Het object omvat twee separate winkelruimten verdeeld over de kelder en de begane grond, met een totale verhuurbare vloeroppervlakte van 616 m². De twee winkelruimten staan op taxatiedatum leeg en zijn vrij van huur.

[Redacted text block]

[Redacted]	■	[Redacted]
[Redacted]	€	[Redacted]

[Redacted text block]

2. Grote Markt 16, Haarlem (appartementenrecht A4)

De huurwaarde is vastgesteld op basis van het bijzondere uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur is; de huidige verhuurde staat blijft daarbij buiten beschouwing. Het object functioneert zelfstandig en is voor zijn installaties niet afhankelijk van andere appartementenrechten. De technische staat van de verdiepingsvloer wordt als goed beoordeeld en vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik.

Voor de ontsluiting wordt uitgegaan van een te vestigen erfdienstbaarheid die het gebruik van de huidige ontsluiting via het ‘vishuisje’ (eigendom van de Gemeente Haarlem) mogelijk maakt, of van een hoofdontsluiting via appartementenrecht A3, te weten de monumentale trappenhal met entree aan de Grote Houtstraat. Daarbij wordt aangenomen dat aan de eigenaar of gebruiker van A4 geen kosten of vergoedingen in rekening worden gebracht. Eventuele bezwarende effecten van deze erfdienstbaarheid voor A3 blijven buiten beschouwing.

Het object omvat drie bovengelegen verdiepingen, verdeeld over een eerste, tweede en derde verdieping, met een totale verhuurbare vloeroppervlakte van circa 529 m².

Wij hebben de volgende gemiddelde huurwaarde onder het bijzondere uitgangspunt bepaald voor het getaxeerde object:

[REDACTED]	€	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]

3. Grote Houtstraat 1A en 1B, Grote Markt 16, Haarlem (appartementenrecht A3 en A4)

De huurwaarde van het geheel in volle eigendom is bepaald op basis van het bijzondere uitgangspunt dat het object volledig in eigendom is en niet uit afzonderlijke appartementenrechten bestaat. Het object functioneert zelfstandig; de VvE is vervallen en er zijn geen kosten verbonden aan de samenvoeging van de voormalige appartementenrechten.

Het object beschikt over een detailhandelsbestemming voor zowel de begane grond als de verdiepingen, waardoor het geheel geschikt is voor Retailgebruik. De verdieping heeft een toegankelijke publieksentree en kan daardoor zelfstandig als Retailruimte worden gebruikt.

Gebruiksvormen zoals een fastfoodketen of een (boetiek)hotel zijn uitgesloten. Daarnaast geldt als voorwaarde dat het object publiek toegankelijk moet zijn.

Wij hebben de volgende gemiddelde huurwaarde onder het bijzondere uitgangspunt bepaald voor het getaxeerde object:

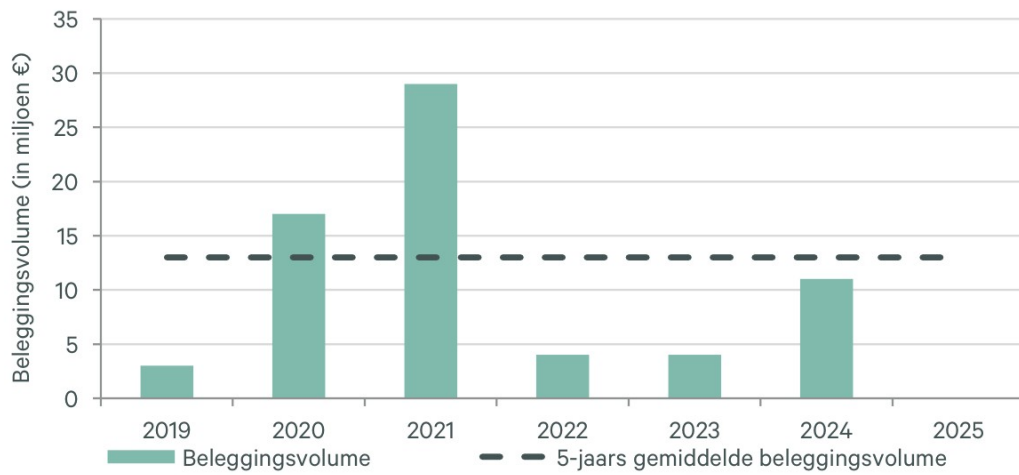
[REDACTED]	€	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	€	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]




Beleggingsmarkt



Beleggingsvolume in Haarlem 2019-2025



Bron: CBRE Research


Adres	Analyse van transactie			
<p>Haarlem,</p> 	<p>[Redacted text]</p> <p>[Redacted text]</p> <p>[Redacted text]</p> <p>[Redacted text]</p> <p>[Redacted text]</p> <p>[Redacted text]</p> <p>[Redacted text]</p> <p>[Redacted text]</p> <p>[Redacted text]</p> <p>[Redacted text]</p> <p>[Redacted text]</p> <p>[Redacted text]</p> <p>[Redacted text]</p> <p>[Redacted text]</p>			
	Locatie	Object	Huurder	Markt
	=	-	+	=

