

# Taxatierapport

Noordeinde 64, 64A  
Den Haag



# Taxatierapport

Frisia Makelaars is een multi-disciplinaire dienstverlener in vastgoed. Ruim veertig enthousiaste medewerkers vormen een krachtige organisatie die vanuit het kantoor in Den Haag werkzaam is binnen de gehele regio Haaglanden. Door jarenlange ervaring op elk gebied van de onroerend goed markt heeft Frisia Makelaars zich weten te ontwikkelen tot een zeer betrouwbare adviseur en belangenbehartiger.

Frisia Makelaars is gevestigd in Den Haag. De taxateurs van Frisia Makelaars werken conform een door Dynamis ontwikkeld format. Dit taxatie format voldoet aan verschillende nationale en internationale richtlijnen.

Frisia Makelaars  
Javastraat 1A  
2585 AA Den Haag  
t 070-342 01 60  
email: [taxaties@frisiamakelaars.nl](mailto:taxaties@frisiamakelaars.nl)  
<http://www.frisiamakelaars.nl>

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever(s) en het doel waarvoor het rapport is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van Frisia Makelaars B.V.

© Copyright 2016; Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Frisia Makelaars B.V.



## Inhoudsopgave

1. Samenvatting en waardebevestiging	4
2. Opdracht	5
3. Taxatie	7
4. Object	9
5. Duurzaamheid	12
6. Beoordeling en onderbouwing	14
7. Nader onderzoek	20
8. Geraadpleegde bronnen en overige gebruikte informatie	21
9. Foto's	23
10. Normblad taxatierapport commercieel vastgoed	25
11. Plausibiliteitsverklaring	30

- Bijlage 1: Waardeberekening*
- Bijlage 2: Kadastrale informatie*
- Bijlage 3: Akten*
- Bijlage 4: Plattegrondtekeningen*
- Bijlage 5: Publiekrechtelijke informatie*
- Bijlage 6: Milieu-informatie*
- Bijlage 7: Getekende opdrachtbrief tot taxatie*



# 1. Samenvatting en waardebevestiging

## 1.1. Samenvatting

Type taxatie	Hertaxatie
Datum opdracht	18 april 2018
Taxatiedatum	1 september 2017
Doel van de taxatie	Inzicht krijgen in de marktwaarde per taxatiedatum op verzoek van opdrachtgever.

## 1.2. Objectinformatie

Adres	Noordeinde 64, 64A
Postcode Plaats	2514 GK Den Haag

## 1.3. Gebruik

Omschrijving huidig gebruik	Betreft een winkelruimte op de begane grond, waarboven woningen, een achterdeel te gebruiken als kantoor/opslag, een kelder en een achter terrein. Volgens informatie opdrachtgever wordt het object gebruikt voor tijdelijke bewoning en invulling (antikraak). Er zijn geen officiële huurovereenkomsten van toepassing. Gewaardeerd alsof het object leegstaat.
Toekomstig gebruik	Winkel, kantoor/opslag en woning in de verhuur.

## 1.4. Waardebevestiging

Wij zijn van mening, dat de waarde van het object, waarvan de details in bijgevoegde bijlage zijn weergegeven, redelijkerwijs als volgt kan worden uitgedrukt:

Marktwaarde Noordeinde 64 (kantoordeel) k.k. Zegge: honderdzestigduizend euro	€ 160.000,-
Marktwaarde Noordeinde 64 (winkel) k.k. Zegge: zevenhonderdveertigduizend euro	€ 740.000,-
Marktwaarde Noordeinde 64A (appartementen in de verhuur) k.k. Zegge: zeshonderdvijfendertigduizend euro	€ 635.000,-
Marktwaarde Noordeinde 64A (appart.en vrij van huur en gebruik) k.k. Zegge: zevenhonderdvijfentachtigduizend euro	€ 785.000,- (highest and best use)

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

## 2. Opdracht

### 2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever Rijksvastgoedbedrijf  
Contactpersoon Dhr. [REDACTED]  
Adres Korte Voorhout 7  
Postcode Plaats 2511 CW Den Haag

### 2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer Frisia Makelaars B.V.  
Adres Javastraat 1A  
Postcode Plaats 2585 AA Den Haag  
Telefoon 070 3420189  
Email [crt@frisiamakelaars.nl](mailto:crt@frisiamakelaars.nl)  
RICS Frisia Makelaars B.V. is gereguleerd door de RICS en bekend onder firmanummer: 6420641

Taxateur [REDACTED]  
Controlerend taxateur [REDACTED]

### 2.3. Onderwerp taxatie

Type taxatie Hertaxatie  
Datum opdracht 18 april 2018  
Taxatiedatum 1 september 2017

Adres Noordeinde 64, 64A  
Postcode Plaats 2514 GK Den Haag

Doel van de taxatie Inzicht krijgen in de marktwaarde per taxatiedatum op verzoek van opdrachtgever.  
Opdrachtbevestiging Met de opname van de opdrachtbrief in de bijlage van dit taxatierapport verklaart opdrachtgever de taxatie conform deze opdracht te hebben uitgevoerd.

Taxatiestandaarden Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden (behoudens eventuele restricties en indien van toepassing voor interne taxateurs):

- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org), d.d. 1 juli 2013.
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), Nederlandse editie, [www.rics.org](http://www.rics.org), d.d. januari 2014.
- Taxatiestandaarden Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), uitgegeven in het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed, d.d. 19 november 2015.

Toestemming gebruik rapport Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank.

### 2.4. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs

Ondernemingscode/ Klachtenprocedure De taxateur heeft een ondernemingscode en klachtenprocedure opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de taxateur omgaat met het houden van financiële belangen en hoe de organisatie de naleving hiervan toetst. De ondernemingscode en klachtenprocedure zijn te vinden op de website.

Onafhankelijkheid De taxateur verklaart geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft geen directe betrokkenheid met het getaxeerde object. De taxateur is afgelopen drie jaar niet betrokken geweest bij een transactie waarin het getaxeerde object een rol speelde.

Financieel belang De taxateur heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Indien de taxateur regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever niet meer dan 25% van de geconsolideerde jaaromzet van de groep waarvan de taxateur deel uitmaakt.

Honorarium Kwalificatie Het honorarium van taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Taxateurs zijn ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en werken conform bovengenoemde taxatiestandaarden.


<b>Deskundigheid</b>	Deze taxatie is uitgevoerd door een taxateur die beschikt over voldoende kennis en kunde qua soort object, aard van het object, gebruik, specifieke lokale, regionale en (inter-)nationale marktkennis en doelstelling van de taxatie.
<b>Informatiebronnen</b>	Voor zover mogelijk is verkregen informatie geverifieerd en betrokken bij de waardebeoordeling. De taxateur heeft het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest. De taxateur verwijst daarnaast uitdrukkelijk naar de onder 3.4 genoemde uitgangspunten van de taxatie.

### 3. Taxatie

#### 3.1. Identificatie object

Het volledig eigendom, omfattende het woonwinkelpand, het achterpand, bedrijfshal, achtererf, ondergrond, erf en verder alle onroerende bestanddelen, plaatselijk bekend als het Noordeinde 64, 64A 2514 GK te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie D nummer 1727, groot 9 are 67 centiare.

#### 3.2. Inspectie

Taxateur	
Inspectiedatum	20 april 2018
Omvang inspectie	Het object is op 20 april 2018 extern opgenomen door de taxateur. Doordat het gaat om een hertaxatie van de eerdere uitgevoerde volledige taxatie met taxatiedatum 29 september 2016 en de wijzigingen inpandig nihil zijn, is het pand niet intern opgenomen.
Gebruikssituatie	Volgens informatie opdrachtgever wordt het object gebruikt voor tijdelijke bewoning en invulling (antikraak). Er zijn geen officiële huurovereenkomsten van toepassing. Gewaardeerd alsof het object leegstaat.

#### 3.3. Waardering

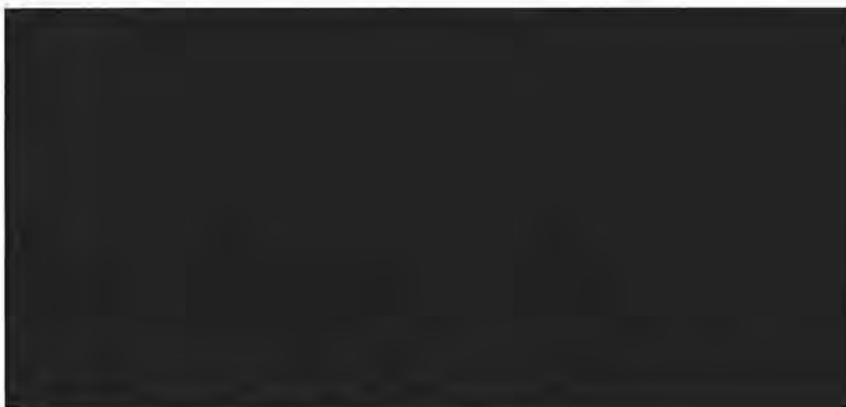
Rekening houdend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen en hierna te noemen overwegingen, bijbehorende berekeningen, vergelijkingen van verkochte en/of verhuurde objecten, wordt dit onroerend goed op taxatiedatum 1 september 2017 getaxeerd op:

Marktwaaarde Noordeinde 64 (kantoordeel) k.k. Zegge: honderdzesentigduizend euro	€ 160.000,-
Marktwaaarde Noordeinde 64 (winkel) k.k. Zegge: zevenhonderdveertigduizend euro	€ 740.000,-
Marktwaaarde Noordeinde 64A (woning in de verhuur) k.k. Zegge: zeshonderdvijfentigduizend euro	€ 635.000,-
Marktwaaarde Noordeinde 64A vrij van huur en gebruik k.k. Zegge: zevenhonderdvijfentachtigduizend euro	€ 785.000,- (highest and best use)

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

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en namens Frisia Makelaars B.V. op 26 april 2018 ondertekend door:

#### Taxateur



### 3.4. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

#### Uitgangspunten

Ten aanzien van deze taxatie gelden de volgende uitgangspunten:

##### *Titel*

De taxateur moet informatie hebben over de belangrijkste gegevens van het te taxeren belang. De informatie kan worden gegeven in de vorm van een door de opdrachtgever of door een derde opgesteld uittreksel of in de vorm van kopieën van de relevante documenten. De aangenomen uitgangspunten moeten door de juristen van de opdrachtgever gecontroleerd worden. De taxateur aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de "juiste" interpretatie van het juridische eigendom van de opdrachtgevers in het object.

##### *Toestand van gebouwen*

De taxateur verklaart dat de bezichtiging geen bouwtechnische keuring is, maar een indicatie van de onderhoudstoestand van het object betreft, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het betreft geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

##### *Voorzieningen*

De taxateur gaat er vanuit dat de voorzieningen en eventueel gerelateerde bedienings-systemen of software functioneren of geen gebreken vertonen.

##### *Bestemmingsplan*

De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De taxateur gaat er vanuit dat het huidige of beoogde toekomstige gebruik in overeenstemming is met de publiekrechtelijke bestemming. Mocht desondanks wel sprake zijn van afwijkend gebruik ten opzichte van de vigerende bestemming en/of overige publiekrechtelijke bepalingen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

##### *Vervuiling en gevaarlijke stoffen*

Een taxateur heeft niet de deskundigheid om te adviseren over de aard of de risico's van vervuiling of gevaarlijke stoffen of de eventuele kosten die met verwijdering daarvan gemoeid zullen zijn. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van vervuiling en gevaarlijke stoffen. Mocht desondanks wel sprake zijn van vervuiling of gevaarlijke stoffen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

##### *Milieukwesties*

Sommige objecten hebben te maken met milieufactoren die een inherent kenmerk van het object zelf of het omringende gebied zijn en die van invloed kunnen zijn op de waarde van het object. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van milieufactoren. Mocht desondanks wel sprake zijn van milieufactoren, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

##### *Duurzaamheid*

Duurzaamheid omvat een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieu gerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waardering en waarmee taxateurs rekening moeten houden. De taxateur verklaart dat hij beschikt over actuele kennis aangaande duurzaamheid in zijn vakgebied.

Naast bovenstaande standaard uitgangspunten zijn tevens de navolgende uitgangspunten van toepassing:

- Ten opzichte van de eerder uitgevoerde volledige taxatie met taxatiedatum 29 september 2016 dient er nu exclusief de achterliggende parkeerplaatsen te worden gewaardeerd. Wel kan de toekomstige eigenaar twee parkeerplaatsen gebruiken. Hiervoor zal tevens een zakelijk recht worden gevestigd om toegang te verkrijgen tot de achterkant van het object;
- Aan de achterzijde van 64 C zal het kadastrale perceel worden verlegd t.o.v. Noordeinde 64/64C (zie ook tekening) en het betreft hier buitenruimte. Voor dit gedeelte nemen wij niks op aangezien dit stuk grond al was betrokken bij de taxatie van 29 september 2016 (zie kadastraal plan).

#### Bijzondere uitgangspunten

Bij de uitvoering van deze taxatie zijn de navolgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- De waarde peildatum is in het verleden gelegen en thans is als waarde peildatum gehanteerd 1 september 2017, op verzoek van de opdrachtgever.



## 4. Object

### 4.1. Privaatrechtelijke aspecten

Eigenaar / rechthebbende	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Toekomstig eigenaar	-
Te taxeren belang	Volledig eigendom
Aantekening kadastraal object	Nee

Volgens het uittreksel, verstrekt door de Dienst voor het Kadaster en openbare registers is het perceel, in eigendom, kadastraal bekend onder (zie ook bijlage):

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte		
			ha	are	ca
's-Gravenhage	D	1727		9	67
Derhalve gezamenlijk groot				9	67

Geen akte van levering voorradig. Uitgangspunt gehanteerd dat er geen waarde beïnvloedende bijzonderheden van toepassing zijn, die mogelijk in de akte van levering genoemd kunnen worden.