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Huurder betreft een oordeel over de kwaliteit van de huurder(smix) van het referentieobject in vergelijking met de huurder(smix) van het onderhavige object

Markt betreft de marktbeveging sinds de referentietransactie

Adres	Analyse van transactie			
Haarlem, 	<div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div>			
	Locatie	Object	Huurder	Markt
	=	-	=	=

Locatie

betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Huurder betreft een oordeel over de kwaliteit van de huurder(smix) van het referentieobject in vergelijking met de huurder(smix) van het onderhavige object

Markt betreft de marktbeveging sinds de referentietransactie

Onderbouwing toegepaste rendement

[Redacted text block]

1. Grote Houtstraat 1A en 1B, Haarlem (appartementenrecht A3)

De marktwaarde is vastgesteld op basis van het bijzondere uitgangspunt dat het object zelfstandig functioneert en niet afhankelijk is van andere appartementenrechten voor installaties.

Het object omvat twee separate winkelruimten verdeeld over de kelder en de begane grond, met een totale verhuurbare vloeroppervlakte van 616 m². De twee winkelruimten staan op taxatiedatum leeg en zijn vrij van huur.

[Redacted text block]

2. Grote Markt 16, Haarlem (appartementenrecht A4)

De marktwaarde is vastgesteld op basis van het bijzondere uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur is; de huidige verhuurde staat blijft daarbij buiten beschouwing. Het object functioneert zelfstandig en is voor zijn installaties niet afhankelijk van andere appartementenrechten. De technische staat van de verdiepingsvloer wordt als goed beoordeeld en vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik.

Voor de ontsluiting wordt uitgegaan van een te vestigen erfdienstbaarheid die het gebruik van de huidige ontsluiting via het 'vishuisje' (eigendom van de Gemeente Haarlem) mogelijk maakt, of van een hoofdontsluiting via appartementenrecht A3, te weten de monumentale trappenhal met entree aan de Grote Houtstraat. Daarbij wordt aangenomen dat aan de eigenaar of gebruiker van A4 geen kosten of vergoedingen in rekening worden gebracht. Eventuele bezwarende effecten van deze erfdienstbaarheid voor A3 blijven buiten beschouwing.

Het object omvat drie bovengelegen verdiepingen, verdeeld over een eerste, tweede en derde verdieping, met een totale verhuurbare vloeroppervlakte van circa 529 m².

[Redacted text block]

3. Grote Houtstraat 1A en 1B, Grote Markt 16, Haarlem (appartementenrecht A3 en A4)

[Redacted text block]

Het object beschikt over een detailhandelsbestemming voor zowel de begane grond als de verdiepingen, waardoor het geheel geschikt is voor Retailgebruik. De verdieping heeft een toegankelijke publieksentree en kan daardoor zelfstandig als Retailruimte worden gebruikt.

Gebruiksvormen zoals een fastfoodketen of een (boetiek)hotel zijn uitgesloten. Daarnaast geldt als voorwaarde dat het object publiek toegankelijk moet zijn.

[Redacted text block]

Huidige marktvolatiliteit (Belangrijke waarschuwing)

Er zijn momenteel talrijke geopolitieke spanningen over de hele wereld, waarvan de uitkomsten onzeker zijn. Er is potentieel voor snelle escalatie, wat een aanzienlijke impact kan hebben op de wereldhandel, economieën en vastgoedwaarden.

De ervaring heeft geleerd dat het gedrag van consumenten en investeerders snel kan veranderen in fluctuerende marktomstandigheden. Het is belangrijk om op te merken dat de conclusies in dit rapport alleen geldig zijn op de waardepeildatum. Waar van toepassing, raden wij aan de waardering nauwlettend te volgen, aangezien wij blijven volgen hoe de markten reageren op de huidige situatie.

Taxatie- overwegingen

Samenvatting en analyse van de huurinkomsten

Het getaxeerde object omvat in de huidige situatie twee appartementsrechten, A3 en A4, rechtgevend op aan Grote Houtstraat 1A en 1B en Grote Markt 16 in Haarlem. ‘

In de huidige situatie is het object, bekend als Grote Markt 16, is op taxatiedatum verhuurd aan Frans Hals Museum en loopt tot juni 2026. De objecten, bekend als Grote Houtstraat 1 A en 1 B, staan op taxatiedatum leeg en zijn vrij van huur.

Onder het bijzondere uitgangspunt staat het getaxeerde object op de taxatiedatum geheel leeg en is het vrij van huur.

Voor de leegstand , zowel in de huidige situatie als onder het bijzondere uitgangspunt, is een leegstandsperiode van 12 maanden gehanteerd. Wij verwachten dat de wederverhuurperiode eveneens circa 12 maanden zal bedragen. Deze periode omvat zowel de feitelijke leegstand als eventuele incentives die nodig kunnen zijn om het object opnieuw te verhuren.

Leegstand en verhuurbaarheid

Het getaxeerde object staat onder het bijzondere uitgangspunt op taxatiedatum leeg en is vrij van verhuur. Gezien de locatie en de fysieke kenmerken van het object zijn wij van mening dat de verhuurbaarheid redelijk tot goed is. Wij verwachten dat de wederverhuurperiode circa 12 maanden zal bedragen. Deze periode omvat zowel de leegstandsperiode als eventuele incentives.