### 4.2. Publiekrechtelijke aspecten

Gemeente	Den Haag
Vigerende bestemmingsplan	St. Jacobskerk e.o., vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 17-10-2013.
Bestemming	Op grond van artikel 6 van de planvoorschriften is de bestemming van het object: Gemengd. Voor de overige bepalingen verwijzen wij naar het in de bijlage bijgevoegde bestemmingsplanvoorschriften.
Huidige gebruik	Het huidige gebruik is wel in overeenstemming met het bestemmingsplan.
Uitbreiding	Op grond van de huidige bestemmingsplanvoorschriften is een verdere uitbreiding van het gebruik en/of bebouwing niet mogelijk.
Vorbereidingsbesluit	De gemeente heeft geen voorbereidingsbesluit genomen betreffende het getaxeerde perceel.
Ontwerpbestemmingsplan	De gemeente heeft geen ontwerpbestemmingsplan betreffende het perceel in voorbereiding.
Monument	Rijksmonument (Monumentenwet 1988)
Wet voorkeursrecht gemeenten	Nee

### 4.3. Gebruik

Omschrijving huidig gebruik	Betreft een winkelruimte op de begane grond, waarboven woningen, een achterdeel te gebruiken als kantoor/opslag, een kelder en een achter terrein. Volgens informatie opdrachtgever wordt het object gebruikt voor tijdelijke bewoning en invulling (antikraak). Er zijn geen officiële huurovereenkomsten van toepassing. Gewaardeerd alsof het object leegstaat.
Toekomstig gebruik	Winkel, kantoor/opslag en woning in de verhuur.

Indeling woning 64A	Ruimte	Huurder(s)	GBO in m <sup>2</sup>
Kelder	Opslag	-	93
1 <sup>o</sup> verdieping	Woonruimte	-	145
2 <sup>o</sup> verdieping	Woonruimte	-	136
3 <sup>o</sup> verdieping	Woonruimte/kapverdieping	-	34
<b>Totaal</b>			<b>408 m<sup>2</sup></b>

Indeling winkel 64	Ruimte	Huurder(s)	VVO in m <sup>2</sup>
Winkel voorste deel	Winkelruimte	-	68
Winkel middenstuk	Winkelruimte	-	85
Winkel achterdeel	Winkelruimte	-	360
Opslag achter	Opslagruimte	-	96
Tussenvloer	Winkel-/opslagruimte	-	58
Kelder	Opslagruimte	-	148

<b>Totaal</b>			<b>815 m<sup>2</sup></b>
<b>Indeling achterdeel 64</b>	<b>Ruimte</b>	<b>Huurder(s)</b>	<b>VVO in m<sup>2</sup></b>
Eerste verdieping	Kantoorruimte	-	180
Tweede verdieping	Kantoorruimte	-	100
<b>Totaal</b>			<b>280 m<sup>2</sup></b>

De bovenstaande oppervlakten zijn door derden berekend. Meetstaat verkregen van opdrachtgever.

#### 4.4. Locatie en omgeving

Stand en ligging	Goed
Omgeving	Goed
Toekomstige ontwikkeling omgeving	Positief
Voorzieningen	Alle stedelijke voorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig.
Bereikbaarheid algemeen	Goed
Bereikbaarheid auto	Voldoende
Parkeren	Voldoende
Bereikbaarheid OV	Goed
Afstand tot OV knooppunt	< 5 kilometer
Locatieomschrijving	De taxateur beoordeelt de locatie als goed, gezien de goede bereikbaarheid, de ligging in het centrum en de stedelijke voorzieningen in de directe omgeving.
Overige omgevingsfactoren	De taxateur heeft geen omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.

#### 4.5. Situering



#### 4.6. Huursituatie

Huidige huursituatie volgens opgave opdrachtgever	Volgens informatie opdrachtgever wordt het object gebruikt voor tijdelijke bewoning en invulling (antikraak). Er zijn geen officiële huurovereenkomsten van toepassing. Gewaardeerd alsof het object leegstaat.
Inzage huurovereenkomst(en)	Niet van toepassing
Aanvullende afspraken, addenda,	Niet van toepassing

side letters, incentives

#### 4.7. Technische omschrijving object

<b>Objectomschrijving</b>	Het betreft een woon-/winkelpand met achterpand bestaande uit kantoorruimte, achter-hal met opslagruimte en een achtererf.
<b>Type object</b>	Gemengd object
<b>Bouwjaar</b>	1875 (bron: BAG-Viewer)
<b>Constructie</b>	Houtconstructie
<b>Bouwwijze</b>	Traditioneel gebouwd
<b>Gevels</b>	Onder andere gemetselde gevels, zandsteengevels en gevels met bronzen beplating
<b>Vloerconstructie</b>	Houten vloer constructie
<b>Bedrijfsdeuren</b>	Niet aanwezig
<b>Puien en kozijnen</b>	Houten kozijnen en puien
<b>Bouwkundige staat</b>	Voldoende
<b>Installatie en opleveringsniveau</b>	Voldoende
<b>Staat van onderhoud binnenzijde</b>	Voldoende
<b>Staat van onderhoud buitenzijde</b>	Voldoende
<b>Schatting achterstallig onderhoud in €</b>	110.000,- voor het kantoorgedeelte (zie bijgevoegde rekenmodel). 315.000,- voor het winkelgedeelte (zie bijgevoegde rekenmodel).
<b>Uitstraling object in de omgeving</b>	Goed
<b>Bouw- en/of renovatieplannen</b>	Bij woongedeelte ombouw gehanteerd naar luxe appartementen. In totaal een post opgenomen van € 775.000,- voor de renovatiekosten.
<b>Geschatte renovatiekosten</b>	€ 775.000,- voor het woongedeelte (zie ook bijgevoegde rekenmodel).
<b>Benodigde vergunningen</b>	Niet van toepassing.
<b>Waarde beïnvloedende zaken</b>	Geen specifieke waarde beïnvloedende zaken waargenomen.
<b>Brandpreventieve middelen</b>	Bij deze taxatie zijn wij er vanuit gegaan dat het object voldoet aan alle door de brandweer gestelde eisen.

## 5. Duurzaamheid

### 5.1. Inleiding

Hoewel er geen gedefinieerde term is, omvat duurzaamheid een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieu gerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde en waarmee taxateurs rekening moeten houden. Deze paragraaf betreft een verzameling van duurzaamheidsgegevens.

Van sommige duurzaamheidseigenschappen is (nog) niet te bepalen welke invloed deze hebben op de waarde van het getaxeerde object. Enkele duurzaamheidseigenschappen, bijvoorbeeld energiezuinigheid, verstrekken soms een groter direct voordeel aan de gebruiker dan aan de gebouweigenaar. Verder laat (inter) nationaal onderzoek zien dat duurzame eigenschappen zich vertalen in een hogere waarde door een hogere markthuurwaarde, hogere verkoopprijs, toegenomen bezettingsgraad, lagere operationele lasten, kortere verkoop(verhuur)tijden, hogere netto huuropbrengsten, lagere kapitalisatie factoren en verhoging productiviteit werknemers.

Conform het 'Informatiedocument Taxatie nr. 13, Duurzaamheid en taxatie van commercieel vastgoed' van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), worden in dit hoofdstuk de volgende duurzaamheidseigenschappen gehanteerd, namelijk:

- Gebruik van grond;
- Ontwerp en uitvoering;
- Bouwmaterialen en installaties;
- Locatie en overwegingen bereikbaarheid;
- Fiscale en wettelijke overwegingen;
- Kwesties betreffende management en lease.

### 5.2. Certificaten en keurmerken

Type certificaat/keurmerk	Certificaat aanwezig
BREEAM	Nee
LEED	Nee
GPR Gebouw	Nee
Greencalc (milieu-index gebouw)	Nee
Greenkey (hotels)	Nee
Slimbouwen	Nee
Groenverklaring (Ministerie van Infrastructuur en Milieu)	Nee
EPA certificaat (utiliteit)	Nee
Energie-Index (woningen)	Nee

### 5.3. Gebruik van grond

Veel classificatiesystemen houden rekening met diverse aspecten ten aanzien van het gebruik van grond. Enkele voorbeelden zijn plaatsing ten opzichte van de waterloop, watermanagement ter plaatse en ontwikkelingen van de locatie. Deze factoren spelen een belangrijke rol op het moment van ontwikkeling, maar hebben een beperkte relevantie met betrekking tot de waardering van een bestaand gebouw.

Het getaxeerde object betreft bestaande bouw, waardoor deze duurzaamheidseigenschap niet relevant is voor de waardering van het object.

### 5.4. Ontwerp en uitvoering

Bouwkwaliteit en levenscyclus	Voldoende
Efficiëntie van vloeroppervlakte	Voldoende
Efficiëntie van hulpbronnen	Voldoende
Flexibiliteit	Voldoende
Aanpassingsvermogen	Voldoende
Gezondheid en menselijke prestaties	Voldoende



### 5.5. Bouwmaterialen en installaties

Gebruikte soort bouwmaterialen	Niet-duurzaam
Onderhoud en vervanging van bouwmaterialen	Voldoende
Gebouwbeheer (airconditioning en verwarmingsinstallaties)	Niet-duurzaam
Energie-efficiëntie	Voldoende
Energiebronnen	Niet-duurzaam
Watefficiëntie	Niet-duurzaam
Voorzieningen afvalbeheer	Niet-duurzaam

### 5.6. Locatie en overwegingen bereikbaarheid

Ligging	Niet-duurzaam
Bereikbaarheid auto	Voldoende
Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed
Parkeergelegenheid	Voldoende
Extra voorzieningen	Voldoende

### 5.7. Fiscale en wettelijke overwegingen

Energie Investeringsaftrek (EIA)	Nee
Milieu Investeringsaftrek (MIA)	Nee
Vervroegde Afschrijving Milieu Investerings (VAMIL)	Nee
Toelichting taxateur	<i>Niet van toepassing.</i>

### 5.8. Kwesties betreffende management en lease

Huurovereenkomst	Niet-duurzaam
Groenfinanciering	Nee
ESCo's (Energie prestatiecontracten)	Nee
Beheer	Niet-duurzaam

### 5.9. Onderbouwing waardering

In het kader van deze waardering is door de taxateur(s) niet tot nauwelijks onderzoek gedaan naar duurzaamheidsaspecten met betrekking tot het onderhavige object.

### 5.10. Quick wins

De taxateur verwacht dat de volgende quick wins (snelle resultaten) van positieve invloed zijn op de duurzaamheid van het object:

- Tochtstrips;
- Dubbel glas;
- Isolatie gevel en dak.

## 6. Beoordeling en onderbouwing

### 6.1. Gehanteerde taxatiemethodiek

Taxatiemethodiek	BAR/NAR-methode (hoofdmethode) Comparatieve methode (tweede methode voor toetsing)
Toelichting gebruikte taxatiemethodieken	<i>BAR/NAR COMPARATIEF</i> We hebben voor deze methodieken gekozen aangezien we gebruik maken van vergelijkingstransacties, waarbij correcties zijn aangebracht om de objecten te vergelijken met het getaxeerde object. De vaststelling van de BAR en/of NAR is dat een inzichtelijke onderbouwing van het BAR en/of NAR wordt gegeven, op basis van referentietransacties. Aanvullend dient daarbij gespecificeerd te worden de onderbouwing van de exploitatiekosten die het verschil tussen de BAR en de NAR verklaren.
Validatie taxatiemodel	Het rekenmodel is gevalideerd.
Definities taxatiemethodieken	De definities van de gehanteerde en overige mogelijke taxatiemethodieken zijn beschreven in hoofdstuk 10.

### 6.2. Courantheid

Courantheid voor verhuur woningen	Goed
Verwachte periode voor verhuur	0 tot 3 maanden
Onderbouwing	<i>Op basis van vergelijkbare transacties</i>
Courantheid voor verkoop woningen	Goed
Verwachte periode voor verkoop	0 tot 3 maanden
Onderbouwing	<i>Op basis van vergelijkbare transacties</i>
Courantheid voor verhuur winkel	Voldoende
Verwachte periode voor verhuur	3 tot 6 maanden
Onderbouwing	<i>Op basis van vergelijkbare transacties</i>
Courantheid voor verkoop winkel	Voldoende
Verwachte periode voor verkoop	6 tot 9 maanden
Onderbouwing	<i>Op basis van vergelijkbare transacties</i>
Courantheid voor verhuur kantoor	Voldoende
Verwachte periode voor verhuur	3 tot 6 maanden
Onderbouwing	<i>Op basis van vergelijkbare transacties</i>
Courantheid voor verkoop kantoor	Voldoende
Verwachte periode voor verkoop	3 tot 6 maanden
Onderbouwing	<i>Op basis van vergelijkbare transacties</i>

### 6.3. SWOT-analyse

#### Sterkten

- Gelegen in het centrum van Den Haag
- Goed bereikbaar per openbaar vervoer en auto
- Gelegen op goede stand
- In de nabijheid van paleis Noordeinde

#### Kansen

- Lage financieringsrente
- Verdere ontwikkelingen op de onroerend goed markt door stijgende vraag, krimpend aanbod
- De Brexit, de gevolgen van het vertrek van de UK uit de Europese Unie

#### Zwakten

- Lastig parkeren in de omgeving
- Onderhoud kozijnen
- Geen ombouw naar wonen mogelijk in achterdeel door beperking

#### Bedreigingen

- Lastige financierbaarheid (inbreng eigen vermogen steeds belangrijker)
- De Brexit, de gevolgen van het vertrek van de UK uit de Europese Unie
- Politieke- en macro economische ontwikkelingen



#### 6.4. Algemene beoordeling object

---

Het object ligt op een voor de functie gerelateerde goede locatie.

## 6.5. Marktanalyse

### Woningmarkt Algemeen

Voor het tweede achtereenvolgende kwartaal is het aantal woningtransacties praktisch gelijk gebleven. Vanwege de grote vraag naar goede woningen, zijn de prijzen wederom gestegen. Hierdoor is het juist nu het moment om de woning te verkopen.

Tussen de verschillende typen eengezinswoningen met plussen van 2% tot 9%, zorgen de appartementen -het meest verkochte woningtype- in Nederland voor het tegenwicht met een daling van 9,4%. In de afgelopen vier kwartalen verkochten de NVM-makelaars in Nederland gezamenlijk 169.000 woningen (plusminus 230.000 voor de totale markt). In krappe woningmarkten, waar veel appartementen staan, zijn de dalingen het meest duidelijk en kan het aanbod de vraag amper nog aan. In de krappe woningmarkt gebieden stagneert de markt juist met een daling in het aantal transacties, flinke prijsstijgingen en door het gebrek aan voldoende (nieuwbouw)aanbod staat de doorstroming onder druk en komen starters niet aan de bak. De oververhitting begint zijn tol te eisen. In de Haagse regio is in een jaar tijd het aantal transacties tot € 200.000,= met 30% gedaald.