SWOT-analyse

Sterktes

- Gelegen in het monumentale centrum van Haarlem
- Goede externe uitstraling
- Zichtlocatie (hoekligging op de Grote Markt/Grote Houtstraat)
- A1- winkellocatie (Locatus, 2026)

Zwaktes

- Parkeergelegenheid in de binnenstad van Haarlem
- Leegstand
- Interne staat van onderhoud
- Beperkte horecafunctie op de begane grond
- Monumentale beperkingen
- Beperkte gebruiksmogelijkheden op de verdiepingen

Kansen

- Verhuren leegstand
- Verduurzamen
- Renovatie
- Horecafunctie op de begane grond

Bedreigingen

- Toename aantal faillissementen binnen retail
- Macro-economische risico's (importtarieven, inflatie, rente, onzekerheid over de wereldwijde geopolitieke situatie)
- E-commerce

Verkoopbaarheid en potentiële kopers

Het object is gelegen in het kernwinkelgebied van Haarlem. Gelet op de goede ligging van het object in het kernwinkelgebied van deze winkelstad beoordelen wij de verhuurbaarheid onder het bijzondere uitgangspunt als goed. Rekening houdend met eerder genoemde plus- en minpunten, schatten wij de verkoopbaarheid onder het bijzondere uitgangspunt van het getaxeerde object in als goed. Potentiële kopers voor het getaxeerde zijn volgens ons pensioenfondsen, institutionele beleggers of particuliere beleggers. We schatten de verkoopperiode in op circa 3 tot 6 maanden.

Waardeopinie

Marktwaaarde Onder Het Bijzondere Uitgangspunt

1. Grote Houtstraat 1A en 1B, Haarlem (appartementenrecht A3)

Op basis van de veronderstelling dat er geen verdere bezwarende belemmeringen of ongebruikelijke uitgaven zijn waarvan wij geen kennis hebben en de specifieke opmerkingen en aannames die eerder in het rapport zijn uiteengezet, zijn we van mening dat het onderhavige object per 18 februari 2026 een marktwaaarde heeft van:

[REDACTED]

Opmerking

- Bovenstaande Marktwaaarde betreft de waarde “k.k.” (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.
- In deze taxatie is geen marktwaaarde in huidige staat (‘as is’) vastgesteld. De marktwaaarde in huidige staat volgens de RICS/NRVT-richtlijnen wordt derhalve niet in dit rapport toegepast. Daarnaast blijven overige ‘as is’-elementen die voor deze casus niet relevant zijn, buiten beschouwing.
- De marktwaaarde is vastgesteld op basis van het bijzondere uitgangspunt dat het object zelfstandig functioneert en niet afhankelijk is van andere appartementenrechten voor installaties.

Als de kosten koper van 11,40% in acht genomen worden dan zijn wij van mening dat de marktwaaarde het volgende rendementsprofiel weergeeft:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

2. Grote Markt 16, Haarlem (appartementenrecht A4)

Op basis van de veronderstelling dat er geen verdere bezwarende belemmeringen of ongebruikelijke uitgaven zijn waarvan wij geen kennis hebben en de specifieke opmerkingen en aannames die eerder in het rapport zijn uiteengezet, zijn we van mening dat het onderhavige object per 18 februari 2026 een marktwaarde heeft van:

[REDACTED]

Opmerking

- Bovenstaande Marktwaarde betreft de waarde “k.k.” (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.
- In deze taxatie is geen marktwaarde in huidige staat (‘as is’) vastgesteld. De marktwaarde in huidige staat volgens de RICS/NRVT-richtlijnen wordt derhalve niet in dit rapport toegepast. Daarnaast blijven overige ‘as is’-elementen die voor deze casus niet relevant zijn, buiten beschouwing.
- De marktwaarde is vastgesteld op basis van het bijzondere uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur is; de huidige verhuurde staat blijft daarbij buiten beschouwing. Het object functioneert zelfstandig en is voor zijn installaties niet afhankelijk van andere appartementenrechten. De technische staat van de verdiepingsvloer wordt als goed beoordeeld en vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik.

Daarnaast wordt voor de ontsluiting in het bijzondere uitgangspunt uitgegaan van een te vestigen erfdienstbaarheid die het gebruik van de huidige ontsluiting via het ‘vishuisje’ (eigendom van de Gemeente Haarlem) mogelijk maakt, of van een hoofdontsluiting via appartementenrecht A3, te weten de monumentale trappenhal met entree aan de Grote Houtstraat. Daarbij wordt aangenomen dat aan de eigenaar of gebruiker van A4 geen kosten of vergoedingen in rekening worden gebracht. Eventuele bezwarende effecten van deze erfdienstbaarheid voor A3 blijven buiten beschouwing.

Als de kosten koper van 11,40% in acht genomen worden dan zijn wij van mening dat de marktwaarde het volgende rendementsprofiel weergeeft:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

3. Grote Houtstraat 1A en 1B, Grote Markt 16, Haarlem (appartementenrecht A3 en A4)

Op basis van de veronderstelling dat er geen verdere bezwarende belemmeringen of ongebruikelijke uitgaven zijn waarvan wij geen kennis hebben en de specifieke opmerkingen en aannames die eerder in het rapport zijn uiteengezet, zijn we van mening dat het onderhavige object per 18 februari 2026 een marktwaarde heeft van:

[REDACTED]

Opmerking

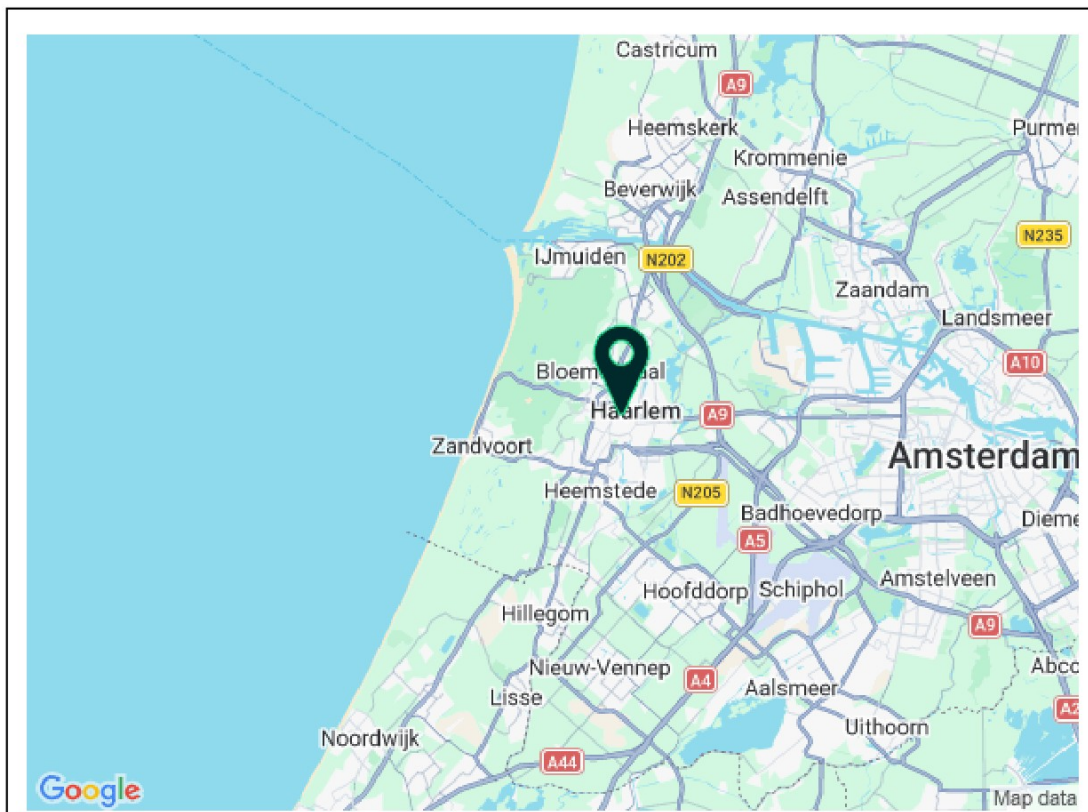
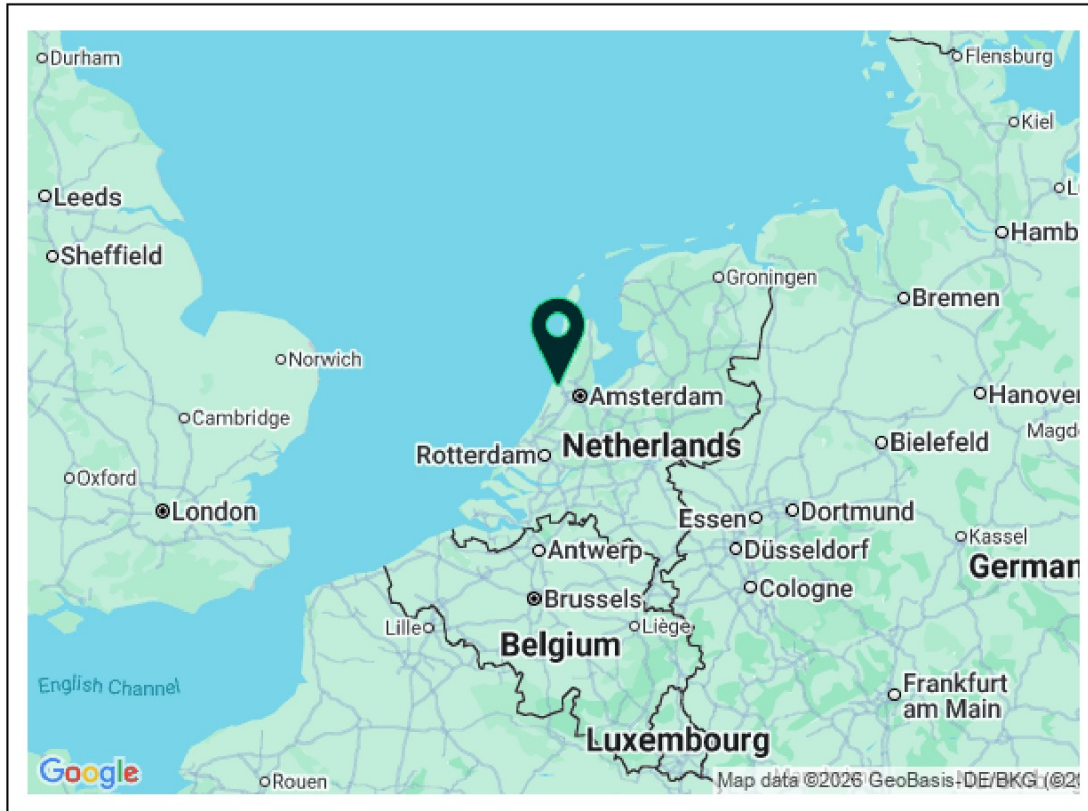
- Bovenstaande Marktwaarde betreft de waarde “k.k.” (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.
- In deze taxatie is geen marktwaarde in huidige staat (‘as is’) vastgesteld. De marktwaarde in huidige staat volgens de RICS/NRVT-richtlijnen wordt derhalve niet in dit rapport toegepast. Daarnaast blijven overige ‘as is’-elementen die voor deze casus niet relevant zijn, buiten beschouwing.
- De marktwaarde van het geheel in volle eigendom is bepaald op basis van het bijzondere uitgangspunt dat het object volledig in eigendom is en niet uit afzonderlijke appartementenrechten bestaat. Het object functioneert zelfstandig; de VvE is vervallen en er zijn geen kosten verbonden aan de samenvoeging van de voormalige appartementenrechten. Verder beschikt het object het object in het bijzondere uitgangspunt over een detailhandelsbestemming voor zowel de begane grond als de verdiepingen, waardoor het geheel geschikt is voor detailhandel ruimte gebruik. De verdieping heeft een toegankelijke publieksentree en kan daardoor zelfstandig als detailhandel ruimte worden gebruikt. Gebruiksvormen zoals een fastfoodketen of een (boetiek)hotel zijn uitgesloten. Daarnaast geldt als voorwaarde dat het object publiek toegankelijk moet zijn.