Andermaal heeft de transactieprijs van verkochte bestaande koopwoningen in Nederland een nieuw record bereikt. Voor een woning in Nederland in het 3e kwartaal 2017 is gemiddeld € 264.000,= betaald, dat is 9,7% meer dan een jaar geleden. Een steeds groter deel van de Randstad kent een stijging van de transactiepreisen die boven de 15% uitkomt.

Er zijn te weinig Nederlandse huishoudens die hun woning te koop zetten om aan de huidige vraag naar woningen te voldoen. Daardoor neemt het te koop staande aanbod in Nederland steeds verder af. Halverwege het 3e kwartaal van 2017 stonden er bij NVM-makelaars in Nederland nog 63.500 woningen te koop (totale bestaande koopwoningmarkt 86.500), ruim 37% minder dan een jaar eerder. Het te koop staande aanbod van appartementen in Nederland is in een jaar tijd gehalveerd. Dat zien we ook terug in een daling van het aanbod in de Haagse regio met veel appartementen in de voorraad.

In het 3e kwartaal van 2017 zijn in Nederland ruim 8.000 nieuwbouwwoningen te koop gezet. Dat is een stijging van ruim 20% met dezelfde periode vorig jaar. Dit is nu het derde kwartaal op rij met een toename van circa 20% op jaarbasis. In de laatste 4 kwartalen zijn bijna 35.000 nieuwbouwwoningen in verkoop gekomen bij NVM-makelaars in Nederland, een record sinds de crisis. Voor de totale markt is dit circa 46.000 nieuwbouwwoningen. Het nieuwe aanbod stuwt ook de verkopen op. Doorgaans is het 3e kwartaal vanwege de vakantieperiode relatief rustig. Dit jaar scoort het 3e kwartaal goed met 7.900 transacties (totale markt circa 11.000), een stijging van 15% op jaarbasis. Volgens onderzoeken dient de bouwproductie in Nederland opgekrikt te worden naar circa 80.000 nieuwbouwwoningen per jaar voor de periode tot 2025, waarvan circa 60.000 koopwoningen per jaar.

De krapte op de landelijke woningmarkt treft de starters in de steden het hardst. Het woningaanbod dat financieerbaar is voor starters, is de afgelopen periode zeer snel gedaald. In de krappe gebieden ligt het aantal woningen waaruit een starter kan kiezen op slechts 2,6. Tegelijkertijd worden ook minder woningen in dit segment aan de woningvoorraad toegevoegd. Nieuwbouw richt zich steeds meer op het duurdere segment en corporaties zijn de laatste jaren minder woningen gaan uitponden, waardoor ook vanuit de bestaande woningvoorraad weinig betaalbaar aanbod wordt toegevoegd.

### Woningmarkt Den Haag

In de Gemeente Den Haag zijn er in het 3e kwartaal 2017 3,3% minder woningen (1.276 woningen) verkocht t.o.v. het 3e kwartaal 2016. T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 5,3% minder woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 3e kwartaal 2017 € 274.600,=. T.o.v. een jaar geleden is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 22,3% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 6%. De gemiddelde verkooptijd in de Gemeente Den Haag bedraagt in het 3e kwartaal 2017 31 dagen versus 49 dagen t.o.v. een jaar geleden.

### Winkelmarkt Algemeen

Na een hevig faillissementenjaar in 2016, zet het aantal faillissementen onder (grotere) winkelketens ook in 2017 nog door. Zo zijn onder andere het laatste half jaar Witteveen Mode, Tuunte, Phone House, Euroland en Charles Vögele failliet verklaard. Daarnaast heeft één van de grotere winkelruimtegebruikers Blokker Holding met in totaal 2.168 winkels in binnen- en buitenland, aangegeven te gaan reorganiseren, afschalen en onderdelen te gaan verkopen.

Toch ligt het aantal faillissementen van retailers aanzienlijk lager dan voorgaande jaren. Zo daalde het aantal faillissementen in 2017 sterk, zeker ten aanzien van het piekjaar 2013, toen vooral kleinere ondernemingen in de detailhandel failliet gingen. Ondanks dat de laatste jaren juist grotere retailers failliet werden verklaard, is ook de impact van de faillissementen in 2017 op de Nederlandse winkelstructuur minder groot dan voorgaande jaren. Alleen op basis van de grotere failliete retailers zijn halverwege dit jaar circa 400 vestigingen (tijdelijk) gesloten. Ter vergelijking over heel 2016 betrof het in totaal 1.123 winkelruimtes die moesten sluiten vanwege faillissement, in 2015 waren dit zelfs 1.600 winkelruimtes.



De veranderende strategie van veel retailers en de faillissementen van de afgelopen jaren laten inmiddels hun sporen achter in het winkellandschap. Toch is afgelopen jaar de winkelleegstand op basis van winkelvloeroppervlakte gedaald naar 7,4% op 1 juli 2017 (Locatus). Dit betekent dat de leegstand ten aanzien van medio 2016 0,9% is gedaald. Medio vorig jaar bedroeg de leegstand immers nog 8,3%. Wel moet worden opgemerkt dat de daling van de winkelleegstand op pandniveau aanzienlijk minder sterk is. Medio 2016 stond nog 7,3% van alle winkelpanden leeg, begin 2017 is dit slechts gedaald naar 7,2%.

Het feit dat veel gemeenten kampen met een te groot winkelbestand wordt onderstreept door de retail agenda waar wordt gesproken van een overcapaciteit van het aantal winkelmeters van 20%. Aan de hand van retail deals met provincie en gemeenten wordt gewerkt aan een duurzame en toekomstbestendige winkelstructuur op gemeente en regionaal niveau.

#### Winkelmarkt Den Haag

Het centrale winkelgebied van Den Haag kent een winkelleegstand van 7%. Van de vier grote steden is dit een vergelijkbaar niveau als in Rotterdam (8%), maar ruim hoger dan in Amsterdam (2%) en Utrecht (3%). Binnen het winkelgebied van de Hofstad is de leegstand voornamelijk geregistreerd in de minder druk bezochte straten. Op de C-locaties ligt het leegstandspercentage op 17%, terwijl dit op de toplocaties, de A1- en A2-locaties, slechts 5% is. In Den Haag staat per 1 juli 2017 circa 4.950 m<sup>2</sup> winkelruimte in aanbod, vergeleken met een jaar geleden is dit een forse aanboddaling (-60%). Een oorzaak voor de daling is een fors transactievolume in het afgelopen jaar. Zo zijn in de Grote Marktstraat onder andere winkels geopend van TK Maxx (2.550 m<sup>2</sup>), Snipes (590 m<sup>2</sup>) en Guess (440 m<sup>2</sup>) en heeft kledingwinkel Weekday haar intrek genomen in een pand van 560 m<sup>2</sup> in de Venestraat.

### 6.6. Referenties

#### Transacties huur woningen

Transactiedatum	Adres	Metrage	Huurprijs/m <sup>2</sup> per maand	Maandhuur	+/- vergelijking	Opmerkingen
11-11-2016	Noordeinde 84	140 m <sup>2</sup>	€ 16,07	€ 2.250,-	-	Gestoffeerd
01-11-2017	Noordeinde 122 B	140 m <sup>2</sup>	€ 16,43	€ 2.300,-	-	Gestoffeerd
17-05-2017	Plaats 24-a	185 m <sup>2</sup>	€ 21,62	€ 4.000,-	-	Gemeubileerd
21-08-2017	Molenstraat 19 A #S	171 m <sup>2</sup>	€ 26,32	€ 4.500,-	+/-	Gestoffeerd

#### Transacties koop woningen

Transactiedatum	Adres	Metrage	Transactieprijs	BAR k.k.	Koopprijs per m <sup>2</sup>	Opmerkingen
06-07-2017	Noordeinde 96 A	158 m <sup>2</sup>	€ 660.000,-	-	€ 4.177,22	NVM Midas
04-05-2017	Elandstraat 14	170 m <sup>2</sup>	€ 690.000,-	-	€ 4.058,82	NVM Midas
05-07-2017	Parkstraat 79	146 m <sup>3</sup>	€ 765.000,-	-	€ 5.239,73	NVM Midas
21-07-2017	Oude Molstraat 34 C	235 m <sup>2</sup>	€ 927.500,-	-	€ 3.946,81	NVM Midas

#### Transacties huur winkels

Transactiedatum	Adres	Metrage	Huurprijs/m <sup>2</sup> per jaar	Jaarhuur	+/- vergelijking	Opmerkingen
01-12-2016	Noordeinde 13	95 m <sup>2</sup>	€ 347,00	€ 30.000,-	-	NVM Midas
01-03-2017	Noordeinde 48	433 m <sup>2</sup>	€ 127,02	€ 55.000,-	+/-	NVM Midas
01-03-2017	Noordeinde 40 C	146 m <sup>2</sup>	€ 376,71	€ 55.000,-	+/-	NVM Midas
12-07-2017	Noordeinde 60 A	132 m <sup>2</sup>	€ 386,36	€ 51.000,-	+/-	NVM Midas

#### Transacties koop winkels

Transactiedatum	Adres	Metrage	Transactieprijs	BAR k.k.	Koopprijs per m <sup>2</sup>	Opmerkingen
01-12-2017	Driehoekjes 7	230 m <sup>2</sup>	€ 491.300,-	-	€ 2.136,09	Incl. 1 Parkeerplaats
06-12-2017	Torenstraat 35 A	414 m <sup>2</sup>	€ 875.000,-	-	€ 2.113,53	-

**Transacties huur kantoor**

Transactiedatum	Adres	Metrage	Huurprijs/m <sup>2</sup> per jaar	Jaarhuur	+/- vergelijking	Opmerkingen
23-06-2017	Juffrouw Idastraat 23 A	163 m <sup>2</sup>	€ 110,43	€ 18.000,-	-	NVM Midas
22-02-2018	Mauritskade 33	190 m <sup>2</sup>	€ 94,74	€ 18.000,-	-	NVM Midas
01-09-2017	Parkstraat 30	673 m <sup>2</sup>	€ 126,30	€ 85.000,-	-	NVM Midas

**Transacties koop kantoor**

Transactiedatum	Adres	Metrage	Transactieprijs	BAR k.k.	Koopprijs per m <sup>2</sup>	Opmerkingen
01-08-2017	Ammunitiehaven 21	217 m <sup>2</sup>	€ 450.000,-	-	€ 2.073,73	NVM Midas
24-01-2018	Houtweg 50	263 m <sup>2</sup>	€ 495.000,-	-	€ 1.882,13	NVM Midas
10-07-2017	Stille Veerkade 27	291 m <sup>2</sup>	€ 600.000,-	-	€ 2.061,86	NVM Midas

Voor bovenstaand aanbod evenals bij de gerealiseerde huurprijzen geldt dat de eventueel te vergeven incentives nog niet in de vraagprijzen zijn verdisconteerd.

De vastgestelde markthuurwaarde is deels gebaseerd op recente transacties die hebben plaatsgevonden op min of meer vergelijkbare locaties en van min of meer vergelijkbaar vastgoed. De gerealiseerde transacties dienen echter zorgvuldig geïnterpreteerd te worden. In de huidige markt maken de zogenaamde incentives (zoals huurvrije perioden, bijdrage in inrichtingskosten en andere financiële tegemoetkomingen) onderdeel uit van de daadwerkelijk overeengekomen prijs.

Doordat deze incentives in de meeste publicaties van gerealiseerde transacties niet of nauwelijks worden vermeld, ontbreekt voldoende bewijs van de invloed van deze incentives op de gepubliceerde transacties.

De ingeschatte markthuurwaarde is derhalve altijd een combinatie van (gepubliceerde) gerealiseerde transacties, het marktgevoel van de taxateur en het (gepubliceerde) aanbod van zowel huur- als koopobjecten.

**Referentieverklaring**

De referenties zijn woningen en winkelruimtes van enigszins vergelijkbare grootte, bouwaard, ligging en kwaliteit en derhalve gebruikt ter onderbouwing van de markthuurwaarde.

**6.7. Verschillen t.o.v. vorige taxatie**

**Hertaxatie voor deze taxateur** Ja, het getaxeerde object is op 29 september 2016 door taxateur gewaardeerd, de marktwaarde was destijds:

<b>Marktwaarde Noordeinde 64 (kantoordeel en parkeerplaatsen) k.k.</b> Zegge: vierhonderdtienduizend euro	<b>€ 410.000,-</b>
<b>Marktwaarde Noordeinde 64 (winkel) k.k.</b> Zegge: zevenhonderdvijfendertigduizend euro	<b>€ 735.000,-</b>
<b>Marktwaarde Noordeinde 64A (woning in de verhuur) k.k.</b> Zegge: vierhonderdtachtigduizend euro	<b>€ 480.000,-</b>
<b>Marktwaarde Noordeinde 64A vrij van huur en gebruik k.k.</b> Zegge: zeshonderdduizend euro	<b>€ 600.000,- (highest and best use)</b>

Deze situatie is sindsdien als volgt gewijzigd:

- De parkeerplaatsen behoren niet meer tot het getaxeerde object en daardoor neemt de marktwaarde met € 250.000,- af, en resteert nu € 160.000,- voor het kantoordeel. De marktwaarde voor het kantoorgedeelte is ongewijzigd.
- Voor de winkel wordt de marktwaarde € 5.000,- hoger, als gevolg van lagere inflatie- en markthuurindexen. Voor het overige blijft de marktwaarde voor de winkel ongewijzigd.
- Bij de appartementen in verhuurde staat is de marktwaarde uitgekomen op € 635.000,- door de stijging van markthuur met 4% en verlaging van de NAR met 0,5% van 5,25% naar 4,75%. De marktwaarde voor verhuurde appartementen is in de tussentijd aanzienlijk gestegen.
- Bij de appartementen vrij van huur en gebruik is uitgegaan van een Leegwaarde stijging van ca. 17,5% en bouwkostenstijging van 5%. Per saldo komt de marktwaarde uit op € 785.000,-, een toename van € 185.000,-. De marktwaarde voor appartementen vrij van huur en gebruik is in de tussentijd ook aanzienlijk gestegen.

Per saldo uitgaande van de highest and best use is er sprake van een daling van de marktwaarde ten opzichte van de vorige keer van € 60.000,- (ca. 3%). Met name de stijging van de huur- en koopprijzen van de appartementen gaat overigens gewoon door.



## 7. Nader onderzoek

### 7.1. Milieu

#### Veiligheidszones

Maatregelzone kerncentrale	Niet gelegen in maatregelzone
Veiligheidsafstand vuurwerk	Niet gelegen in veiligheidszone
Zone defensie-inrichtingen	Niet gelegen in zone
<b>Inrichting gevaarlijke stoffen</b>	
LPG	Niet gelegen nabij inrichting
Opslag	Niet gelegen nabij inrichting
Ammoniak	Niet gelegen nabij inrichting
Emplacement	Niet gelegen nabij inrichting
Vervoer	Niet gelegen nabij inrichting
Vuurwerk	Niet gelegen nabij inrichting
Nucleair	Niet gelegen nabij inrichting
Defensie	Niet gelegen nabij inrichting
Overig	Niet gelegen nabij inrichting
BRZO bedrijven	Niet gelegen nabij inrichting
<b>Transport gevaarlijke stoffen</b>	
Weg	Niet gelegen nabij route
Spoorweg	Niet gelegen nabij route
Waterweg	Niet gelegen nabij route
Buisleiding	Niet gelegen nabij leiding
<b>Natuurrampen</b>	
Overstromingen	Niet gelegen in risicogebied
Waterkeringen	Niet gelegen achter waterkering
Natuurbrand	Niet gelegen in risicogebied
Aardbeving	Niet gelegen in risicogebied

### 7.2. Nader onderzoek

Nader onderzoek gewenst	Nee
Toelichting	Niet van toepassing.

## 8. Geraadpleegde bronnen en overige gebruikte informatie

### 8.1. Bronnen en overige gebruikte informatie

Eigendom	Geraadpleegd	Betrouwbaarheid	Bron	Verificatie benodigd
Eigendomsbewijs	Nee	N.v.t.	-	Nee
Kadastrale gegevens	Ja	Goed	<i>Kadaster, d.d. 11-04-2018</i>	Nee
Splitsingsakte	N.v.t.	N.v.t.	-	N.v.t.
Gebruiker	Geraadpleegd	Betrouwbaarheid	Bron	Verificatie benodigd
Huurderslijst	N.v.t.	N.v.t.	-	N.v.t.
Huurovereenkomsten	N.v.t.	N.v.t.	-	N.v.t.
Allonges/Sideletters	N.v.t.	N.v.t.	-	N.v.t.
Technische gegevens	Geraadpleegd	Betrouwbaarheid	Bron	Verificatie benodigd
Bouwjaar	Ja	N.v.t.	<i>Bag-viewer, d.d. 11-04-2018</i>	N.v.t.
Plattegronden	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Garantiebewijzen	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Inspectierapporten	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Meerjaren onderhoudsplan	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Meetcertificaat (NEN 2580)	Ja	Voldoende	<i>RPS B.V., d.d. 03-02-2014 (vorige taxatie)</i>	Nee
Duurzaamheid	Geraadpleegd	Betrouwbaarheid	Bron	Verificatie benodigd
BREEAM	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
LEED	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
GPR Gebouw	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Greencalc (milieu-index gebouw)	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Greenkey (hotels)	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Slimbouwen	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Groenverklaring (Ministerie van Infrastructuur en Milieu)	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
EPA certificaat	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Milieu aspecten	Geraadpleegd	Betrouwbaarheid	Bron	Verificatie benodigd
Asbestinventarisatie	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Bodemonderzoek	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Gemeentelijke informatie	Ja	Voldoende	<i>Gemeente Den Haag, d.d. 20-04-2018</i>	Nee
Milieu risico's	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.

Publiekrechtelijke bepalingen	Geraadpleegd	Betrouwbaarheid	Bron	Verificatie benodigd
Bestemmingsplan	Ja	Voldoende	<i>ruimtelijkeplannen.nl, d.d. 11-04-2018</i>	Nee
Bestemmingsbepalingen	Ja	Voldoende	<i>ruimtelijkeplannen.nl, d.d. 11-04-2018</i>	Nee
Omgevingsvergunning	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Bouwvoorschriften	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Milieueffect rapportage	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Milieuvergunning	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Gebruiksvergunning	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
<b>Vaste lasten</b>	<b>Geraadpleegd</b>	<b>Betrouwbaarheid</b>	<b>Bron</b>	<b>Verificatie benodigd</b>
Onroerende zaak belasting	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Rioolrechten	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Waterschapbelasting	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
Erfpachtinformatie	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.
WOZ-waarde	Nee	N.v.t.	-	N.v.t.

## 8.2. Nadere toelichting

### Berekening marktwaarde vrij van huur en gebruik van het woongedeelte Noordeinde 64A

#### Opbrengst na verbouwing/renovatie

145 m <sup>2</sup> x € 5.250,- =	€ 760.000,-
170 m <sup>2</sup> x € 4.700,- =	€ 800.000,-
Inclusief 93 m <sup>2</sup> kelder	€ 1.560.000,-

#### Verbouwings-/renovatiekosten

408 m <sup>2</sup> GBO	
448 m <sup>2</sup> BVO x € 1.575,- =	€ 705.000,-
Circa 10 % onvoorziene kosten =	€ 70.000,-
	€ 775.000,-

Marktwaarde vrij van huur en gebruik: € 785.000,-  
 Zegge: zevenhonderdvijfentachtigduizend euro.

### Verlegd stuk grond aan de achterzijde van 64C

Bij de opdracht is meegegeven dat aan de achterzijde van 64 C een kadastrale perceel zou worden verlegd t.o.v. Noordeinde 64/64C (zie ook tekening) en het betreft hier buitenruimte. Voor dit gedeelte nemen wij wat marktwaarde niks op aangezien dit stuk grond al was betrokken bij de taxatie van 29 september 2016 (zie kadastraal plan).

### 9. Foto's







## 10. Normblad taxatierapport commercieel vastgoed

### 10.1. Definities taxatiemethodieken

Comparatieve methode	De Comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m <sup>2</sup> geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactieprizen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.
BAR-methode	De BAR (Bruto Aanvangs Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis te delen door een bruto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.
BAR/NAR-methode	De BAR/NAR (Bruto Aanvangs Rendement – Netto Aanvangs Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis verminderd met de exploitatielasten te delen door een netto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.
DCF-methode	De DCF (Discounted Cashflow)-methode is een waarderingsmethode waarbij alle ingeschatte toekomstige cashflows die binnen de beschouwingsperiode zullen plaatsvinden, vermeerderd met de eindwaarde van het object, contant worden gemaakt naar heden. De marktwaarde wordt verkregen door de contante waarden bij elkaar op te tellen.
Residuele waardemethode	Bij de residuele waardemethode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaarde kapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de Marktwaarde van het object in zijn huidige vorm op basis van de residuele waardemethode.
Vervangingswaarde methode	Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt de waarde van de grond en de waarde van de opstallen afzonderlijk bepaald. De methode gaat er vanuit dat de noodzakelijke investering gerealiseerd kan worden door de grond op dezelfde locatie te verwerven en daarop een (economisch) soortgelijke opstal te realiseren. Bij het gebruik van de methode wordt gekeken naar de waarde die de huidige eigenaar/gebruiker ervoor over zou hebben om de betreffende onroerende zaak te vervangen. De omstandigheden waarin de eigenaar/gebruiker verkeert, zijn hierbij echter niet van belang. Wel zijn maatschappelijke- en marktomstandigheden van belang. Daarnaast worden opgetreden technische en functionele veroudering meegenomen. Bij deze afschrijving wordt tevens rekening gehouden met latere investeringen, waardoor de levensduur van het gebouw wordt verlengd.
Bouwkosten methode	De bouwkosten methode is een methode voor de waardebepaling van onroerend goed, waarbij uitgegaan wordt van een schatting van de bouwkosten. De grondkosten en de bouwkosten per vierkante meter gebouw worden bij elkaar opgesteld en deze som wordt vervolgens verhoogd met een marge voor de projectontwikkelaar.
Kapitalisatie methode	De kapitalisatie methode is een methode om de vastgestelde huurwaarde om te zetten in een waarde van de betreffende onroerende zaak. De huurwaarde kan worden gezien als een denkbeeldige inkomstenstroom, die voortkomt uit de betreffende onroerende zaak. Deze methode wordt aldus gebruikt voor het vaststellen van de waarde van onroerende zaken die leeg en vrij van huur opgeleverd kunnen worden. Uitgangspunt voor de kapitalisatie methode is de huurwaarde. De kapitalisatie van de huurwaarde geschiedt door de huurwaarde te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor.

### 10.2. Voorwaarden: objectgebonden clausules

#### Bouwkundige en technische staat

1. Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, het type gebruik en de (multi-)functionaliteit van het gehele gebouw.
3. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
4. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
5. Bij de waardering is er vanuitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen.

6. Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die zijn opgetreden tussen inspectie/ opname en de taxatiedatum of tussen de taxatiedatum en datum taxatierapport.
7. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
8. De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar NEN 2580 "Oppervlakten en inhouden van gebouwen". In paragraaf 10.5 is een verkorte tekst van de normtekst opgenomen.

#### Milieu

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

#### Eigendom

1. Bij de waardering zijn wij er vanuitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken, tenzij wij in deze rapportage anders berichten.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de verlies- en winstrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we er vanuitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn wij er vanuitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
5. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

#### Voordelen

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



### Plaatselijke voorschriften

1. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de taxatiedatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en – eisen.
2. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen en vestigingsvergunningen is geen onderzoek verricht.
3. Omtrent de toepassing van de publiekrechtelijke bepalingen, zoals bestemmingsplannen en bouwverordeningen en het terzake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid is geen bijzondere informatie ingewonnen. Bij de waardering is er vanuitgegaan dat uit hiervoor bedoelde wetten, maatregelen en/of verordeningen geen beperkingen of andere gevolgen voortvloeien die de waarde van de getaxeerde onroerende zaak c.q. zaken beïnvloeden. Wanneer er, in tegenstelling tot het bovenstaande, wel informatie is ingewonnen is deze veelal mondeling verkregen, hetgeen de betrouwbaarheid aantast.

### Fiscale wetgeving

1. Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
2. De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens de levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

### Huurrecht

1. In het geval van woningen hebben wij voor zover mogelijk de maximaal redelijke huur berekend op grond van het "Woningwaarderingssysteem". Wij hebben geen consequentie getrokken uit het eventuele feit dat de huidige verschuldigde huur boven de zogenoemde maximaal redelijke huur uitkomt.
2. In het geval van zogenoemde 7: 290 BW bedrijfsruimte hebben wij een indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7: 303 BW. De in artikel 7: 303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoelde huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief.
3. Bij de waardering zijn wij er vanuitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
4. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
5. De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
6. Bij de waardering wordt er vanuit gegaan dat er geen achterstand in huur- of andere betalingsverplichtingen zijn.
7. Bij de waardering zijn we er vanuit gegaan dat de eventueel door de huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
8. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of moedermaatschappij van huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gebleven.

### Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

### Rechten van derden

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

## 10.3. Voorwaarden: algemene clausules

### Aansprakelijkheid

1. Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende.

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

#### Copyright

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

#### Overeenstemming met IVS, RICS, NRVV en NVM

- Op deze taxatie zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2011) van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) van toepassing;
- Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2013 gepubliceerd en of de verplichte regels en voorschriften in de RICS Taxatie standaarden ("Redbook"), laatste uitgave, zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors.
- Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org), d.d. 1 juli 2013.
- Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de Taxatiestandaarden Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), uitgegeven in het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed, d.d. 19 november 2015.

#### Onafhankelijkheidsverklaring taxateur

- Opdrachtnemer verklaart dat zij en aan haar gelieerde vennootschappen en haar medewerkers recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken zijn geweest c.q. worden bij de gewaardeerde onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een belangenverstremgeling.
- Opdrachtnemer en/of aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien opdrachtnemer regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever niet meer dan 25% van de geconsolideerde jaaromzet van opdrachtnemer.
- De waardering van de onroerende zaken is in alle gevallen uitgevoerd door professionele taxateurs die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam.
- Wij bevestigen dat er geen belangenverstremgeling bestaat ten aanzien van deze opdracht en/of opdrachtgever(s).

#### 10.4. Definitie energieklassen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasse variërend van A tot en met G en in kleuren. Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood. Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inlijkingstabellen voor energieklassen.

#### Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

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

#### Tabel voor energieklassen voor woningen

Energie-Index (afgegeven ná 1-1-2015)	Energielabel (afgegeven vóór 1-1-2015)
EI ≤ 0,6	Label A++
0,6 < EI ≤ 0,8	Label A+
0,8 < EI ≤ 1,2	Label A
1,2 < EI ≤ 1,4	Label B
1,4 < EI ≤ 1,8	Label C
1,8 < EI ≤ 2,1	Label D
2,1 < EI ≤ 2,4	Label E
2,4 < EI ≤ 2,7	Label F
EI > 2,7	Label G

**10.5. NEN 2580 – Normtekst (samenvatting)**

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

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte worden de volgende soorten ruimten niet meegerekend:

- een buitenruimte;
- een ruimte voor verticaal verkeer, behoudens in een woning of logiesverblijf;
- een voorziening voor verticaal verkeer, voor zover de verticale projectie daarvan op het horizontale vlak groter is dan 2,5 m<sup>2</sup>;
- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties of zelfstandige onderdelen ervan, voor zover de vloeroppervlakte daarvan groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- een ruimte die dient als buitenberging of stallingsruimte;

Verder worden bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d., waarvan de vloeroppervlakte kleiner is dan 2,5 m<sup>2</sup>;
- een schalmgat of een vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m<sup>2</sup>;
- een dragende binnenwand;
- een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondoppervlak daarvan groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- de oppervlakte van een al dan niet toegankelijke leidingschacht;

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondoppervlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

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

Ter aanvulling op het vorenstaande geldt het volgende:

- als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto-vloeroppervlakte van de binnenruimte.

De vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m<sup>2</sup>. Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing of een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

## 11. Plausibiliteitsverklaring

Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs 

**Onderwerp taxatie**

Adres:

Noordeinde 64, 64A

2514 GK Den Haag

Kadastraal bekend onder:

's-Gravenhage D 1727

Getaxeerd door:

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam:

**Frisia Makelaars B.V.**

Naam en lid van/ingeschreven in, onder vermelding van (registratie)nummer:

Adres:

**Javastraat 1A**

Postcode en plaats:

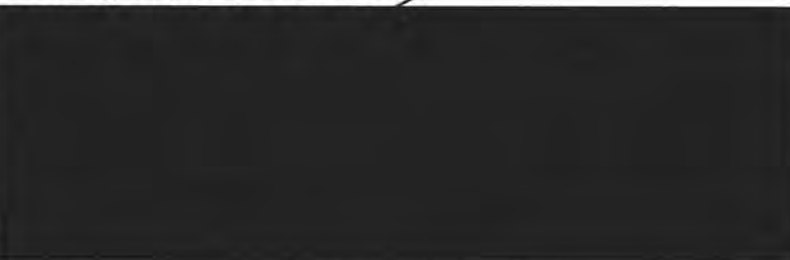
**2585 AA Den Haag**

verder te noemen "taxateur", verklaart:

1. Taxateur heeft het taxatierapport van het bovengenoemde object beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde. Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 26-4-2018 beoordeeld.
3. Taxateur heeft geen interne of externe inspectie van het object gedaan.
4. Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
5. Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
6. Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Den Haag, donderdag 26 april 2018



\*doorhalen hetgeen niet van toepassing is.

IPD type	VVO	Aantal	Huur/m <sup>2</sup>	% huur	Markthuur
Winkel	815	-	€ 125	100%	€ 101.840
<b>Totaal</b>	<b>815</b>	<b>-</b>		<b>100%</b>	<b>€ 101.840</b>

Exploitatiekosten	Kost/m <sup>2</sup>	Kost/%	
Zakelijke lasten	€ 4,83	3,9%	€ 3.935
Onderhoud	€ 7,92	6,3%	€ 6.455
Beheerkosten	€ 2,50	2,0%	€ 2.037
Overige kosten	-	0,0%	-
<b>Totale kosten</b>	<b>€ 15,25</b>	<b>12,2%</b>	<b>€ 12.426</b>
<b>Netto markthuur</b>			<b>€ 89.414</b>
NAR % von			7,50%
<b>Marktwaaarde von voor correcties</b>			<b>€ 1.192.181</b>

Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	-
Mutatieleegstand	-€ 28.243
Aanvangsleegstand	-€ 49.136
Huurvrij	-
Leegstandskosten	-€ 23.216
BTW compensatie	-
Niet verrekenbare BTW	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-€ 304.499
Overige kosten	-
Overige baten	-
Erfpacht	-
<b>Totaal correcties</b>	<b>-€ 405.094</b>
<b>Marktwaaarde von</b>	<b>€ 787.087</b>
Verwervingskosten	€ 46.648
Overige waarden kk	-
<b>Marktwaaarde kk</b>	<b>€ 740.439</b>
<b>Marktwaaarde kk afgerond</b>	<b>€ 740.000</b>

RUIMTE VERDELING

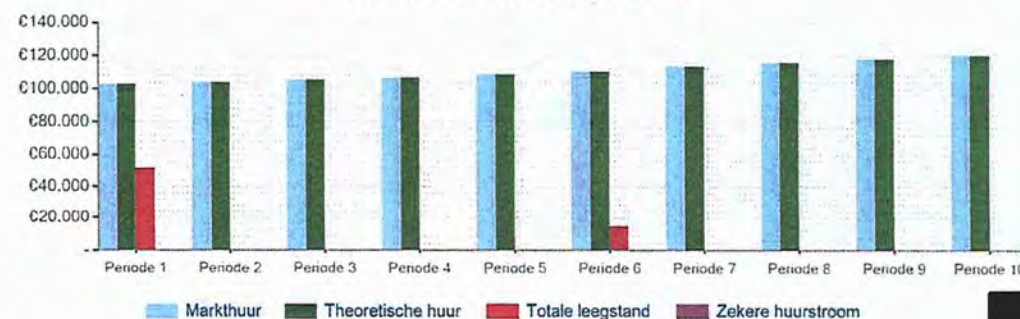


Markthuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap factor von
Markthuur	€ 101.840	€ 89.414	12,94%	-1,58%	7,7
Huurinkomsten incl. leeg	€ 101.840	€ 89.414	12,94%	11,36%	7,7
Leegstand	€ 101.840				
Huurinkomsten excl. leeg					
Markthuur EGB					

Kengetallen	
BAR kk markthuur	13,75%
BAR kk huuropbrengst	0,00%
IRR	8,75%
Gem restduur contracten jr	-
Marktwaaarde kk per m <sup>2</sup>	€ 909

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	8,75%

GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



IPD type	VVO	Aantal	Huur/m <sup>2</sup>	% huur	Markthuur
Kantoor	280	-	€ 91	100%	€ 25.500
<b>Totaal</b>	<b>280</b>	<b>-</b>		<b>100%</b>	<b>€ 25.500</b>

Exploitatiekosten	Kost/m <sup>2</sup>	Kost%	
Zakelijke lasten	€ 4,49	4,9%	€ 1.258
Onderhoud	€ 6,74	7,4%	€ 1.888
Beheerkosten	€ 1,82	2,0%	€ 510
Overige kosten	-	0,0%	-
<b>Totale kosten</b>	<b>€ 13,06</b>	<b>14,3%</b>	<b>€ 3.656</b>

<b>Netto markthuur</b>	<b>€ 21.844</b>
NAR % von	7,50%
<b>Marktwaaarde von voor correcties</b>	<b>€ 291.247</b>

Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	-
Mutatieleegstand	-€ 4.265
Aanvangsleegstand	-€ 6.172
Huurvrij	-
Leegstandskosten	-€ 6.263
BTW compensatie	-
Niet verrekenbare BTW	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-€ 106.701
Overige kosten	-
Overige baten	-
Erfpacht	-
<b>Totaal correcties</b>	<b>-€ 123.402</b>
<b>Marktwaaarde von</b>	<b>€ 167.845</b>
Verwervingskosten	€ 10.096
Overige waarden kk	-
<b>Marktwaaarde kk</b>	<b>€ 157.749</b>
<b>Marktwaaarde kk afgerond</b>	<b>€ 160.000</b>

RUIMTE VERDELING

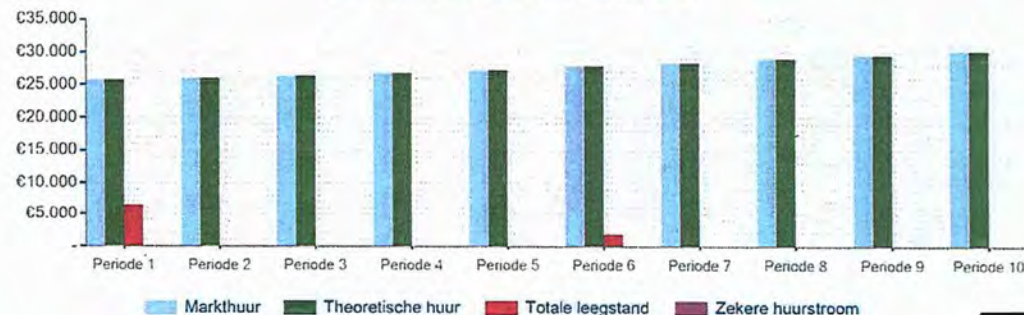


Markthuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap factor von
Markthuur	€ 25.500	€ 21.844	15,19%	-2,18%	6,6
Huurinkomsten incl. leeg	€ 25.500	€ 21.844	15,19%	13,01%	6,6
Leegstand	€ 25.500	-	-	-	-
Huurinkomsten excl. leeg	-	-	-	-	-
Markthuur EGB	-	-	-	-	-

Kengetallen	
BAR kk markthuur	16,16%
BAR kk huuropbrengst	0,00%
IRR	8,30%
Gem restduur contracten jr	-
Marktwaaarde kk per m <sup>2</sup>	€ 563

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	8,00%

GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN





IPD type	VVO	Aantal	Huur/m²	% huur	Markthuur
Woning	-	2	€ 37.215	100%	€ 74.430
<b>Totaal</b>	-	<b>2</b>		<b>100%</b>	<b>€ 74.430</b>

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost%	
Zakelijke lasten	-	1,6%	€ 1.224
Onderhoud	-	1,7%	€ 1.234
Beheerkosten	-	2,8%	€ 2.047
Overige kosten	-	0,0%	-
<b>Totale kosten</b>	-	<b>6,1%</b>	<b>€ 4.505</b>
<b>Netto markthuur</b>			<b>€ 69.925</b>
NAR % von			4,75%
<b>Marktwaaarde von voor correcties</b>			<b>€ 1.472.099</b>

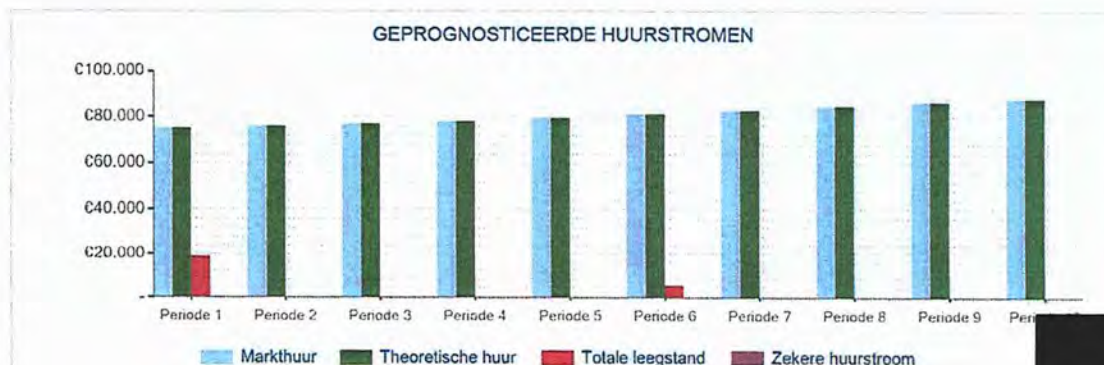
Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	-
Mutatieleegstand	-€ 18.062
Aanvangsleegstand	-€ 18.184
Huurvrij	-
Leegstandskosten	-€ 21.751
BTW compensatie	-
Niet verrekenbare BTW	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-€ 758.819
Overige kosten	-
Overige baten	-
Erfpacht	-
<b>Totaal correcties</b>	<b>-€ 816.816</b>
<b>Marktwaaarde von</b>	<b>€ 655.283</b>
Verwervingskosten	€ 19.086
Overige waarden kk	-
<b>Marktwaaarde kk</b>	<b>€ 636.197</b>
<b>Marktwaaarde kk afgerond</b>	<b>€ 635.000</b>

No Data Available  
RUIJTE VERDELING

Markthuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap factor von
Markthuur	€ 74.430	€ 69.925	11,36%	-0,69%	8,8
Huurinkomsten incl. leeg	€ 74.430	€ 69.925	11,36%	10,67%	8,8
Leegstand	€ 74.430	-	-	-	-
Huurinkomsten excl. leeg	-	-	-	-	-
Markthuur EGB	-	-	-	-	-

Kengetallen	
BAR kk markthuur	11,70%
BAR kk huuropbrengst	0,00%
IRR	5,56%
Gem restduur contracten jr	-
Marktwaaarde kk per m²	-

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,00%



## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** ['s-Gravenhage D 1727](#)

Kadastrale objectidentificatie : 022230172770000

**Locaties** [Noordeinde 64](#)

[2514 GK 's-Gravenhage](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

[Noordeinde 64 A](#)

[2514 GK 's-Gravenhage](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

**Grootte** 967 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 80949 - 455244

**Omschrijving** Wonen met bedrijvigheid

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** [Besluit op basis van Monumentenwet 1988](#)

**Betrokken bestuursorgaan** [De Staat \(Onderwijs, Cultuur en Wetenschap\)](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 10764/16 's-Gravenhage](#)

**Overige stukken** [Hyp4 72453/165](#)

**Ingeschreven op** 14-02-2018

[Hyp4 72453/154](#)

**Ingeschreven op** 12-02-2018

[Hyp4 72453/82](#)

**Ingeschreven op** 31-01-2018

[Hyp4 72453/81](#)

**Ingeschreven op** 31-01-2018

[Hyp4 72453/80](#)

**Ingeschreven op** 31-01-2018

[Hyp4 72017/167](#)

**Ingeschreven op** 12-12-2017

[Hyp4 65333/8](#)

**Ingeschreven op** 15-12-2014

[Hyp4 65333/7](#)

**Ingeschreven op** 15-12-2014

[Hyp4 40153/106 Zoetermeer](#)

**Ingeschreven op** 30-06-2003

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 51853/65](#)

**Ingeschreven op** 13-03-2007

[Hyp4 59220/14](#)

**Ingeschreven op** 08-12-2010

[Hyp4 70771/120](#)

**Ingeschreven op** 31-05-2017

kadaster



BETREFT

's-Gravenhage D 1727

UW REFERENTIE

CRT, Noordeinde 64

GELEVERD OP

11-04-2018 - 10:00

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11004483589

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-04-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