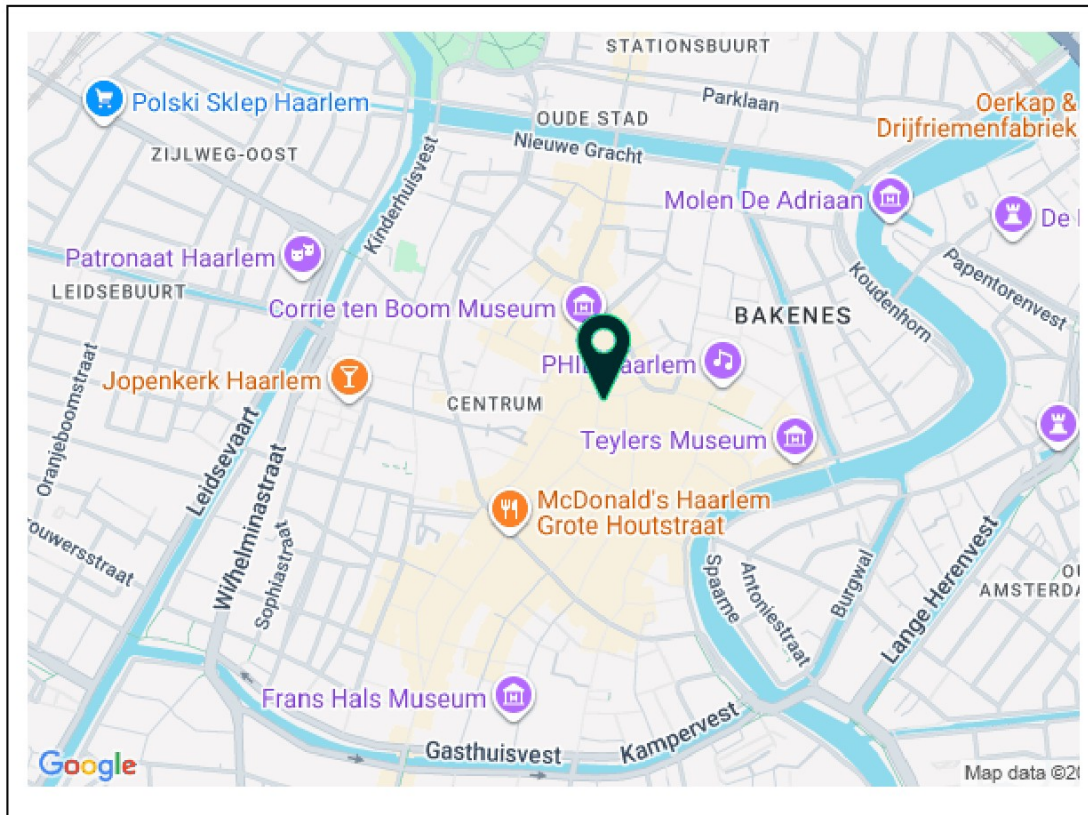
Als de kosten koper van 11,40% in acht genomen worden dan zijn wij van mening dat de marktwaarde het volgende rendementsprofiel weergeeft:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Bijlagen