03-04-2018

BLAD

2 van 2

**Naam gerechtigde** De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)

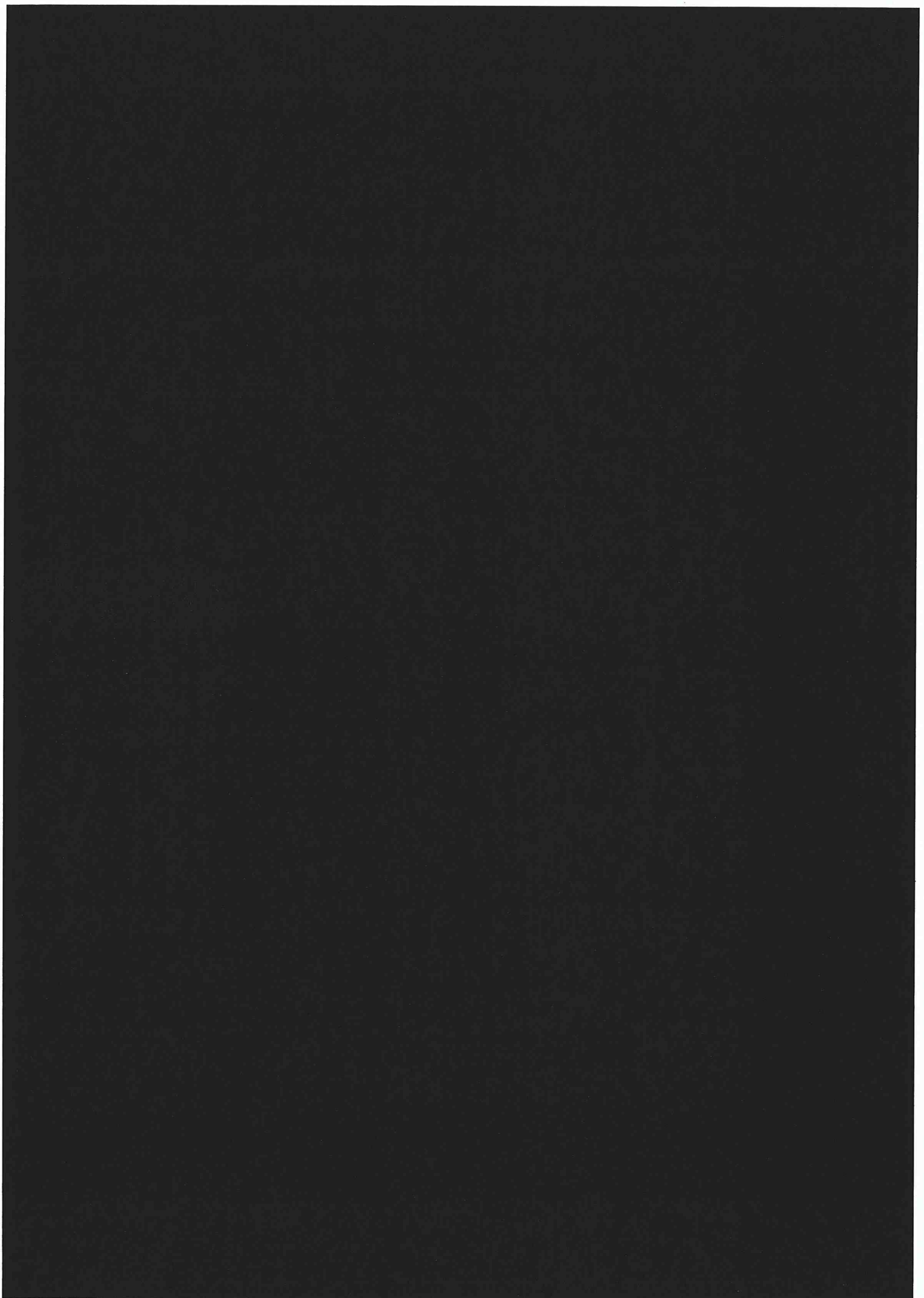
**Adres** Korte Voorhout 7  
2511 CW 'S-GRAVENHAGE

**Postadres** Postbus 16700  
2500 BS 'S-GRAVENHAGE

**Statutaire zetel** 'S-GRAVENHAGE

---







## Bewaardersverklaring naamswijziging

Bij deze verklaar ik, mr. [REDACTED], bewaarder van het kadaster en de openbare registers, dat op 2 december 2010 bijgevoegde naamswijziging is aangeboden met het verzoek de kadastrale registratie daarmee in overeenstemming te brengen, op grond van artikel 91 van de Kadasterregeling 1994.

De kadastrale registratie zal in overeenstemming worden gebracht met deze naamswijziging.

Een kopie van de naamswijziging wordt aangehecht aan deze verklaring.

Apeldoorn, 8 december 2010.

mr. [REDACTED]  
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Rijksvastgoed- en  
ontwikkelingsbedrijf  
Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Kadaster - Concernstaf  
T.a.v. de heer [REDACTED]  
Postbus 9046  
7300 GH Apeldoorn

**Directie Vastgoed**

Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 20201  
2500 EE Den Haag  
[www.minfin.nl](http://www.minfin.nl)

**Inlichtingen**

T [REDACTED]  
F [REDACTED]  
[REDACTED]@minfin.nl

**Ons kenmerk**  
RVOB/2010/ U

**Uw brief (kenmerk)**

**Bijlagen**

Datum 2 december 2010  
Betreft; Kadastrale tenaamstellingen rijksgronden

Geachte heer [REDACTED]

Met de vorming van het nieuwe kabinet Rutte 1 zijn er nieuwe ministeries gevormd met nieuwe namen. Deze herverdeling binnen de rijksoverheid heeft ook consequenties voor de registratie van het onroerend goed bezit van de Staat zoals dat door het Kadaster in de administratieve kadastrale registratie (AKR) is opgenomen.

In RVR (Raad Vastgoed Rijksoverheid – een samenwerkingsverband tussen de grote grondbeherende departementen) is enige jaren geleden samen met het kadaster een project gestart die de uniformiteit en eenduidigheid van de kadastrale tenaamstellingen van Staatsgronden moet garanderen. Uit dit project is een limitatieve lijst gekomen van mogelijke tenaamstellingen van het Staatsbezit. Deze lijst is toentertijd zowel binnen kadaster, notariaat als de betrokken RVR departementen breed uit gecommuniceerd.

Na de vorming van het nieuwe kabinet en de instellingen van de nieuwe departementen is deze lijst niet meer actueel. In de RVR vergadering van eind november 2010 is deze lijst geactualiseerd.

In bijlage 1 treft u een lijst aan van departementen waarvan de naamgeving NIET gewijzigd is. De kadastrale tenaamstellingen van deze departement kan blijven bestaan.

In bijlage 2 treft u een lijst aan van departementen waarvan de naamgeving WEL gewijzigd is. Aangegeven is wat de juiste nieuwe tenaamstelling van deze departementen moet zijn.

Ik verzoek U deze wijzigingen in zowel de formele regelgeving van het kadaster als binnen de AKR door te voeren en mij over de voortgang daarvan te berichten.



In RVR verband zal door het RVOB aandacht besteed worden aan de communicatie aan de departementen. Ik verzoek U om binnen het kadaster de benodigde communicatie te verzorgen.


**Directie Vastgoed**

**Ons kenmerk**  
RVOB/2010/ U

Indien u hier vragen over heeft verzoek ik U contact op te nemen met Mw. Heijungs van mijn dienst. Adres en telefoongegevens treft u aan in de rechter kolom van deze brief.

Hoogachtend,

De Staatssecretaris van Financiën,

  
directeur RVOB

**Bijlage 1. Tenaamstellingen van departementen die gelijk zijn gebleven:**

Directie Vastgoed

Een aantal departementen zijn qua naamgeving en qua structuur gelijk gebleven. De naamgeving in de AKR als de aanwezige subjectnummers zullen gelijk blijven. Voor deze departementen zijn geen acties noodzakelijk.

Ons kenmerk  
RVOB/2010/ U

- **de Staat (Huis der Koningin)**
- **de Staat (Hoge Colleges van Staat)**
- **de Staat (Algemene Zaken)**
- **De Staat (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)**
- **de Staat (Buitenlandse Zaken)**
- **de Staat (Defensie)**
- **de Staat (Financiën, Rijksvastgoed en ontwikkelingsbedrijf)**
- **de Staat (Financiën, algemeen)**
- **de Staat (Financiën, Kroondomeinen)**
- **de Staat (Volksgezondheid, Welzijn en Sport)**
- **de Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)**
- **de Staat (Sociale Zaken en Werkgelegenheid)**

## Bijlage 2. Tenaamstellingen van departementen die zijn veranderd:

Directie Vastgoed

### 1. Tenaamstellingen die zijn veranderd:

Ons kenmerk  
RVOB/2010/ U

Een aantal departementen zijn qua samenstelling en indeling en naamgeving zo veranderd dat hun kadastrale tenaamstelling bij het Kadaster zal moeten worden aangepast. Onderstaande tabel geeft de omzetting van oud naar nieuw aan. De aanpassing dient te geschieden op basis van de **bestaande subjectnummers** van de diverse kadasterkantoren. Verzocht geen nieuwe subjecten aan te maken. Indien er toch al subjecten zijn aangemaakt wordt verzocht deze af te sluiten en over te zetten naar de bestaande subjectnummers met de nieuwe naam. Dit om problemen aan de outputkant bij afnemers te voorkomen.

Oude tenaamstelling	Nieuwe tenaamstelling
de Staat (Economische Zaken)	De Staat (Economische Zaken, Landbouw en Innovatie)
de Staat (Justitie)	De Staat (Veiligheid en Justitie)
de Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)	De Staat (Economische Zaken, Landbouw en Innovatie)
de Staat (Verkeer en Waterstaat)	De Staat (Infrastructuur en Milieu)
de Staat (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer)	De Staat (Infrastructuur en Milieu)
de Staat (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Rijksgebouwendienst)	de Staat (Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties, Rijksgebouwendienst)

De (post) adressering van het huidige staatsbezit zoals geformuleerd bij de gegevens van de subjecten is geënt op de adressen van RVOB. Deze zullen niet veranderen.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 08-12-2010 om 12:40 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59220 nummer 14.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 1 [REDACTED] toebehoort aan [REDACTED]

Naam bewaarder: [REDACTED]

**Bewaardersverklaring beheeroverdracht**

Bij deze verklaar ik, [REDACTED], bewaarder van het kadaster en de openbare registers, dat op 30 mei 2017 bijgevoegde beheeroverdracht is aangeboden met het verzoek de Basisregistratie Kadaster daarmee in overeenstemming te brengen, op grond van artikel 90 en 91 van de Kadasterregeling 1994.

De beheeroverdracht betreft de volgende percelen:

Staande ten name van  
De Staat (Infrastructuur en Milieu)  
In beheer over te dragen aan  
De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)


GVH01	's-Gravenhage D	D	1727
GVH01	's-Gravenhage D	D	1782
GVH02	's-Gravenhage E	E	2277
GVH02	's-Gravenhage E	E	3373
GVH02	's-Gravenhage E	E	3586
GVH02	's-Gravenhage E	E	3588
GVH02	's-Gravenhage E	E	3631
GVH03	's-Gravenhage F	F	1886
GVH03	's-Gravenhage F	F	1985
GVH03	's-Gravenhage F	F	1986
GVH04	's-Gravenhage G	G	4052
GVH04	's-Gravenhage G	G	4947
GVH11	's-Gravenhage P	P	7008
GVH11	's-Gravenhage P	P	9982
GVH12	's-Gravenhage R	R	13403
GVH12	's-Gravenhage R	R	13404
GVH12	's-Gravenhage R	R	13405
GVH12	's-Gravenhage R	R	13406
GVH12	's-Gravenhage R	R	13407
GVH12	's-Gravenhage R	R	13408
GVH12	's-Gravenhage R	R	13409
GVH12	's-Gravenhage R	R	13410
GVH12	's-Gravenhage R	R	13411
GVH12	's-Gravenhage R	R	13412
GVH12	's-Gravenhage R	R	13413
GVH12	's-Gravenhage R	R	13414
GVH12	's-Gravenhage R	R	13415

GVH12	's-Gravenhage	R	R	13416
GVH12	's-Gravenhage	R	R	13608
GVH12	's-Gravenhage	R	R	13754
GVH12	's-Gravenhage	R	R	13755
GVH12	's-Gravenhage	R	R	13936
GVH14	's-Gravenhage	V	V	7815
GVH14	's-Gravenhage	V	V	7816
GVH14	's-Gravenhage	V	V	7818
GVH27	's-Gravenhage	AK	AK	3478
GVH27	's-Gravenhage	AK	AK	8592
GVH49	's-Gravenhage	BK	BK	3432
LDN01	Leiden		T	6984
LDN01	Leiden		T	6987
LDN01	Leiden		X	4049
LDN01	Leiden		X	4051
LDN01	Leiden		X	4052
VKB02	Valkenburg (Z.H.)		A	5491
VKB02	Valkenburg (Z.H.)		A	5492

De Basisregistratie Kadaster zal in overeenstemming worden gebracht met deze beheeroverdracht.

Een kopie van de beheeroverdracht wordt aangehecht aan deze verklaring.

Apeldoorn, 30 mei 2017

  
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kad aanduiding	kad gemeente	sectie	nummer	straatnaam	recht
GVH01D0172G0000	GVH01 's-Gravenhage D	D	1727	NOORDEINDE	Eigendom
GVH01D0178G0000	GVH01 's-Gravenhage D	D	1782	NOORDEINDE	Eigendom





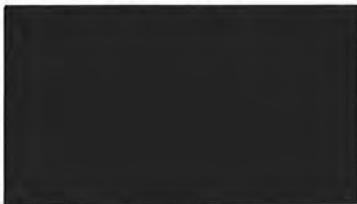
29-03-2017 007514

In al deze situaties blijft het aangegeven postadres gehandhaafd.

Ik verzoek u deze aanpassingen door te voeren en mij de bevestiging te sturen na de doorvoering van de aanpassing.

Ter wille van de snelle geautomatiseerde verwerking worden deze brieven en de bijlagen ook via de e-mail in digitale vorm aangeboden.

Met vriendelijke groet



**Rijksvastgoedbedrijf**  
Directie Portefeuillestrategie &  
Portefeuillemanagement  
Afdeling Proces- &  
Informatiemanagement

**Datum**  
29 maart 2017

**Ons Kenmerk**  
1020194328

**Ons Zaaknummer**  
118007782

**Bijlage 1. Percelen over te dragen van RWS naar RVB.**

Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Portefeuillestrategie &  
Portefeuillemanagement  
Afdeling Proces- &  
Informatiemanagement

**Regel 1-44**

1	kad_key	kad_gemcod	kad_gemnaa	ksectie	knnummer	opgem.	acre	zr_srt	omsr_srt
2	GVH01001727G0020	GVH01	's-Gravenhage D	D	1727	NOORDEINDE		VE	Eigendom
3	GVH01001782G0020	GVH01	's-Gravenhage D	D	1782	NOORDEINDE		VE	Eigendom

**Datum**  
29 maart 2017

**Ons Kenmerk**  
1020194328

**Ons Zaaknummer**  
118007782



79-03-2017 077515

**Regel 45-53**



**Rijksvastgoedbedrijf**  
Directie Portefeuillestrategie &  
Portefeuillemanagement  
Afdeling Proces- &  
Informatiemanagement

**Datum**  
29 maart 2017

**Ons Kenmerk**  
1020194328

**Ons Zaaknummer**  
118007782

**Bijlage 2. Percelen over te dragen van RVB naar RWS.**

**Regel 1-44**



**Rijksvastgoedbedrijf**  
Directie Portefeuillestrategie &  
Portefeuillemanagement  
Afdeling Proces- &  
Informatiemanagement

**Datum**  
29 maart 2017

**Ons Kenmerk**  
1020194328

**Ons Zaaknummer**  
118007782

78-03-2017 027516

**Regel 45- 87**



**Rijksvastgoedbedrijf**  
Directie Portefeuillestrategie &  
Portefeuillemanagement  
Afdeling Proces- &  
Informatiemanagement

**Datum**  
29 maart 2017

**Ons Kenmerk**  
1020194328

**Ons Zaaknummer**  
118007782

**Regel 88-130**



**Rijksvastgoedbedrijf**  
Directie Portefeuillestrategie &  
Portefeuillemanagement  
Afdeling Proces- &  
Informatiemanagement

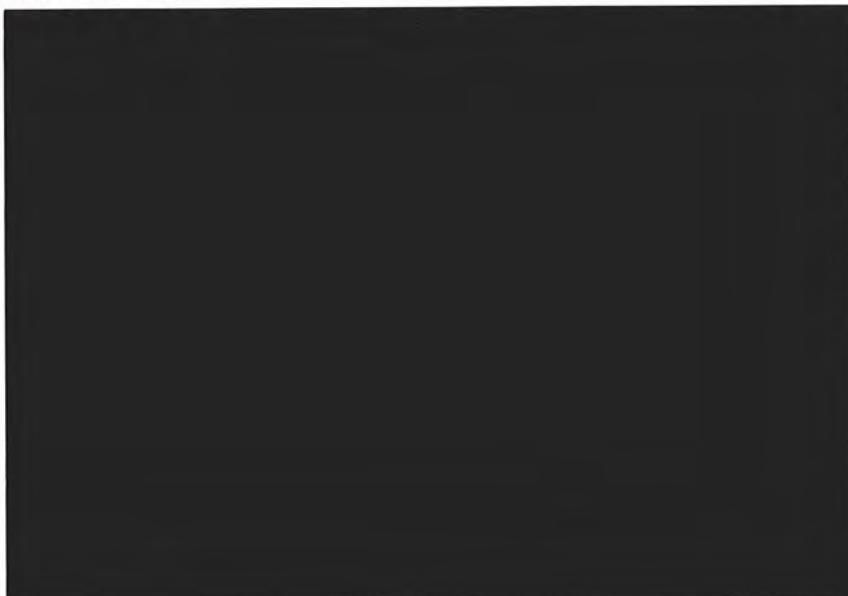
**Datum**  
29 maart 2017

**Ons Kenmerk**  
1020194328

**Ons Zaaknummer**  
118007782

29-03-2017 027517

**Regel 131 – 155**



**Rijksvastgoedbedrijf**  
Directie Portefeuillestrategie &  
Portefeuillemanagement  
Afdeling Proces- &  
Informatiemanagement

**Datum**  
29 maart 2017

**Ons Kenmerk**  
1020194328

**Ons Zaaknummer**  
118007782

**Bijlage 3. Percelen over te dragen van het ministerie van BZK naar RWS.**



Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Portefeuillestrategie &  
Portefeuillemanagement  
Afdeling Proces- &  
Informatiemanagement

**Datum**  
29 maart 2017

**Ons Kenmerk**  
1020194328

**Ons Zaaknummer**  
118007782



Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 31-05-2017 om 09:16 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70771 nummer 120.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

569E2EA4FBA15D3FE27354F5B24613B7FD7D0188 toebehoort aan

Naam bewaarder: 

[home](#) [monumenten](#)

## Noordeinde 64 en 64a

De Rijnstroom [toon op de kaart](#)

**Status** Rijksmonument  
**Monument nr.** 459759  
**Bouwjaar** 1921-1923

**Architect** Gendt, A.D.N. van  
**Bouwstijl** Um 1800-bewegung  
**Wijk** Centrum



### Registerblad

#### Inleiding.

Kantoorgebouw met winkel uit 1921-1923, genaamd de Rijnstroom, ontworpen door A.D.N. van Gendt in een expressionistisch getinte variant van de 'Um 1800'-beweging. De voorgevel is opgenomen in de straatwand met aaneengesloten bebouwing.

#### Omschrijving.

Kantoor met winkel op rechthoekige plattegrond bestaande uit een parterre en twee verdiepingen onder een met leien gedekte mansardekap. De vijf vensterassen brede voorgevel is bekleed met zandsteen en bevat talrijke decoratieve elementen. Het plastische element is vooral toegepast in de licht risalerende rechter (ingangs)travee, die over de verdiepingen erkerachtig is behandeld en lobvormig wordt bekroond. Boven het balkon van de derde bouwlaag is tegen de risaliet een smeedijzeren vlaggestokhouder. De gootlijst vertoont expressionistische motieven in natuursteen. Tussen de twaalfruits-schuifvensters van de verdiepingen vier geometrisch versierde tableaux. De winkelpui is in brons omlijst met aangepaste ornamentiek. Dat geldt eveneens voor de entree in de rechteras met de met brons beklede deuren. Interieur: hal en gang met oorspronkelijk tegelwerk; trap met houten balusters en trappaal uit de bouwtijd.

#### Waardering.

Pand van architectuurhistorisch belang als representatief voorbeeld van een kantoorpand in deel historiserende, deels expressionistisch uitgevoerde "Um 1800"-trant. Bijzonder is het materiaalgebruik van brons voor de winkelpui en hoofdingang. Tevens van belang binnen de ontwikkeling van het oeuvre van A.D.N. van Gendt.

N.B. Tot het kadastrale perceel behoort een laat 19e eeuws achterhuis, door een lage vleugel met het voorhuis verbonden. Het achterhuis en de verbindingsvleugel zijn niet in de bescherming opgenomen.

#### Gelegen in

Rijks beschermd  
stadsgezicht Den  
Haag Centrum

### meer weten

Het pand "De Rijnstroom" welke oorspronkelijk gebouwd was als sigarenzaak voor de fa. P.G.C. Hajenius vertoont sterke gelijkenis met het kantoor van De Rijnstroom aan het Rokin in Amsterdam uit 1913-1914, dat A.D.N. van Gendt in samenwerking met zijn broer J.G. van Gendt had ontworpen. Naast Amsterdamse School stijkenmerken zijn ook invloeden van de Um-1800-beweging in de gevel van het pand aan het Noordeinde waarneembaar.





### Legenda

<b>Best./Inp.plan e.d.</b>	<b>Projectbesluit</b>
bestem.plangeb.	besluitgebied
inpassingsplangeb.	besluitvlak
uitwerkingsplangeb.	besluitsubvlak
wijzigingsplangeb.	<b>Tijd.onthef.buitenplans</b>
rijksbest.plangeb.	besluitgebied
<b>Best.hoofdgroepen</b>	besluitvlak
agrarsch	besluitsubvlak
agrarsch m.wrd.	<b>Reactieve aanwijzing</b>
bedrijf	besluitgebied
bedrijventeren	besluitvlak
bos	besluitsubvlak
centrum	<b>Beheersverordening</b>
cultuur en ontsp.	besluitgebied
ontspanning en v.	besluitvlak
detailhandel	besluitsubvlak
dienstverlening	<b>Buiten.toep.beh.verord</b>
gemengd	besluitgebied
groen	besluitvlak
horeca	besluitsubvlak
kantoor	<b>Exploitatieplan</b>
maatschappelijk	besluitgebied
natuur	besluitvlak
overig	besluitsubvlak
recreatie	<b>Gerechtelijke uitspraak</b>
sport	besluitgebied
tuin	besluitvlak
verkeer	besluitsubvlak
water	<b>omgevingsvergunning</b>
wonen	besluitgebied
woongebied	besluitvlak
<b>Dubbelbestemmingen</b>	besluitsubvlak
waterstaat	<b>Plancontour en PDF</b>
aanvliegroute	bestemmingsplan
archeologisch/cultu.	uitwerkingsplan
besch. dorps/stads.	wijzigingsplan
geluidszone	voorbereidingsbesluit
militaire voorziening.	overig
straatpad	<b>Gem. structuurvisie</b>
waterkering	struct.visieplangeb.
waterveder	struct.visiegebied
leiding	struct.visiecomplex
waarde	<b>Prov. structuurvisie</b>
onbekend	struct.visieplangeb.
<b>Bouwvlakken</b>	struct.visiegebied
bouwvlak	struct.visiecomplex
<b>Gebiedsaanduidingen</b>	struct.visieverk.

### Bestemmingsplannen

[Verkleinen](#)

**St. Jacobskerk e.o.**

planstatus : vastgesteld 2013-10-17

identificatie : NL.IMRO.0518.BP0225ESJacobskeo-50VA

type plan : bestemmingsplan

naam overheid : 's-Gravenhage

ondergrond : o\_NL.IMRO.0518.BP0225ESJacobskerkeo-ond.dgn

IMRO-versie : IMRO2008

[Zoom naar het hele plan](#)

**Detailinformatie locatie**

**Enkelbestemming Gemengd - 1**  
Bestemd voor: **gemengd**

**Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1**  
Bestemd voor: **waarde**

**Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie**  
Bestemd voor: **waarde**

**Maatvoering**  
Maximum bouwhoogte (m): 19,0  
Maximum goothoogte (m): 14,5

**Bouwvlak bouwvlak**

**bekendmaking van dit plan**  
Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden

**bijlagen en verwijzingen in dit plan**

[vaststellingsbesluit](#)

[regels](#)

[toelichting](#)

[externe verwijzing](#)

**plannen die een relatie hebben met dit plan**

**St. Jacobskerk e.o.**

**het veranderen en vergroten van het pand Dagelijkse Groenmarkt 29 in 18 appartementen**

**dossier waarin dit plan is opgenomen**

**dossier NL.IMRO.0518.BP0225ESJacobskeo**  
Status van dit dossier: **deels onherroepelijk in werking**

**overige plannen op deze locatie**

## Artikel 6 Gemengd - 1

Plan: St. Jacobskerk e.o.  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0518.BP0225EstJacobskeo-50VA

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca "licht";
- d. maatschappelijk waaronder wordt verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven en welzijnsinstellingen;
- e. wonen;
- f. hotel;
- g. sport, waaronder wordt begrepen fitnessruimten;
- h. kantoor,

een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen moeten zich bevinden binnen het aangegeven bebouwingsvlak;
- b. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
- c. volledige beneden peil gelegen bebouwing mag uit niet meer dan een laag bestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" [pg] mag een ondergrondse parkeervoorziening worden gebouwd. Deze dient met uitzondering van in- en/of uitritten, toegangsportalen voor voetgangers, ontluchtingsmiddelen en soortgelijke bouwwerken, beneden peil te worden aangelegd;
- e. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" [ond] dient een onderdoorgang ter breedte van de aanduiding in stand te worden gehouden en mag geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdieping.

#### 6.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde,

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

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de hoogte van erf- en/of terreinafscheidingen, voor zover deze zich voor de voorgevel en het verlengde daarvan bevinden, niet meer dan 1 m bedragen; de hoogte van erf- en/of terreinafscheidingen achter de voorgevel of het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen.

### 6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere regels stellen ten aanzien van:

- a. de situering en/of vormgeving van gebouwen, met name ten aanzien van hierdoor optredende gevolgen voor wat betreft de bezonning en windhinder, alsmede in verband met de uitwerking ervan op de historische binnenstad;
- b. de situering van in- en/of uitritten van parkeergarages en de situering van expedities.

### 6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken toestaan van lid 6.2.1, onder b. ten behoeve van het verschuiven van de door hoogtegrenzen omkaderde vlakken met maximaal 3 m, met dien verstande dat de totale oppervlakte van alle door hoogtegrenzen omkaderde vlakken ongewijzigd dient te blijven.

### 6.5 Specifieke gebruiksregels

- a. In maximaal 20% van het aantal panden binnen een aaneengesloten bestemmingsvlak binnen deze bestemming mag op de begane grond een horeca-inrichting in de categorie "licht" gevestigd worden;
- b. horeca-inrichtingen in de categorie "middelzwaar" en "zwaar" aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, blijven toegestaan, waarbij de categorie-indeling van een vestiging niet verzwaard mag worden;
- c. ter plaatse van de functie-aanduiding "horeca middelzwaar" [ $h \geq 2$ ] is horeca in de categorie "middelzwaar" toegestaan;
- d. ter plaatse van de functie-aanduiding "horeca zwaar" [ $h \geq 3$ ] is horeca in de categorie "zwaar" toegestaan;
- e. de functies wonen, hotel, sport, maatschappelijk en kantoren zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen;
- f. het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van dienstverlening mag per vestiging niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>;
- g. het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van kantoren mag per vestiging niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;
- h. jeugd-, kinder- en buitenschoolse opvang dient te voldoen aan de criteria genoemd in de beleidsnota 'Ruimtelijke implementatie kindercentra in Den Haag' (RIS085329);
- i. jeugd-, kinder- en buitenschoolse opvang dient te voldoen aan de criteria genoemd in de Wet geluidhinder.

## 6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan op grond van het horecabeleid afwijken van het in lid 6.5 onder a. genoemde percentage ten behoeve van een horeca-inrichting als bedoeld in categorie "licht", mits daarmee het percentage van 20% horeca-vestigingen binnen alle bestemmingsvlakken in GD-1, niet wordt overschreden.



Rijksoverheid

[\(http://www.zoekuwenergielabel.nl/energielabel-checker/\)](http://www.zoekuwenergielabel.nl/energielabel-checker/)

## Zoek uw energielabel

Check hier het energielabel van uw woning

Wat is uw adres?

**Postcode**

2514GK

**Huisnummer**

64

**Toevoeging**

a

**Check energielabel**

Disclaimer Energielabel-Checker

Wat wilt u weten?

Het energielabel van mijn woning

De woning **2514GK-64-a** heeft een **voorlopig energielabel G**.

Een voorlopig label heeft geen officiële status. Het is bedoeld als kennismaking met het energielabel.

Lees meer op [www.energielabel.nl/woningen](http://www.energielabel.nl/woningen) (<http://www.energielabel.nl/woningen>).