Bijlage A: Plattegronden

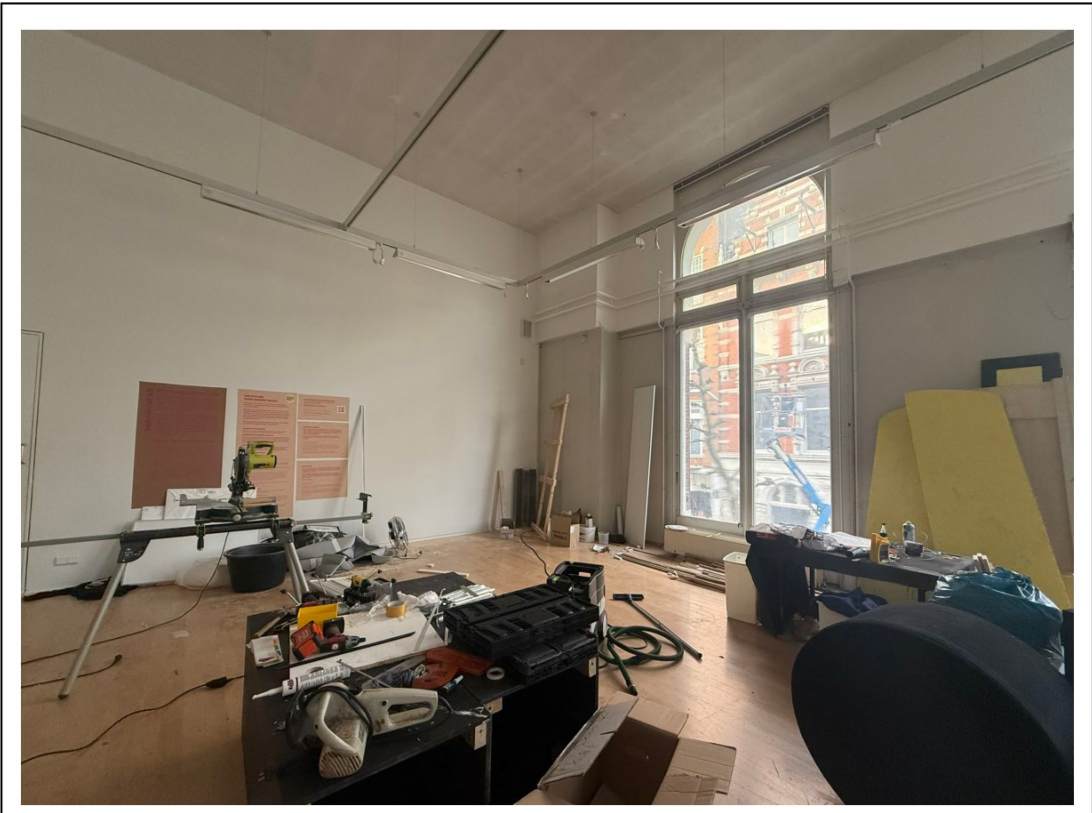


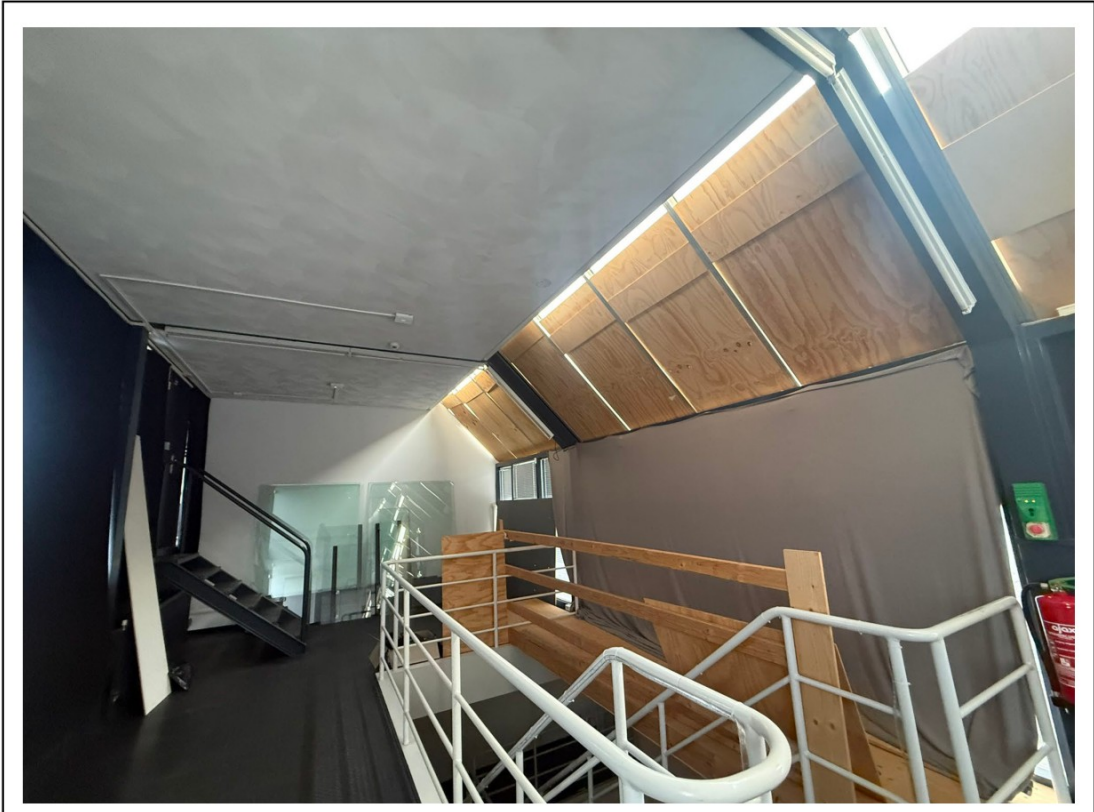
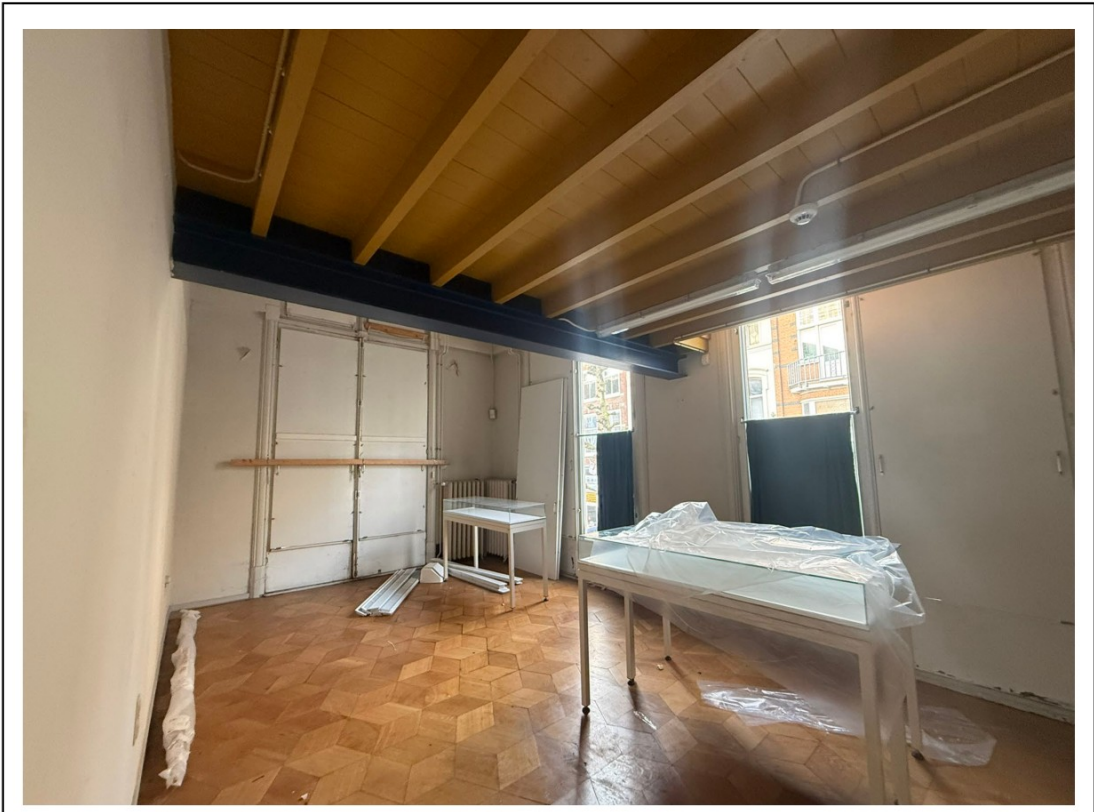


Bijlage B: Foto's









Bijlage C: Kadastrale uittreksels

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

SZE

GELEVERD OP

07-01-2026 - 09:38

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11226829591

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

06-01-2026 - 14:59

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 [REDACTED]

Adres Avenue de Grand Bretagne 5-1
98000 MC MONTE CARLO
Monaco

Geboorteland Italië

[REDACTED]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Haarlem D 9114 A4 <small>Kadastrale objectidentificatie: 012390911410004 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'</small>
Locatie	Grote Markt 16 2011 RD Haarlem <small>BAG identificatie</small> 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 <small>Ingeschreven op</small> 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 <small>Ingeschreven op</small> 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) <small>Datum kenbaarheid: 23-11-1999</small> <small>Ingeschreven op</small> 22-11-2021 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 87100/50 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) <small>Datum kenbaarheid: 23-08-2023</small> <small>Ingeschreven op</small> 23-08-2023 om 09:38



BETREFT

Haarlem D 9114 A4

UW REFERENTIE

SZE

GELEVERD OP

07-01-2026 - 09:40

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11226829924

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

06-01-2026 - 14:59

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



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— 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 7 januari 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 D: Taxatiemethodologie

Er zijn verschillende methoden die gebruikt worden om te taxeren. Een van de methoden is de inkomstenkapitalisatiemethode. Binnen de inkomstenkapitalisatiemethode maakt CBRE Valuation & Advisory Services gebruik van de Hardcore/Top Slice/Layermethode, een internationaal geaccepteerde taxatiemethode die sterke overeenkomsten met de Nederlandse BAR/NAR-methode vertoont. Uitgangspunt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode is dat de netto inkomstenstroom per huurder wordt onderverdeeld op basis van gepercipieerd risico. Hierbij worden verschillende rendementen toegekend aan de bestanddelen van de netto inkomstenstromen:

- Hardcore-rendement: het hardcorerendement wordt gebruikt om de veronderstelde meest zekere netto inkomsten te kapitaliseren, dit is ofwel de netto huurwaarde (bij een overhuursituatie) ofwel de netto huurinkomsten (bij een onderhuursituatie). Deze inkomstenstroom wordt in eeuwigheid gekapitaliseerd.
- Top Slice-rendement: wanneer een huurovereenkomst is oververhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn hoger dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, wordt de netto contante waarde van de overhuur (huurinkomsten minus huurwaarde) berekend tegen het top slice-rendement.
- Layer-rendement: wanneer een huurovereenkomst is onderverhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn lager dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, dan worden de toekomstige ingeschatte huurinkomsten (huurwaarde minus huurinkomsten) in de toekomst gekapitaliseerd tegen het layer-rendement. Vervolgens wordt de contante waarde van de toekomstige waarde berekend tegen het layer-rendement.

Vervolgens worden de verschillende berekende bestanddelen opgeteld om tot een bruto waarde te komen. Daarna wordt de (netto) contante waarde van gekapitaliseerde kosten/inkomsten (bijvoorbeeld gebouwgebonden investeringen, huurvrij, break penalties) berekend en de som van deze posten wordt bij de bruto waarde opgeteld c.q. afgetrokken om tot de waarde vrij op naam te komen. De Marktwaaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

Belangrijke inputparameters van de taxateur voor de Hardcore/Top Slice/Layermethode zijn de markthuurwaarde en de rendementen. Deze worden ingeschat op basis van vergelijkbare transacties. De huidige huursituatie en actuele huurinkomsten worden gebaseerd op ontvangen huurcontracten en (wanneer van toepassing) een recente huurlijst. Ook de vaste lasten zijn een belangrijke inputparameter voor het bepalen van de vaste eigenaarslasten en deze worden bepaald op basis van door eigenaar aangeleverde informatie, informatie van gemeenten en overheden en/of indexkostenboekjes.

Berekeningen van de waarde conform de Hardcore/Top Slice/Layermethode geven goed en duidelijk inzicht in de gehanteerde huurwaarden, rendementen, eigenaarslasten en correctieposten op zowel object- als huurdersniveau. Ook is de methode op meerdere vlakken goed vergelijkbaar met markttransacties: enerzijds kunnen rendementen per huurder vergeleken worden met transacties en daarnaast kan de uitkomst van de taxatie vergeleken worden met transacties. Bij beleggingstransacties wordt in de markt vaak een Bruto-aanvangsrendement (BAR) of Netto-aanvangsrendement (NAR) gepubliceerd.

Bijlage D: Berekeningen

Algemene opmerkingen

-

Disclaimer

- Het rekenmodel is een onlosmakelijk onderdeel van het taxatierapport.
- In het geval dat de berekening betrekking heeft op een (indicatief) concept, impliceert dit een voorlopige bepaling van de waarde(n) van het vastgoed die wordt verstrekt in afwachting van de definitieve waarde(n) die in het taxatierapport moet worden bepaald. Aan een (indicatieve) conceptberekening en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. CBRE Valuation & Advisory Services B.V. behoudt zich het recht voor om het (indicatieve) concept aan te passen aan de hand van constatering die van invloed zijn op de waarde(n) van het onroerend goed alvorens het definitieve taxatierapport af te geven of beschikbaar te stellen, waarvan het rekenmodel deel uitmaakt.







Disclaimer

- Het rekenmodel is een onlosmakelijk onderdeel van het taxatierapport.
- In het geval dat de berekening betrekking heeft op een (indicatief) concept, impliceert dit een voorlopige bepaling van de waarde(n) van het vastgoed die wordt verstrekt in afwachting van de definitieve waarde(n) die in het taxatierapport moet worden bepaald. Aan een (indicatieve) conceptberekening en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. CBRE Valuation & Advisory Services B.V. behoudt zich het recht voor om het (indicatieve) concept aan te passen aan de hand van constatering die van invloed zijn op de waarde(n) van het onroerend goed alvorens het definitieve taxatierapport af te geven of beschikbaar te stellen, waarvan het rekenmodel deel uitmaakt.







- Het rekenmodel is een onlosmakelijk onderdeel van het taxatierapport.
- In het geval dat de berekening betrekking heeft op een (indicatief) concept, impliceert dit een voorlopige bepaling van de waarde(n) van het vastgoed die wordt verstrekt in afwachting van de definitieve waarde(n) die in het taxatierapport moet worden bepaald. Aan een (indicatieve) conceptberekening en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. CBRE Valuation & Advisory Services B.V. behoudt zich het recht voor om het (indicatieve) concept aan te passen aan de hand van constatering die van invloed zijn op de waarde(n) van het onroerend goed alvorens het definitieve taxatierapport af te geven of beschikbaar te stellen, waarvan het rekenmodel deel uitmaakt.