- ▣ Hoe de energiezuinigheid van mijn woning meetelt in de huurpunten voor het berekenen van de maximale huurprijs





# Formulier bodeminformatie



Gemeente Den Haag  
Dienst Publiek Zaken

Locatie: Noordeinde 64/64A

Gemeente: Den Haag

Locatiecode:

Datum: 19 april 2018

Omschrijving	
Er is geen informatie bekend. Dit wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging	X
Er zijn geen gegevens geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks	X
Er zijn ondergrondse opslagtanks aanwezig, deze zijn in gebruik	
Er is een ondergrondse opslagtank aanwezig, deze is buiten gebruik	
Er is een ondergrondse opslagtank aanwezig, deze is buiten gebruik en gesaneerd door een KIWA erkend bedrijf	
Er is een HBO tank verwijderd	
De tank is verwijderd door een KIWA-erkend bedrijf	
Er is historisch onderzoek uitgevoerd. Bodemonderzoek zal moeten uitwijzen of er sprake is van bodemverontreiniging	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. De informatie is echter verouderd. Bodemonderzoek zal moeten uitwijzen wat de huidige bodemkwaliteit is	
Op basis van historische bestanden (KvK) blijkt dat in het verleden mogelijk bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden, die geleid kunnen hebben tot een bodemverontreiniging	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Er is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Nader onderzoek is noodzakelijk	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Er is sprake van een ernstige bodemverontreiniging	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Er is sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Een en ander is vastgelegd in een beschikking Wet bodembescherming	
Op de locatie heeft een functionele bodemsanering plaatsgevonden. Dit houdt in dat (een deel van) de verontreiniging is geïsoleerd door middel van een leeflaag/de bebouwing. Er is nog een restverontreiniging aanwezig. De isolatiemaatregel dient in stand gehouden te worden	
Op de locatie heeft een multifunctionele bodemsanering plaatsgevonden. Dit houdt in dat de verontreiniging geheel is verwijderd	
De locatie valt in een grondwaterverontreiniging afkomstig van	

## Opmerkingen

Versie februari 2008

Het kan zijn dat een onderzoek of een sanering zich heeft gericht op een specifieke verontreiniging. Het is in zo'n geval mogelijk dat er nog een andere verontreiniging op de locatie aanwezig is. Een voorbeeld hiervan is een tankstation dat zich alleen richt op olieproducten.

Een bodemonderzoek is altijd een momentopname. De gemeente hanteert een grens van 2 tot 5 jaar voor de geldigheid van een onderzoek, afhankelijk van de eventuele activiteiten die op een locatie hebben plaatsgevonden.

Ook wanneer een bodemonderzoek van recente datum is, kan het zijn dat alsnog aanvullend onderzoek wordt vereist, bijvoorbeeld wanneer de bestemming of functie van een locatie wijzigt of in het kader van het aanvragen van een bouwvergunning.

De in bovenstaande tabel aangekruiste onderwerpen zijn van toepassing op de bovenstaande locatie.

De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verstrekte informatie. Aan de verstrekte informatie kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

Om dossiers in te zien, kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres [vergunningen@odh.nl](mailto:vergunningen@odh.nl).

Rijksvastgoedbedrijf  
T.a.v. de heer [REDACTED]  
Postbus 16700  
2500 BS 'S-GRAVENHAGE

Onderwerp : Opdrachtbevestiging taxatie Noordeinde 64 en 64A te Den Haag  
Datum : 18 april 2018  
Referentie : RF - 104534  
E-mail : crt@frisiamakelaars.nl  
Telefoon rechtstreeks : 070-3420101

Geachte heer [REDACTED]

Hierbij ontvangt u van ons de opdrachtbevestiging inzake de waardering van Noordeinde 64 en 64A te Den Haag. In deze brief geven wij een omschrijving van de procedure en uitgangspunten van de taxatieopdracht.

### 1. Benoeming en status taxateur

Frisia Makelaars B.V. is de opdrachtnemer en de taxatie wordt uitgevoerd door Frisia Makelaars B.V. voor en namens opdrachtnemer. Frisia Makelaars B.V. zal alleen voor opdrachtgever optreden, die haar opdrachtgever zal zijn.

Frisia Makelaars B.V. verklaart hierbij dat alle bij haar werkzaam zijnde taxateurs die betrokken worden bij deze opdracht:

- ✓ Gekwalificeerd zijn om de taxatie uit te voeren.
- ✓ In staat zijn om een onafhankelijke en objectieve taxatie te leveren.
- ✓ In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze zijn gebonden aan (i) opdrachtgever, (ii) het object, (iii) de eigenaar van het object, (iv) [de eventuele verhuurder van het object] (v) de financier van het object of (iv) eventuele andere belanghebbenden bij het object.
- ✓ Wel eerder zijn betrokken bij enige opdracht die lag op het onderhavige Object (volledig getaxeerd, prijspeil 29-09-2016, met als doel inzicht marktwaarde t.b.v. voorgenomen verkoop).
- ✓ Niet recentelijk betrokken zijn geweest bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremgeling.

### 2. Opdrachtgever

Opdrachtgever: Rijksvastgoedbedrijf  
Vertegenwoordigd voor: De heer [REDACTED]  
Adres: Postbus 16700  
Postcode/Plaats: 2500 BS DEN HAAG  
Telefoon: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]



### 3. Doel taxatie

Het doel van de taxatieopdracht betreft inzicht in de marktwaarde als gevolg van opgetreden wijzigingen van het object.

### 4. Onderwerp taxatie

Het te taxeren object(en) betreft een vol eigendom.

- Noordeinde 64 en 64A te Den Haag (o.a. woonwinkelpand en kantoorruimte)

Bovenstaand(e) object(en) zijn om niet in gebruik gegeven (anti kraak).

### 5. Waardebepaling

De waardebepaling van het object(en) betreft:

- Marktwaarde

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

### 6. Taxatiedatum

De taxatiedatum is vastgesteld op de datum van de tussen partijen bereikte overeenstemming over de koop, te weten 1 september 2017.

Indien de opnamedatum en de taxatiedatum van elkaar afwijken of verschillen, waarbij de taxatiedatum na de datum van opname en inspectie is gelegen, wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd: Er hebben zich geen wijzigingen in de fysieke en juridische situatie van het getaxeerde voorgedaan, die een waarde beïnvloedend effect zouden kunnen hebben, tussen het moment van de opnamedatum en de taxatiedatum. Mocht een dergelijke situatie zich hebben voorgedaan, dan kan dit een (negatief) effect op de waardering hebben. De taxateur behoudt zich dan het recht voor om de waardering aan te passen.

### 7. Taxatierapport en omvang van de onderzoeken

Voordat wij de rapportage definitief afronden zullen wij de conceptrapportage aan u mailen. Indien u constateert, dat wij gewerkt hebben met feitelijke onjuistheden, zullen wij de taxatie aanpassen aan de hand van de juiste feiten waarna wij de rapportage definitief zullen maken.

De taxatie betreft een hertaxatie op de volledige taxatie met waarde peildatum 29 sept. 2016. Het rapport wordt digitaal opgemaakt en toegezonden.

Er kunnen omstandigheden zijn waarin het, op basis van de taxatiebevindingen, noodzakelijk is de vorm en inhoud van onze rapportage aan te passen. De rapportage zal bestaan uit een beschrijvende rapportage met een zo volledig mogelijk beeld van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaak en de van invloed zijnde externe factoren voorzien van rekenmodellen en bijlagen.



### 7.1 Inspectie

Het object wordt zowel extern als intern bezocht en geïnspecteerd door de opdrachtnemer. Namens opdrachtgever zal tijdig toegang worden verleend tot het object. Afhankelijk van de grootte van het object kan het voorkomen dat een beperkt aantal ruimten intern wordt bezocht, waarbij van belang is dat de opdrachtnemer een representatief beeld verkrijgt van het object.

### 7.2 Documentatie

De opdrachtgever zorgt, indien van toepassing, voor het aanleveren van relevante informatie van het object, zoals:

- Splitsingsakten;
- Huurcontracten;
- contactgegevens ten behoeve van inspectie;
- bouwtekeningen en meetstaat;
- bodemtoestand (indien bekend);
- staat van onderhoud (meerjaren onderhoudsbegroting indien bekend);
- recente opgave zakelijke lasten;
- documenten aangaande de duurzaamheid van het object, zoals een BREEAM certificaat, EPA-certificaat etc.

Door het ondertekenen van deze opdrachtbevestiging erkent opdrachtgever dat volledige medewerking benodigd is. Daarnaast draagt de opdrachtgever de verantwoordelijkheid voor het aan opdrachtnemer verschaffen van toegang tot alle informatie en middelen waarvan de opdrachtgever zich bewust is dat deze relevant is voor de taxatie. Hierbij valt te denken aan vastleggingen in administraties, documentatie en andere informatiebronnen.

Daarnaast gaan wij er vanuit dat, indien tijdens het taxatieproces materiële veranderingen in het object, huursituatie of in de markt plaatsvinden, opdrachtgever dit meldt aan opdrachtnemer.

Indien bovenstaande gevraagde informatie onvolledig of onjuist wordt aangeleverd waardoor opdrachtnemer meer tijd moet besteden aan onderzoek of verzamelen van gegevens zullen de extra gewerkte uren als meerwerk in rekening worden gebracht op basis van een uurtarief van € 150,-, te vermeerderen met BTW.

### 7.3 Informatiebronnen

Tenzij anders overeengekomen wordt ten behoeve van de taxatie de openbare informatiebronnen van gemeente en Kadaster geraadpleegd voor de noodzakelijke informatie van het bestemmingsplan, kadastrale bericht(en) en kaart(en), eigendomsbewijs en milieugegevens.

## 8. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Bij deze waardering wordt wel een bijzondere uitgangspunt gehanteerd, te weten een waarde peildatum uit het verleden, te weten 1 september 2017.

Naast de standaard uitgangspunten, waarvoor we verwijzen naar bijlage 1. zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- o Ten opzichte van de volledige taxatie dient er nu exclusief de achterliggende buitenruimte te worden getaxeerd. Wel kan de toekomstige eigenaar twee parkeerplaatsen gebruiken. Hiervoor zal tevens een zakelijk recht worden gevestigd om toegang te verkrijgen tot de achterkant van het object.
- o Aan de achterzijde van 64 C zal het kadastrale perceel worden verlegd t.o.v. Noordeinde 64/64C en het betreft hier buitenruimte.



## 9. Voorwaarden

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever. De opdrachtgever mag het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in hoofdstuk 3 (doel van de taxatie) genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport.

### 9.1 Algemene voorwaarden

Op onze werkzaamheden zijn de 'Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers Versie februari 2011' van toepassing, welke als bijlage bij deze opdrachtbrief zijn gevoegd. In geval van inconsistentie tussen deze opdrachtbrief en de algemene voorwaarden prevaleert het bepaalde in deze opdrachtbrief. Door ondertekening en retournering van deze opdrachtbevestiging verklaart u de algemene voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren. Indien een onderdeel in deze opdrachtbrief of in de algemene voorwaarden nietig zou zijn of vernietigd wordt, zullen de overige onderdelen volledig van kracht blijven.

### 9.2 Wet- en regelgeving

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden zullen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht nemen. Concreet betekent dit dat wij de volgende regels en standaarden van toepassing verklaren:

- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org), d.d. 1 juli 2013;
- European Valuation Standards (EVS), uitgegeven door TEGoVA, 1 juni 2012 seventh edition;
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), Nederlandse editie, [www.rics.org](http://www.rics.org), d.d. januari 2014;
- Taxatiestandaarden Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed, [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl), d.d. 1 juli 2017.

### 9.3 Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie

Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt. Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid.

Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en fiscus.

### 9.4 Aansprakelijkheid

Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

Voordat wij de rapportage definitief afronden zullen wij de conceptrapportage aan u mailen. Indien u constateert, dat wij gewerkt hebben met feitelijke onjuistheden, zullen wij de taxatie aanpassen aan de hand van de juiste feiten waarna wij de rapportage definitief zullen maken.

## 10. Honorarium

De genoemde werkzaamheden willen wij graag voor u uitvoeren voor een vast bedrag van € 3.500,-. Wij hebben hiervoor voldoende capaciteit en kennis in huis om de taxatieopdracht binnen de gestelde termijn op deskundige wijze uit te kunnen voeren.

Op het hiervoor opgegeven tarief zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Bovenstaande tarieven zijn exclusief BTW en exclusief kadastrale recherche.
- Voor het overige zijn alle kosten, zoals onder meer reis- en verblijfkosten, foto's (voor intern gebruik) en dergelijke bij de genoemde bedragen inbegrepen.
- Na opmaak en toezending van de rapportage wordt de factuur digitaal toegezonden aan het onder opdrachtgever vermelde e-mailadres. Betaling dient plaats te vinden binnen 14 dagen na factuurdatum.
- Vanwege het spoedeisende karakter van deze opdracht is de gewenste oplevertermijn dinsdag 25 april a.s. en alleen haalbaar als alle benodigde en aanvullende informatie tijdig is verkregen.
- Aan de uitgebrachte rapporten kunnen slechts rechten worden ontleend na betaling van de factuur.

## 11. Wwft

Wij zijn verplicht conform de Wwft bij iedere opdracht een cliëntenonderzoek te doen. Wij vragen u dan ook aan ons de volgende documenten te leveren bij het ondertekenen van dit document.

- Uittreksel KvK én
- Kopie paspoort/identiteitsbewijs

## 12. Bevestiging

Als blijk van uw instemming met deze offerte verzoeken wij u één en ander wederzijds te bevestigen door deze brief op alle pagina's te paraferen en hieronder "voor akkoord" te ondertekenen en te retourneren. Deze offerte is drie maanden na dagtekening geldig.

Voorafgaand aan het ondertekenen van deze opdrachtbevestiging verzoeken wij u volledigheidshalve onderstaande gegevens te controleren op eventuele feitelijke onjuistheden.

Ten slotte vermelden wij nog dat deze opdrachtbevestiging van kracht blijft totdat het taxatierapport door ons is uitgebracht.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]  
Frisia Makelaars B.V.  
Recognised European Valuer

Voor akkoord:  
De heer [Redacted], d.d. 18-4-2018  
Rijksvastgoedbedrijf  
De heer [Redacted]